

Artikel [M](#). (Om technische redenen wordt deze omzendbrief onderverdeeld in fictieve artikelen : M1-M18).

[Officiële coördinatie.](#)

[Artikel M1](#). INLEIDING.

Het koninklijk besluit van 28 december 1972, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 13 december 1978 voor het Vlaams Gewest en bij decreten van 23 juni 1993 en 13 juli 1994, bepaalt de algemene regelen voor de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, met andere woorden van de verschillende zones die in de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn voorzien.

De omschrijving van het statuut van de bodem en de ordeningsmaatregelen zijn algemeen opgesteld en kunnen aanleiding geven tot zeer uiteenlopende interpretaties.

De ruimtelijke situatie kan in bepaalde gedeelten van het land geheel verschillend zijn van deze op andere plaatsen.

De ervaring bij de toepassing van het koninklijk besluit gedurende meerdere jaren, heeft het mogelijk gemaakt, aan de hand van een reeks concrete gevallen, richtlijnen uit te werken, die moeten gevolgd worden bij de toepassing in de praktijk van de planologische voorschriften.

De hierna opgenomen bepalingen omtrent de inhoud van de bestemmingsvoorschriften beoogt dan ook een leidraad te bieden bij de interpretatie en toepassing van de diverse planologische voorschriften.

Ook in de gevallen die aldus worden behandeld, kan evenwel slechts vergunning worden verleend als ook vaststaat dat de beoogde werken en behandelingen in overeenstemming zijn met de goede plaatselijke ordening van het gebied, wat tot uiting moet worden gebracht in de formele motivering van de beslissing over de vergunningsaanvragen.

De formele motivering bevat dus steeds een dubbel aspect, nl. de verenigbaarheid met het bestemmingsvoorschrift en de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening.

De voornaamste doelstelling van deze toelichting is te komen tot een gelijkaardige behandeling van gelijkaardige gevallen door alle vergunningverlenende overheden.

Uiteraard is het niet mogelijk alle gevallen, die zich in de praktijk kunnen voordoen, te voorzien.

Specifieke gevallen die in onderhavige uitleg niet ter sprake werden gebracht, en die vatbaar zijn voor discussie, dienen met het oog op een uniformiteit in het behandelen van gelijkaardige aanvragen, voor advies aan de afdelingen Ruimtelijke Planning, Stedenbouwkundige vergunningen en/of Bouwinspectie van AROHM (hierna 'de beleidsafdelingen van AROHM' genoemd) voorgelegd te worden. Dit advies wordt in het bijzonder gevraagd om uitsluitel te bekomen inzake de overeenstemming van de aanvraag met de stedenbouwkundige bestemming van het gebied. De beleidsafdelingen van AROHM kunnen op hun beurt de aangelegenheid voorleggen aan de minister.

Bij de behandeling van bouw- en verkavelingsaanvragen en stedenbouwkundige attesten moeten meestal verschillende adviezen van andere instanties worden ingewonnen. De omzendbrief RO/96/3 betreffende de adviezen die door de gemeente bij bouw- en verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten ingewonnen worden, geeft een overzicht van de adviezen die door de gemeente worden ingewonnen (Belgisch Staatsblad, 15 augustus 1996, erratum Belgisch Staatsblad, 24 oktober 1996).

Het inwinnen van adviezen ontslaat de gemeente of de gemachtigde ambtenaar niet van de motiveringsplicht voor hun besluit. Het belang van de correcte toepassing van de formele en

materiële motiveringsplicht kan niet voldoende worden benadrukt. De materiële motiveringsplicht houdt in dat de motivering begrijpelijk moet zijn d.w.z. logisch en consistent. Dit betekent ook dat het besluit moet gesteund zijn op de feiten zodat met kennis van de feiten geoordeeld wordt. De formele motiveringsplicht houdt in dat de motivering van een beslissing, bv. m.b.t. het verlenen van een bouw- of verkavelingsvergunning, de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. De motivering dient de betrokkene in kennis te stellen van de redenen op grond waarvan de beslissing genomen werd. Deze motivering dient afdoende te zijn : ze dient pertinent te zijn, d.w.z. duidelijk te maken hebben met de beslissing, en moet daarenboven draagkrachtig zijn, d.w.z. dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te schragen. De beslissingen die in deze toelichting worden bedoeld situeren zich in het kader van de ruimtelijke ordening en dienen dus gemotiveerd te zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt (zie kader hierboven : de verenigbaarheid met het bestemmingsvoorschrift en de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening).

De Raad van State vernietigt de op tegenstrijdige motieven gesteunde beslissingen, de beslissingen waarbij een tegenstrijdigheid tussen de motieven en de beslissing wordt vastgesteld of de beslissingen waarvan de motivering vaag, nietszeggend of een loutere stijlformule is.

Twee illustraties :

- Wanneer de gemachtigde ambtenaar adviseert tot weigering van een bouwvergunning dient hij luidens artikel 43, § 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 dit advies met redenen te omkleden. De gemachtigde ambtenaar zal niet kunnen volstaan met een verwijzing naar het ongunstig advies van een andere administratie, maar zal minstens moeten aangeven dat dit advies het weigeren van de vergunning verantwoordt, of zal met andere woorden het advies van die administratie tot het zijne moeten maken op grond van stedenbouwkundige overwegingen.

- Wanneer het college van burgemeester en schepenen gebonden is door het advies van de gemachtigde ambtenaar, kan een verwijzing naar dat advies volstaan, voor zover in de motivering van het besluit minstens de in het advies aangehaalde motieven worden bijgetreden, zodat de betrokkene kennis heeft van de aan de beslissing ten grondslag liggende overwegingen. Dit is aan de orde bij toepassing van artikel 43, § 1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, dat stelt dat de vergunning enkel kan worden verleend op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar.

[Art. M2.](#) Artikel 5. Woongebieden.

INLEIDING.

Onder de term " woongebieden " worden begrepen de effectieve woongebieden, de woonuitbreidingsgebieden, de woonparken en de woongebieden met een landelijk karakter. Het zijn derhalve die gebieden waar, al dan niet onder voorwaarden qua densiteit, groenvoorzieningen, technisch-stedenbouwkundige voorzieningen, entiteit van inrichting, termijn van verwezenlijking, en dergelijke, het accent gelegd wordt op de woonfunctie, alsmede op functies die complementair zijn of inherent verbonden zijn aan het wonen van de mens.

Bij het eigenlijke wonen horen bepaalde activiteiten die sterk in relatie staan tot de woonfunctie. Meestal gaat het om inrichtingen, die veelvuldige relaties vertonen tot het wonen en hierdoor deel uitmaken van de centrumvormende elementen, die zo kenmerkend zijn voor het stadsleven.

Meestal is de bodembezetting te klein opdat ze met een specifiek teken zouden aangeduid worden in de (ontwerp)gewestplannen.

[Art. 1M2](#). ARTIKEL 5.1.0. DE WOONGEBIEDEN.

5.1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voorzover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Deze woongebieden zijn bestemd voor de volgende activiteiten :

1. Wonen : hier wordt de zuivere woonfunctie bedoeld.
2. Handel : het verkopen van niet ter plaatse vervaardigde goederen.
3. Dienstverlening : bedoeld worden inrichtingen en activiteiten die omwille van hun specifieke functie en hun frequente relaties tot het publiek noodzakelijkerwijze en eng verbonden zijn met de woonfunctie, zoals bv.

kantoorgebouwen, horeca-bedrijven en dergelijke.

Voor kantoorgebouwen moet bijzondere aandacht worden besteed aan hun bestaanbaarheid met de bestemming van het woongebied, en moet met name ter dege worden onderzocht of zij de woonfunctie niet in het gedrang brengen. Een bankagentschap of een verzekeringsagentschap bijvoorbeeld dienen de woonfunctie. Een volledige inplanting van een verzekeringsmaatschappij, een bank of een administratief gebouw, kan de woonfunctie daarentegen zeer nadelig beïnvloeden.

4. Ambacht en kleinbedrijf : de wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw houdt geen nauwkeurige omschrijving in van de begrippen " ambacht " en " kleinbedrijf ". Er dient dan ook te worden uitgegaan van de gebruikelijke betekenis van de woorden.

Ambachtelijke bedrijven zijn deze bedrijven waar handwerk primeert, wat het gebruik van machines evenwel niet uitsluit. Te denken valt bijvoorbeeld aan kleine graanmaalderijen, pottenbakkersateliers en dergelijke meer. Warme bakkerijen en beenhouwerijen kunnen over het algemeen ook worden beschouwd als ambachtelijk bedrijf of als kleinbedrijf.

Met kleinbedrijf wordt bedoeld industrie op kleine schaal. Bij de beoordeling van de vraag of een inrichting al dan niet als kleinbedrijf kan worden beschouwd, kan dan ook rekening worden gehouden met de omvang van het bedrijf - dit is zowel met de oppervlaktebehoefte als met de omzet en het aantal personeelsleden dat er tewerkgesteld wordt -, alsmede met de (objectieve) aard van de ongemakken die de activiteit meebrengt voor de omgeving. Als kleinbedrijf kan bijvoorbeeld worden beschouwd een kleinschalige drukkerij.

De vraag naar de aard van de onderneming stelt zich niet enkel bij zijn eerste inplanting, maar kan zich ook stellen naar aanleiding van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitbreiding ervan. Een uitbreiding van een kleinbedrijf kan er toe leiden dat deze niet langer als een kleinbedrijf kan worden beschouwd, zodat de uitbreiding binnen het woongebied niet toelaatbaar is.

Ambacht en kleinbedrijf kunnen worden toegelaten in het woongebied voor zover ze om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd en voorzover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (zie infra).

5. Groene ruimten : een gewestplan geeft slechts algemene maatregelen van ordening. Een BPA. daarentegen geeft de gedetailleerde bestemming van elk perceel aan.

Er wordt naar gestreefd om de bestaande groene ruimten in een voorzien woongebied, op het gewestplan aan te duiden. Gelet op de gebruikte schaal zal dit niet steeds mogelijk zijn.

Het feit dat een bestaande groene ruimte in het woongebied is opgenomen, geeft de eigenaar geen (absoluut en objectief) recht om deze percelen om te vormen tot bebouwbare kavels. Dit kan eerst blijken uit het plan van aanleg dat de goede aanleg van het gebied vastlegt. Een bouw- of verkavelingsverbod onttrekt die percelen niet noodzakelijkerwijze aan hun natuurlijke bestemming.

Bij het onderzoek van de dossiers zal derhalve de nodige aandacht moeten besteed worden aan het aanleggen van nieuwe groene zones en aan de bescherming van bestaande groene ruimten in de woongebieden.

Bepaalde open ruimten zoals dorpspleinen, sport- en speelvelden moeten op dezelfde wijze behandeld worden als de groene ruimten.

6. Sociaal-culturele inrichtingen : bedoeld worden hier de sociale, culturele of sociaal-culturele inrichtingen, die omwille van hun relaties tot het publiek zo veelvuldig zijn, dat ze deel uitmaken van centrumvormende elementen.

Bijvoorbeeld : schouwburgen, culturele centra, tentoonstellingsruimten, musea.

7. Openbare nutsvoorzieningen : dit zijn inrichtingen, voorzieningen en activiteiten die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang, en ten dienste staan van elkeen. In de woongebieden zijn onder meer toegelaten : scholen, klinieken, gebouwen voor de eredienst, gemeentehuizen, brandweer, rijkswacht, politie, administratieve gebouwen met beperkte omvang.

Voor deze inrichtingen geldt niettemin de algemene voorwaarde dat zij verenigbaar moeten zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5.1.0. i.f. - infra). Het is dan ook mogelijk dat zij omwille van hun oppervlaktebehoefte of hun gebondenheid aan andere openbare nutsvoorzieningen niet meer kunnen worden toegelaten in het woongebied en afgezonderd dienen te worden in de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, die specifiek voor dergelijke inrichtingen, voorzieningen en activiteiten zijn bestemd.

Indien de bestaande toestand uitwijst dat er reeds een bepaalde concentratie van dergelijke gebouwen gegroeid is, zullen deze gebieden - indien voldoende groot in oppervlakte - op de gewestplannen worden aangeduid met hun specifieke kleur. Dit zal vooral het geval zijn voor instellingen en openbare nutsvoorzieningen van bovengemeentelijk belang.

8. Toeristische voorzieningen : hiermee worden onder meer bedoeld vakantiehuizen, hotels en informatiekantoren. Wanneer toeristische accommodaties niet meer verenigbaar kunnen worden geacht met de onmiddellijke omgeving van het woongebied, bijvoorbeeld ten gevolge van hun specifieke functie of hun ruimtebehoefte, zullen zij verwezen worden naar de daartoe speciaal bestemde zones. Dit zal bv. doorgaans het geval zijn voor motels, nevenbedrijven en dergelijke meer.

Kampeerterreinen en weekendverblijfparken :

In principe zijn kampeerterreinen, weekendverblijfparken en andere toeristische accommodaties, die in bepaalde gevallen hinderend kunnen zijn voor het normale woonklimaat, niet op hun plaats in de woonzone. Bovendien zijn deze instellingen over het algemeen zeer " oppervlakte-behoefstig " en onttrekken teveel bouwgrond aan de voorziene bestemming.

In de " algemene planologische voorschriften " is een specifieke aanduiding (gebied voor verblijfsrecreatie) opgenomen voor campings en weekendverblijfparken.

Daar waar het planologisch en stedenbouwkundig verantwoord is en deze instellingen normaal deel uitmaken van het stads- of dorpsbeeld (bv. in zones met grote toeristische aantrekkingskracht) zullen deze zones als gebieden voor verblijfsrecreatie worden aangeduid in de gewestplannen of kunnen deze gebieden als dusdanig worden aangeduid in een BPA. dat de bestemmingen in het woongebied verder differentieert.

9. Agrarische bedrijven : hier worden de agrarische bedrijven stricto sensu bedoeld, dit zijn de aan

de grond gebonden agrarische bedrijven, zodat gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt niet mogen worden opgericht in het woongebied.

De vestiging van nieuwe agrarische bedrijven of de uitbreiding of verbouwing van bestaande bedrijven kan slechts in het woongebied worden toegelaten indien de omgeving een agrarisch karakter vertoont. In het ander geval is immers niet voldaan aan de vereiste van verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

OPMERKING : Voorwaarden waaronder niet-residentiële inrichtingen, voorzieningen en activiteiten in een woongebied kunnen worden toegelaten.

De toelaatbaarheid van inrichtingen, activiteiten en voorzieningen met een andere functie dan een woonfunctie, wordt door artikel 5.1.0. onderworpen aan bijkomende voorwaarden. Voor elk van deze inrichtingen, voorzieningen en activiteiten geldt dat zij slechts toelaatbaar zijn in het woongebied ingeval ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf kunnen daarenboven slechts worden toegelaten " voor zover deze taken van bedrijf om redenen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd ", met andere woorden voor zover ze bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied.

a. " Voor zover deze taken van bedrijf om redenen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd ".

1. Deze voorwaarde houdt in dat de inrichting of activiteit bestaanbaar moet zijn met de bestemming van woongebied.

Met " taken van bedrijf " (inzake handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf) wordt bedoeld de aard van de activiteit, met andere woorden wat er geproduceerd of verwerkt wordt.

2. Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming van woongebied dient rekening te worden gehouden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dat laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bijvoorbeeld louter residentiële wijk of woonpark). Inrichtingen die de woonfunctie van het gebied in gevaar brengen, kunnen niet worden toegelaten. Vanuit stedenbouwkundig standpunt dient niet enkel rekening te worden gehouden met de huidige bebouwing, maar ook met de bebouwing zoals zij zich overeenkomstig de bestemming en de aanleg van het gebied zal of moet kunnen ontwikkelen.

3. De hinderlijkheid van een bedrijf of ambacht is inherent verbonden aan de activiteit van het bedrijf of de ambacht. De exploitant van een inrichting of een activiteit is doorgaans ook onderworpen aan het milieuvergunningsdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten. In voorkomend geval zullen de milieuvergunningsvoorwaarden de hinder die een inrichting of activiteit veroorzaakt, beperken of ongedaan maken. Luidens de bepalingen van het milieuvergunningsdecreet is de bouwvergunning geschorst zolang geen milieuvergunning is bekomen en vice versa. Niettemin blijft het aangewezen ook bij de behandeling van het bouwvergunningdossier reeds zoveel mogelijk informatie in te winnen met betrekking tot de hinderlijkheid van de gevraagde inrichting. Deze informatie is immers nodig voor de beoordeling van de vraag naar de bestaanbaarheid van de inrichting met de bestemming van het woongebied, wat in grote mate afhankelijk is van de hinder die de inrichting teweegbrengt.

De vraag of een inrichting of een activiteit, bestaanbaar is met de stedenbouwkundige bestemming

van het woongebied, dan wel omwille van de hinder of ongemakken die inherent zijn verbonden aan de exploitatie van dergelijke inrichting dient te worden ondergebracht in een ander bestemmingsgebied, is een feitenkwestie. Inderdaad blijkt er in de praktijk een grote verscheidenheid van situaties te zijn, niet enkel met betrekking tot de aard en de omvang van bedrijven doch ook met betrekking tot de aard van het woongebied. Het woonmilieu zal vanzelfsprekend verschillend zijn in de steden, de wijken en het platteland.

Bij de beoordeling van de vraag of een inrichting of activiteit, gelet op de hinder die deze meebrengt, al dan niet geacht kan worden bestaanbaar te zijn met de bestemming van het woongebied, zal niet enkel rekening moeten worden gehouden met de objectieve hinderlijkheid van de inrichting, doch ook met het eigen karakter van het betrokken woongebied. Zo is een woonzone met een louter residentiële functie meestal gevoeliger voor hinder dan een woonzone waar bijvoorbeeld handelsinrichtingen en ambachtelijke bedrijven voorkomen naast woningen. Hiermee moet dan ook rekening worden gehouden bij de beoordeling van de bestaanbaarheid van een aangevraagde inrichting met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied.

In de mate van het mogelijke zal de behandelende ambtenaar zoveel mogelijk informatie inwinnen omtrent de gebeurlijke hinderlijkheid van de activiteit die in het voorgestelde gebouw zal worden ondernomen. Deze informatie kan ingewonnen worden bij de technische diensten van de provincie of bij AMINAL.

4. Ingeval een voorziening, inrichting of activiteit, gelet op zijn intrinsiek hinderlijk en storend karakter of gelet op de bijzondere aard van het woongebied, niet bestaanbaar blijkt te zijn met de bestemming van het woongebied, dient het verwezen te worden naar een daartoe bestemde zone, bijvoorbeeld een dienstverleningsgebied (3.0.), een gebied voor ambachtelijke bedrijven (2.1.3.) of een gebied bestemd voor de vestiging van winkelbedrijven (3.1.). De aangevraagde inrichting zal niet vergunbaar zijn in het woongebied, onder voorbehoud van toepassing van het bepaalde in artikel 43, § 2, al. 6 e.v. van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, in verband met zonevreemde inrichtingen.

5. De vraag naar de bestaanbaarheid van het bedrijf met de bestemming van woongebied stelt zich niet alleen bij zijn eerste inplanting in het woongebied, maar ook naar aanleiding van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitbreiding ervan. Indien de uitbreiding geen overlast meebrengt voor de woonfunctie kan de uitbreiding in overweging worden genomen.

b. " Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voorzover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving ".

1. Voor elk van de niet-residentiële inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. geldt bovendien dat zij slechts kunnen worden toegelaten in het woongebied indien ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

2. Wat als de " onmiddellijke omgeving " van een inrichting moet worden beschouwd, kan niet in absolute cijfers worden vastgelegd. Als behorend tot de onmiddellijke omgeving dienen te worden beschouwd deze percelen waarop de inplanting en exploitatie van een inrichting een invloed kan hebben.

3. De beoordeling van de verenigbaarheid van een inrichting met de onmiddellijke omgeving moet nauwkeurig en concreet worden gecontroleerd op basis van een omstandige analyse van de algemene aanleg van het betrokken gebied en van de weerslag van (de uitbating van) het gebouw op de levensomstandigheden van de wijk. Daarbij moet worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, zoals :

- de aard, het gebruik en de bestemming van de gebouwen of open ruimten in de omgeving;

- de bijzondere bestemming die het BPA. van het gebied aan die omgeving heeft gegeven.

Ook de woningdichtheid van het gebied behoort tot de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving.

Ter illustratie volgen hier enkele motieven die niet in aanmerking komen als beoordelingscriterium voor de verenigbaarheid van een inrichting met de onmiddellijke omgeving :

- louter economische criteria, zoals bv. het feit dat een onderneming louter voor een fabricant produceert en niet ten dienste staat van de buurtbewoners;

- de opgelegde exploitatievoorwaarden die de hinder van een inrichting beogen te beperken. Deze zullen echter wel van belang zijn bij de beoordeling van de vraag of de inrichting bestaanbaar is met de bestemming van het woongebied (supra);

- de loutere vermelding van de afstand van een inrichting tot de dichtstbijgelegen woning. Dit is geen afdoend criterium, gezien het geen gegevens vermeldt met betrekking tot de specifieke kenmerken van de omgeving en voorbij gaat aan het feit dat de inrichting niet alleen verenigbaar moet zijn met de in de onmiddellijke omgeving bestaande woningen, doch ook met de in de omgeving bestaande open ruimten.

Bij de beoordeling van aanvragen (bouw- en verkavelingsaanvragen, stedenbouwkundige attesten en dergelijke) en van voorstellen (gemeentelijke plannen van aanleg en dergelijke) zal erover gewaakt worden dat de woonzones een leefbaar klimaat behouden of krijgen.

Hierbij mogen ook de nevenactiviteiten van het wonen niet uit het oog worden verloren.

BESLUIT :

In een woongebied moeten derhalve de mogelijkheden worden voorzien opdat de gezinnen hun sociaal-culturele en economische activiteiten zouden kunnen ontplooiën in een gunstig woonmilieu. Dit impliceert een evenwicht tussen woonst, productie, diensten, recreatie en natuur.

[Art. 2M2](#). <CM 2002-10-25/41, art. M, 002; **Inwerkingtreding** : 2002-11-30> ARTIKEL 5.1.1. DE WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN.

5.1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Ontwikkeling - toelichting

De woonuitbreidingsgebieden zijn reservezones van het woongebied en een instrument tot het voeren van een woonbeleid.

De essentie van het voorschrift van artikel 5.1.1. is :

a) woonuitbreidingsgebieden zijn in eerste instantie bedoeld voor groepswoningbouw - tenzij de overheid over de ordening anders beslist;

b) woonuitbreidingsgebieden moeten een belangrijk element zijn voor het voeren van een woonbeleid;

c) De aanwending van deze reservemogelijkheden past binnen het aanbodbeleid dat in het kader van de afbakeningsprocessen van de stedelijke gebieden en de woonkernen wordt vooropgesteld.

De overheid beslist over het tijdstip, de fasering van uitvoering en de uitvoeringsmodaliteiten van de ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden.

De ontwikkeling volgt uit de opties van de afbakeningsprocessen, werd aangetoond in een goedgekeurde gemeentelijke woonbehoeftestudie in het kader van of voorafgaand aan de

goedkeuring van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of is mogelijk zonder woonbehoeftestudie omwille van zijn inbreidingsgerichte ligging.

De richtlijnen inzake de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden zowel met als zonder woonbehoeftestudie zijn opgenomen in de omzendbrief RO 2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden en met of zonder woonbehoeftestudie.

Dit geldt dus zowel voor projecten voor groepswooningbouw in een woonuitbreidingsgebied, als voor nieuwe B.P.A.'s, gemeentelijke RUP's of verkavelingaansvragen met het oog op de effectieve realisatie van het woonuitbreidingsgebied.

De goedkeuring van een woonbehoeftestudie en het principiële akkoord voor ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied wordt verleend op de wijze en volgens de procedure die in de omzendbrief RO 2002/03 is bepaald.

Wijze van ordening

In de woonuitbreidingsgebieden ligt het accent op het wonen, alsmede op de functies die behoren tot de normale uitrusting van het woongebied. De principes van artikel 5.1.0. zijn derhalve van toepassing samen met de volgende bijkomende voorwaarden :

1) Uitsluitend voor groepswooningbouw.

Hierdoor worden individueel op te richten woningen uitgesloten. Met dit artikel 5.1.1. wordt nochtans niet bedoeld het oprichten van woningen in gesloten bebouwing, maar wel het tegelijk en gemeenschappelijk oprichten van woningen. Dit gebeurt meestal door de overheid. Particulier initiatief met gemeenschappelijke werf is echter evenzeer mogelijk.

Bovendien is niet uitgesloten dat op reeds bebouwde percelen en restpercelen van een reeds eerder aangesneden woonuitbreidingsgebied individuele aanvragen toch verantwoord kunnen zijn. In dergelijke gevallen wordt een gemotiveerde individuele afweging gemaakt van de impact van de aanvraag op het geheel van het woonuitbreidingsgebied en het al dan niet nog nuttig zijn van het restant van het woonuitbreidingsgebied in het kader van een te voeren woonbeleid.

Een typisch voorbeeld van groepswooningbouw zijn de wijken van sociale woningbouw, kleine landeigendommen en de woonwijken opgericht door de gemeenten en de intercommunales.

Bij de aanvraag dient een plan voorgelegd te worden waarop de wegenstructuur en de aanleg van de woonwijk met inbegrip van de gemeenschappelijke ruimten (groenvoorzieningen e.a.) is weergegeven. Een memorie van toelichting waarin het bebouwingsprogramma en de opvatting van de wijk wordt uiteengezet, dient bij de aanvraag gevoegd.

2) Zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist :

a) bevoegde overheid : betekent de gemeentelijke autoriteiten in samenwerking met de administratie Ruimtelijke Ordening en de minister;

b) ordening van het gebied : het geven van een verantwoorde structuur aan het gebied;

c) zolang (...) niet heeft beslist : dit betekent dat eens de bevoegde overheid over de ordening van het gebied heeft beslist, overeenkomstig die beslissing bouw- en verkavelingaansvragen voor andere projecten dan groepswooningbouw kunnen worden toegestaan. Van dat ogenblik af vervalt derhalve de eis " groepswooningbouw " en kunnen ook particuliere aanvragen worden goedgekeurd. Een formele beslissing omtrent de ordening van het gebied is evenwel steeds vereist.

Naargelang de wijze waarop de overheid zich formeel over de ordening van een woonuitbreidingsgebied uitsprekt kunnen volgende gevallen zich voordoen :

1. De ordening is gekend zodra een B.P.A. is goedgekeurd bij ministerieel besluit. Van dan af vervalt de vereiste van groepswooningbouw en kunnen vergunningen worden afgeleverd overeenkomstig de

bepalingen van het B.P.A. De ordening is ook gekend zodra een gemeentelijk RUP in uitvoering van het gemeentelijk structuurplan bij besluit van de bestendige deputatie of in voorkomend geval bij ministerieel besluit is goedgekeurd.

2. De overheid kan eveneens over de ordening van het gebied beslissen in het kader van een verkavelingsplanaanvraag. Indien het woonuitbreidingsgebied niet voorkomt op de atlas van de vrij te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden veronderstelt de afgifte van een verkavelingsvergunning een voorafgaand principiële akkoord voor de ontwikkeling (zie omzendbrief RO 2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie). Desgevallend beperkt de verkaveling zich tot het gedeelte waarvoor het principiële akkoord voor ontwikkeling werd verleend.

3. Bij uitzondering kan een bouwaanvraag of verkavelingaanvraag die slechts betrekking heeft op enkele restpercelen worden aanvaard.

[Art. M3](#). ARTIKEL 6. NADERE AANWIJZINGEN IN VERBAND MET WOONGEBIEDEN.

6.1.2. Aangaande de woongebieden kunnen volgende nadere aanwijzingen worden gegeven :

6.1.2.1. De woondichtheid;

Onder woondichtheid van een op een plan begrensde gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan :

6.1.2.1.1. de gebieden met grote dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid ten minste 25 woningen per hectare bedraagt;

6.1.2.1.2. de gebieden met middelgrote dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid begrepen is tussen 15 en 25 woningen per hectare;

6.1.2.1.3. de gebieden met geringe dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt;

6.1.2.1.4. de woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan;

6.1.2.2. De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

6.1.2.3. de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

[Art. 1M3](#). 1.2.1. DE WONINGDICHTHEID. Gezien vanuit de optiek van de gewestplannen is het bij gebrek aan nadere gegevens niet altijd mogelijk in de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen criteria op te nemen, die betrekking hebben op de verdere stedenbouwkundige vormgeving van de betrokken woongebieden.

Een belangrijk element bij de stedenbouwkundige beoordeling is de woningdichtheid. Het ligt voor de hand dat de woningdichtheid nader moet bepaald worden in meer gedetailleerde plannen (gemeentelijke aanlegplannen).

Bedoeld wordt met woningdichtheid, de bruto-dichtheid, dit wil zeggen het totaal aantal woningen voorzien in de betrokken woonwijk gedeeld door de totale oppervlakte, met inbegrip van alle infrastructuur en alle voorzieningen, die behoren tot de normale uitrusting van het woongebied.

1.2.1.1. Gebieden met grote dichtheid.

Dit zijn stedelijke gebieden, die om redenen van regionaal belang of andere motieven een dichtheid moeten bereiken van minimaal 25 wooneenheden per hectare.

1.2.1.2. Gebieden met middelgrote dichtheid.

Dit zijn de stedelijke gebieden of kernen van het buitengebied die een dichtheid moeten hebben van minimaal 15 woningen per hectare.

1.2.1.3. Gebieden met geringe dichtheid.

Dit zijn residentiële gebieden met georganiseerde open bebouwing. Nochtans zal men er over waken geen al te lage bouwdichtheden na te streven om niet nutteloos bouwgrond te verspillen. Er zal dienen rekening gehouden te worden met plaatselijke omstandigheden.

1.2.1.4. Woonparken.

De woonparken die op de gewestplannen zijn aangeduid, zijn overwegend een opname van bestaande toestanden. Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. De nog open gebleven ruimten mogen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. en met de bestaande bebouwingwijze (oppervlakte van de percelen, bebouwde oppervlakte van perceel, bouwtrant, bestaand groen).

Alle inrichtingen en activiteiten die verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied zijn in principe toelaatbaar. Bijzondere aandacht dient niettemin te worden besteed aan de vraag naar de bestaanbaarheid van een constructie met de eigen woonfunctie van het gebied en de verenigbaarheid ervan met de onmiddellijke omgeving. Gezien het een wezenlijk kenmerk van een woonpark is dat de gemiddelde woondichtheid er gering is en de groene ruimten er verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan, heeft dit tot gevolg dat de vestiging van niet-residentiële inrichtingen en activiteiten doorgaans niet zal kunnen worden aangenomen.

Voor woonparken met nog belangrijke open plaatsen dienen de gemeentelijke besturen te worden aangespoord tot het opmaken van een bijzonder plan van aanleg. Zij kunnen daartoe evenwel niet worden verplicht.

In afwachting dat een BPA. voor het gebied is opgesteld, dienen de eventuele bouw- en verkavelingsaanvragen met de meeste omzichtigheid te worden behandeld. De volgende normen moeten derhalve als richtlijn worden genomen zolang het bijzonder plan van aanleg niet is opgemaakt :

1. De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m² worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.

2. De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m² bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.

3. De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.

4. Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.

5. Het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg (zie terzake artikel 48, laatste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996).

[Art. 2M3](#). 1.2.2. WOONGEBIEDEN MET EEN LANDELIJK KARAKTER.

Onder " woongebied met een landelijk karakter " wordt verstaan de landelijke dorpen, de landelijke gehuchten en de bestaande en af te werken lintbebouwing. Deze laatste wordt doorgaans ook " afwerkingsgebied " genoemd.

Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd " voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven ". Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. worden toegelaten.

Voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf - met inbegrip van de para-agrarische bedrijven - blijft de voorwaarde gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voorzover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. Er dient dan ook steeds te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter. Concreet betekent dit dat zij niet van aard mogen zijn de woon- of landbouwfunctie van het gebied te verstoren.

Bovendien geldt voor elk van de niet-residentiële inrichtingen, activiteiten en voorzieningen, bedoeld in artikel 5.1.0. dat zij slechts toelaatbaar zijn voorzover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De concrete inhoud van deze beide voorwaarden werd hogerop reeds nader toegelicht, bij de bespreking van artikel 5.1.0.

Bij de beoordeling van aanvragen in het woongebied met landelijk karakter, kan in het bijzonder rekening worden gehouden met volgende richtlijnen.

Cartografisch werd in de gewestplannen geen onderscheid gemaakt tussen een landelijk dorp en een " afwerkingsgebied " (lintbebouwing).

Bij de beoordeling van dagelijkse aanvragen en van voorstellen van gemeentelijke aanlegplannen zal derhalve verder dienen nagegaan te worden of het gaat om een aanvraag of voorstel dat betrekking heeft op landelijk dorp of gehucht, dan wel op een lintbebouwing.

1.2.2.1. Landelijke dorpen en gehuchten.

De inhoud van de landelijke dorpen en gehuchten kan, al naargelang de streek en de plaats, zeer gevarieerd zijn.

In bepaalde plaatsen bestaan deze gebieden uit woonkernen of woonwijken met hoofdzakelijk landelijke woningen, op andere plaatsen is de inhoud zeer heterogeen (woningen, landbouwbedrijven, ambacht en kleinbedrijf), terwijl op andere plaatsen het gaat om agrarische dorpen en gehuchten.

In de landelijke dorpen en gehuchten zijn nieuwe structuren niet uitgesloten. Deze gebieden zijn bestemd voor dezelfde functies als de woongebieden (zie ook 5.1.0.), maar er moet steeds rekening gehouden worden met het (landelijk) karakter van de omgeving. Bebouwing kan worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is. Daarentegen is bv. appartementsbouw er niet op zijn plaats.

In de landelijke woongebieden met heterogeen karakter kunnen vestigingen van ambachtelijke bedrijven bv.

aanvaard worden als ze naar verhouding een geringe bodembezetting hebben (bv. minder dan 0,5 ha) en niet hinderend werken voor de omgeving.

In alle typen van het landelijk woongebied kunnen landbouwbedrijven aanvaard worden. Vermits landbouwbedrijven in woongebieden met landelijk karakter op gelijke voet worden gesteld met residentiële bebouwing, worden zij immers ipso facto geacht verenigbaar te zijn met deze

bestemming. Uiteraard dienen aanvragen voor landbouwbedrijven wel te worden getoetst op hun verenigbaarheid met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening (artikel 19 van dit KB.).

1.2.2.2. Lintbebouwing.

Een stimulering van deze gebieden is planologisch niet verantwoord.

De bebouwing kan slechts toegestaan worden in functie van de voorliggende weg.

In dit type van landelijke woongebieden moeten alle constructies ingeplant worden binnen de afgebakende bouwstrook. Om reden van goede ruimtelijke ordening dient de bouwdiepte die in functie van de weg werd voorzien zoveel mogelijk beperkt te blijven. Een bouwdiepte van 50 meter vanaf de rooilijn is een absoluut maximum.

De bouwvergunning kan slechts worden toegestaan indien ze de eisen inzake verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling niet in het gedrang brengt.

Een in dergelijke gebieden toelaatbaar ambachtelijk bedrijf, op te richten bij een al dan niet bestaande woning, maar die geheel of gedeeltelijk een op het gewestplan als landelijk woongebied aangeduide zone overschrijdt, kan niet aanvaard worden. Aangezien voor de lintbebouwing, de bebouwing slechts kan worden toegestaan in functie van de voorliggende weg, is bebouwing op achtergelegen kavels in principe uitgesloten. Dergelijke bebouwing zal immers niet verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening van het gebied.

Uiteraard moet steeds worden nagegaan of de aanvraag verenigbaar is met de functie en bestemming van het gebied : een ambachtelijk of kleinbedrijf kan moeilijk aanvaard worden in een afwerkingsgebied, bestaande uit bv. 5 alleenstaande woonhuizen. Evenmin kunnen bedrijven aanvaard worden in een landelijk woongebied waar uitsluitend een residentiële functie (bv. villa's, landhuizen) aanwezig is. Alhoewel bebouwing binnen de op het gewestplan als landelijk woongebied aangeduide zone in principe, uit planologisch standpunt, in overweging kan worden genomen, zal het verder stedenbouwkundig onderzoek moeten uitwijzen wat in de praktijk kan aanvaard worden.

Hoekpercelen bij een strook landelijk woongebied afgebakend in functie van de voorliggende weg.

Percelen of perceelsgedeelten gelegen in een woongebied met landelijk karakter kunnen beschouwd worden niet alleen in functie van de voorliggende weg, waarlangs het landelijk woongebied is voorzien, maar evenzeer in functie van de straat, die hierop uitmondt (zie figuur 1).

Deze bebouwingsmogelijkheid bestaat echter maar voor zover het betrokken perceel of perceelsgedeelte en de voorgestelde bebouwing beantwoordt aan de stedenbouwkundige criteria die normaliter gehanteerd worden in de betrokken zone. Dit betekent dat het perceel voldoende groot moet zijn, en een inplanting moet mogelijk laten die stedenbouwkundig verantwoord is, zoals voldoende diepte, voldoende achteruitbouw en bouwvrije zijdelingse stroken. De bebouwingsdichtheid moet in overeenstemming zijn met het karakter van de omgeving (figuur 2).

De weg waarlangs gebouwd moet worden moet, gelet op de plaatselijke toestand voldoende zijn uitgerust. Geenszins kunnen gebouwen in tweede bouwzone aanvaard worden (figuur artikel 6 figuur 3).

[Art. 3M3.](#) 1.2.3. GEBIEDEN EN PLAATSEN VAN CULTURELE, HISTORISCHE EN/OF ESTHETISCHE WAARDE.

In de (ontwerp) gewestplannen werden deze gebieden aangeduid met het daarvoor voorziene teken (1.2.3. van de legende) voor zover de betrokken plaats of gebied voldoende groot was, om materieel nog te kunnen aangeduid worden.

De ordeningsmaatregelen moeten worden bepaald, rekening houdend met de culturele, historische en/of esthetische waarde van het gebied.

De beoordeling van aanvragen in dit gebied is, gelet op de zeer gevarieerde situaties, een feitenkwestie.

Indien het aangevraagde project een invloed kan hebben op de culturele, historische en/of esthetische waarde is het aangewezen de Afdeling Monumenten en Landschappen te raadplegen (bv. bij nieuwe gebouwen, uitbreiding van bestaande gebouwen, verbouwingen aan gevels en daken, ontbossingen, aanmerkelijke reliëfwijzigingen).

Wanneer voor deze gebieden een bij koninklijk besluit goedgekeurd BPA. bestaat, dient te worden nagegaan of de bepalingen van dit BPA. nog wel stroken met de huidige opvattingen van waardering van de sites met cultureel, historisch en esthetisch belang.

Is dit niet het geval dan dient de betrokken gemeente verzocht te worden dit BPA. in herziening te stellen. In elk geval dient de gemachtigde ambtenaar toezicht uit te oefenen op de door de gemeente af te leveren bouwvergunningen in uitvoering van artikel 44 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996.

De gemachtigde ambtenaar dient de bouwvergunning te schorsen niet alleen wanneer de vergunning in strijd is met de bepalingen van het BPA. maar evenzeer wanneer het voorgestelde project ernstig zou schaden aan het cultureel, historisch of esthetisch belang van de site.

[Art. M4.](#) ARTIKEL 7. DE INDUSTRIEGEBIEDEN.

7.2. De industriegebieden.

7.2.0. Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.

Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk : bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

1. De industriegebieden zijn bestemd voor industrieën en ambachtelijke bedrijven in het algemeen.

In het bijzonder moeten die industrieën en ambachtelijke bedrijven in het industriegebied worden ondergebracht, die moeten worden afgezonderd van de andere bestemmingen wegens hun aard of wegens economische en sociale redenen, of omdat deze bedrijven niet behoren tot de normale uitrusting van andere gebieden.

Wat onder het begrip " industriële bedrijven " dient te worden verstaan, wordt stedenbouwkundig niet nader bepaald, zodat het begrip in zijn spraakgebruikelijke betekenis dient te worden begrepen, met name bedrijven waar grondstoffen worden verwerkt, of nog, productief-technische bedrijven. Ook het begrip " ambachtelijk bedrijf " wordt niet nader gedefinieerd. De overheid die uitspraak moet doen over de vergunningsaanvraag dient derhalve te oordelen naar recht en redelijkheid of de betrokken inrichting al dan niet een ambachtelijk bedrijf is en zulks overeenkomstig de gebruikelijke betekenis van het woord, met name een bedrijf waarin het handwerk primeert, wat het gebruik van machines evenwel niet uitsluit.

De louter commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken, horen niet thuis in industriegebied.

(Figuren niet opgenomen om technische redenen, zie B.St. 23-08-1997, p. 21670).

2. De industriële gebieden omvatten een bufferzone.

a) De hier bedoelde bufferzone is onafhankelijk van de bufferzone die op het ontwerp-gewestplan is aangeduid in toepassing van artikel 14.4.5. In het huidig geval gaat het niet om een zelfstandig

bestemmingsgebied maar betreft het een strook binnen het industriegebied met een hoofdzakelijk esthetische en stedenbouwkundige functie. Om die reden moet ze aangebracht worden op het industriegebied zelf.

b) De breedte en de aanleg van de bufferzone is afhankelijk van de oppervlakte en de vorm van het industriegebied zelf, van de aard van de industrieën, van de eigenlijke hinderlijkheid ervan en van de bestemming van de aanpalende gebieden.

De bufferzones dienen te worden bepaald in de bouwvergunning, verleend voor de randpercelen van het gebied, of in het indelingsplan dat opgesteld wordt naar aanleiding van een onteigeningsplan, of in een bijzonder plan van aanleg van het gebied. Bouwvergunningen voor de oprichting van een industrieel of ambachtelijk bedrijf zijn onwettig indien zij niet voorzien in de aanleg van een bufferzone, of indien de bufferzone waarin zij voorzien ontoereikend is.

Rondom de industriezones en ambachtelijke zones dient (op de aldus aangeduide zone) een bufferstrook aangelegd te worden waarvoor als breedte volgende cijfers als richtinggevend kunnen worden vooropgesteld :

- 15 m voor ambachtelijke bedrijven;
- 25 m voor milieubelastende bedrijven;
- 50 m voor vervuilende industrie.

Wanneer zij palen aan woongebieden moeten deze breedten vergroot en zelfs verdubbeld worden.

De breedte en de aanleg van de bufferstroken tussen de bedrijven zelf betreffen een technisch stedenbouwkundige aangelegenheid. Zij worden bepaald bij de vaststelling van een plan van aanleg van de industriezone, bij een indelingsplan naar aanleiding van een onteigeningsplan, of bij de goedkeuring van een bouwvergunning.

3. Huisvesting van het bewakingspersoneel.

a) Noodzakelijkheid (van huisvesting) voor de goede werking en de veiligheid.

De mogelijkheid voor huisvesting op een industrie of een ambachtelijk terrein kan maar overwogen worden voor zover deze huisvesting noodzakelijk is voor de veiligheid en de goede werking.

Aan de hand van bestaande industriezones, kan worden afgeleid dat deze noodzakelijkheid aan huisvesting zeer relatief is.

Er is immers praktisch geen functioneel ruimtelijk verband tussen de activiteit van het onderhouden, het verzekeren van de goede werking en het bewaken enerzijds en het gehuisvest zijn anderzijds. Uit het feit op een bedrijf te werken, zelfs in min of meer permanent verband, kan nog niet de noodzakelijkheid worden afgeleid om op dit bedrijf te wonen.

De noodzakelijkheid van bewaking met betrekking tot de veiligheid en de goede werking bestaat meestal wel, deze van huisvesting meestal niet.

b) Huisvesting.

Zo deze noodzakelijkheid aan huisvesting bewezen is, is het aanvaardbaar dat een ruimte wordt voorzien voor de huisvesting (van het bewakingspersoneel).

Artikel 7 spreekt van " huisvesting " en niet van " woningen ". Dit wijst erop dat de ruimte voor huisvesting een geïntegreerd geheel moet uitmaken met het industriële of ambachtelijk bedrijf.

Het feit dat het artikel de nadruk legt op de veiligheid, de bewaking en de goede werking van het bedrijf wijst erop dat de ruimte voor huisvesting moet gebonden zijn aan het bedrijf zelf.

Dit betekent dat de afzonderlijke inplanting van een bedrijfswoning (niet constructief gekoppeld aan het eigenlijke bedrijfsgebouw) niet kan worden toegestaan.

Verkavelingen (in een ambachtelijke zone) voor vestiging van kleine en familiale bedrijven, en waarbij naast de oprichting van de eigenlijke bedrijfsgebouwen, tevens een strook is voorzien (bv.

aan de straat) voor de oprichting van vrijstaande bedrijfswoningen dienen grondig onderzocht te worden op het stuk van de werkelijke intenties.

Hierbij zullen voornamelijk de grootte van de kavels, de aangeduide bestemmingen en andere stedenbouwkundige elementen een basis vormen voor de beoordeling.

Bouwaanvragen die enige twijfel doen rijzen door het feit dat het zou gaan om een residentiële woning met een bedrijfje erbij eerder dan om een bedrijf (met een bedrijfswoning) dienen in elk geval voorgelegd te worden aan de beleidsafdelingen van AROHM, die het op zijn beurt aan de minister kan voorleggen.

Indien de aanvraag in dergelijke gevallen niet voldoende gestaafd is door bewijsmateriaal (dat het gaat om een bedrijf) zal de aanvraag dienen geweigerd te worden.

c) Bewakingspersoneel.

Onder bewakingspersoneel kan worden verstaan :

- de conciërge of bewaking voor grote bedrijven;
- voor familiale en kleinere bedrijven kan het ook een lid van het kaderpersoneel, de eigenaar of de uitbater zelf zijn.

4. Complementaire dienstverlenende bedrijven.

Het gaat om dienstverlenende bedrijven, die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven. Het gaat dus om bedrijven die complementair zijn aan of die dienst verlenen aan de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven.

Aangezien dergelijke dienstverlenende bedrijven " complementair " zijn en " ten behoeve van de andere (namelijk de bestaande of voorziene) industriële bedrijven " worden opgericht, kan vergunning slechts worden afgegeven indien reeds industrieën of ambachtelijke bedrijven bestaan of concrete plannen tot realisatie ervan bekend zijn.

Artikel 7 vermeldt limitatief de aard van deze complementaire bedrijven die kunnen worden toegelaten : bankagentschappen, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen (bestemd voor nationale of internationale verkoop). Met dit laatste worden onder meer postorderbedrijven bedoeld.

[Art. M5](#). ARTIKEL 8. NADERE AANWIJZINGEN IN VERBAND MET INDUSTRIEGEBIEDEN.

8.2.1. Voor de industriegebieden kunnen volgende nadere aanwijzingen worden gegeven :

8.2.1.1. de gebieden voor vervuilende industrieën. Deze zijn bestemd voor de vestiging van bedrijven die ter bescherming van het leefmilieu moeten worden afgezonderd;

8.2.1.2. de gebieden voor milieubelastende industrieën. Deze zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd;

8.2.1.3. de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

Er is niet verder bepaald op grond van welke criteria onderscheid moet worden gemaakt tussen de verschillende industrieën om ze te kunnen catalogeren als vervuilend, of milieubelastend, dan wel of ze van ambachtelijke aard zijn dan wel of het gaat om kleine of middelgrote ondernemingen.

Bij de beoordeling zal men van feitelijkheden dienen uit te gaan. Talrijke beoordelingscriteria spelen hierbij een rol zoals de hinderlijkheid, de grootte van de onderneming, de relatie tot de omgeving, de bestaande wegeninfrastructuur, de tewerkstelling, de aard van de productie of de bewerking, de weerslag op het leefmilieu en dergelijke.

In verband met de hinderlijkheid kan men steunen op de gegevens met betrekking tot de

milieuvergunning. Nochtans zijn deze bij de beoordeling van de hinderlijkheid niet noodzakelijkerwijze de enige criteria. Zo dient de hinderlijkheid van het bedrijf ten opzichte van zijn omgeving uit stedenbouwkundig oogpunt nagegaan te worden. Deze hinderlijkheid kan van allerlei aard zijn en zowel betrekking hebben op de vormgeving als op het gebruik van de materialen, of de hinderlijkheid uit verkeerstechnisch oogpunt (verkeersverwekker).

Wat de 'gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen' betreft, wordt bij de beoordeling van de vraag of een bedrijf al dan niet als een ambachtelijk bedrijf of een kleine of middelgrote onderneming kan worden beschouwd, rekening gehouden met de omvang van het bedrijf en de aard van de activiteiten. Evenwel kunnen bepaalde onderdelen van een bedrijf zoals de parkeerplaats, de burelen, het sociaal gebouw, de werkplaats en het benzine- en dieselpompstation evengoed deel uitmaken van een grootschalig industrieel bedrijf als van een ambachtelijk bedrijf of een middelgrote onderneming. Zij kunnen dus in een zone voor zulke bedrijven en ondernemingen worden toegelaten indien ze onderdeel uitmaken van het bedrijf.

[Art. M6.](#) ARTIKEL 9. DE DIENSTVERLENINGSGBIEDEN.

9.3. De dienstverleningsgebieden.

9.3.0. Deze zijn bestemd voor de vestiging van bedrijven of inrichtingen waarvan de functie verder reikt dan de verzorging van de buurt. Voor zover de veiligheid en de goede werking van het bedrijf of de inrichting het vereist, kunnen ze woongelegenheden voor de exploitant, de bewakers of het onderhoudspersoneel omvatten.

9.3.1. Gebieden hoofdzakelijk bestemd voor de vestiging van grootwinkelbedrijven. In deze gebieden kunnen tevens een of meer kleine of middelgrote ondernemingen worden gevestigd.

De dienstverleningsbedrijven zijn een onmisbaar element in de woonzone, omwille van de relatie met het publiek. De localisatie van dienstverleningsbedrijven buiten de woonzones is in se niet wenselijk, tenzij het gaat om bedrijven die omwille van hun grote omvang of hinderlijkheid voor de buurt niet bestaanbaar en verenigbaar zijn met de bestemming woongebied.

[Art. M7.](#) ARTIKEL 10. HET LANDELIJK GEBIED.

10.4. Het landelijk gebied :

10.4.0. Zo de agrarische gebieden, de bosgebieden of de groene ruimten niet op het plan zijn afgeleid, of onder voorbehoud van de hierna onder nrs. 4.1., 4.2. en 4.3. volgende bijzondere bepalingen betreffende deze zones, worden enkel die handelingen en werken toegestaan welke noodzakelijk zijn voor het behoud van de huidige bestemming.

Het landelijk gebied omvat de functies vervat in de artikelen 11 tot en met 15.

Wanneer het landelijk gebied geen preciese affectatie heeft gekregen als agrarisch, bos- of groengebied geldt het bepaalde in artikel 10.4.0. luidens hetwelk enkel die werken zijn toegelaten die noodzakelijk zijn voor het behoud van de " huidige " bestemming van het gebied, en dit " onder voorbehoud van de hierna onder nrs. 4.1., 4.2. en 4.3. volgende bijzondere bepalingen betreffende deze zones ".

Concreet houdt deze bepaling in dat aan de hand van de beplanting van het gebied en van de eigen ordening of aanleg ervan moet worden nagegaan of het gebied als agrarisch gebied, bosgebied of groengebied moet worden beschouwd. Naargelang het gebied volgens de aldus vastgestelde bestaande toestand een feitelijke bestemming heeft als agrarisch, bos- of groengebied, zal deze feitelijke bestemming moeten worden behouden. De vergunningsaanvragen dienen dan beoordeeld te worden op hun overeenstemming met het bepaalde in artikel 11, 12 of 13, al naargelang de

feitelijke bestemming van het gebied.

In de gewestplannen voor het Vlaamse Gewest wordt het landelijk gebied in principe steeds cartografisch verder gedifferentieerd volgens specifieke bestemming van elke zone.

[Art. M8](#). ARTIKEL 11. DE AGRARISCHE GEBIEDEN.

11.4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m. van een woongebied of op ten minste 100 m. van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m. en 100 m. geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van landbouw- en bosgebieden.

Dit artikel bepaalt dat : "agrarische gebieden bestemd zijn voor landbouw in de ruime zin ". Het gebruik van de term landbouw in de " ruime zin " betekent dat het begrip " landbouw " niet restrictief, doch ruim dient te worden opgevat. In die zin worden met landbouw dan ook niet enkel deze activiteiten bedoeld die bestaan in het bewerken van het land om er de veldvruchten van te plukken, doch eveneens tuinbouw, veeteelt en visteelt. Zelfs gebouwen die zijn bestemd voor tuinbouw onder glas met hydrocultuur, kunnen onder het toepassingsgebied van artikel 11.4.1. vallen.

Bij de beoordeling van de bouwaanvragen komen verschillende aspecten aan de orde. Het inhoudelijke landbouwkundige aspect is vaak buiten de appreciatiemogelijkheden van de gemachtigde ambtenaar gelegen. Het advies van de administratie bevoegd voor landbouw is richtinggevend voor de beoordeling van dit inhoudelijke landbouwkundige aspect. Zoals voor elke formele motivering van een besluit over een vergunningsaanvraag geldt, volstaat het niet om de motivering te beperken tot een loutere verwijzing naar het advies van deze administratie. Naast de gegevens van landbouwkundige aard dient immers ook rekening gehouden met planologische beschouwingen en stedenbouwkundige bepalingen.

Overwegingen met betrekking tot de inplanting van de inrichting, zijn overwegingen die de beoordeling betreffen van de overeenstemming van de inrichting met de goede plaatselijke ordening van het gebied. Hetzelfde geldt ook voor overwegingen in de zin dat een inrichting het homogeen karakter van het landbouwgebied zou schenden of zou leiden tot versnippering van de open ruimte.

Twijfelgevallen kunnen altijd voorgelegd worden aan de beleidsafdelingen van AROHM, die desgevallend het standpunt kunnen inwinnen van de minister.

Omwille van het familiaal karakter van de bedrijven in de agrarische productiesector zal de verspreide inplanting van deze ondernemingen in de landbouwzone de algemene regel blijven.

De ver doorgedreven mechanisering en de noodzaak van ruilverkaveling en landherinrichting voor de grondgebonden landbouw (die verreweg de belangrijkste grondgebruiker blijft) sluit nochtans in dat het ontstaan van nieuwe bouwkvelds in het landbouwgebied strikt beperkt zou blijven tot de noodwendigheden van de landbouwontwikkeling zelf.

Vandaar de algemene regel dat slechts bouwvergunning zal worden verleend voor bedrijfsgebouwen vereist voor de landbouwexploitatie van het gebied. De afgifte van een

bouwvergunning voor het oprichten van een nieuwe woning wordt ondergeschikt aan de dubbele vereiste dat het een exploitantenwoning betreft en dat de woning bovendien fysisch geïntegreerd is in het geëxploiteerde bedrijf.

Alleen toeristische verblijfsgelegenheid en de vestiging van para-agrarische bedrijven vormen op deze algemene regel een uitzondering, benevens de algemene uitzonderingen voorzien in artikel 20 (voor openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen), en behoudens in achtname van bijzondere bepalingen in de voorschriften van ieder gewestplan omtrent de verdere uitwerking van deze algemene beginselen.

1. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN.

a) De voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen.

Met de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen worden agrarische bedrijfsgebouwen bedoeld, met andere woorden gebouwen die behoren tot de inrichting van agrarische bedrijven.

Wanneer een bouwaanvraag wordt ingediend voor de oprichting van een bedrijfsgebouw, dient te worden onderzocht of dit gebouw inderdaad wordt ingeschakeld in een werkelijk agrarisch bedrijf, wat onder meer zal blijken uit het plan opgemaakt door de architect, de aard en de gebruikte materialen. De vergunningverlenende overheid dient dan ook bijzondere voorzorgen te nemen om zich te verzekeren dat de agrarische bestemming die de aanvrager beweert aan de gronden te geven, voldoende is aangetoond.

Dit zal in het bijzonder het geval zijn wanneer de gebouwen door hun structuur en hun omvang meerdere functies kunnen vervullen. In dat geval zal bijzondere zorg moeten worden besteed aan het onderzoeken van de werkelijke intenties van de aanvrager.

Dit zal eveneens het geval zijn wanneer de vergunningsaanvraag een totaal nieuwe inplanting betreft, dit wil zeggen een inplanting op een tot nog toe onbebouwde kavel, op een perceel dat niet paalt aan een reeds bebouwd perceel of, ingeval het aanpalende perceel wel is bebouwd, een inplanting van een gebouw dat geen deel uitmaakt van de bouwgroep op het aanpalende perceel.

Er dient immers te worden vermeden dat onder het voorwendsel van een agrarisch bedrijfsgebouw, gebouwen met een andere feitelijke bestemming worden vergund binnen het agrarisch gebied, welke de realisatie van de landbouwbestemming van het agrarisch gebied in het gedrang brengen.

De leefbaarheid (economische rentabiliteit) van een bedrijf is geen determinerend criterium bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een agrarisch bedrijfsgebouw in het agrarisch gebied, maar niettemin zal de leefbaarheid van het agrarisch bedrijf een belangrijk gegeven vormen bij de beoordeling van de werkelijke bedoeling van de aanvrager. Een vergunningsaanvraag voor een bedrijfsgebouw voor een niet-leefbaar bedrijf zal immers vaak een verdoken aanvraag zijn voor gebouwen met een louter residentiële functie in het agrarisch gebied. Ingeval zou blijken dat het bedrijf waarop de aanvraag betrekking heeft, niet leefbaar is, kan de bouwvergunningsaanvraag dan ook enkel worden ingewilligd indien onomstotelijk vaststaat dat de inrichting waarop de aanvraag betrekking heeft, werkelijk een agrarisch bedrijf betreft.

Bij de beoordeling van de leefbaarheid van de inrichting worden de normen, opgesteld door de administratie bevoegd voor landbouw als richtinggevend vooropgesteld.

b) De woning voor de exploitanten.

b. 1. Het is duidelijk dat de bedrijfsuitbater (eigenaar, pachter of bedrijfsleider) op het bedrijf moet kunnen wonen. De nodige woongelegenheden daartoe kan dan ook worden opgericht. Vermits binnen het agrarisch gebied woongelegenheden echter enkel kan worden toegelaten ingeval het de woning van een exploitant van een landbouwbedrijf betreft, kan een woning enkel worden vergund indien

deze een integrerend deel uitmaakt van het bedrijf. Dit is het geval indien de woning fysisch geïntegreerd is in het bedrijf, of een integrerend deel uitmaakt van het gebouwencomplex van het bedrijf.

Ingeval de aanvraag een nieuwe woning betreft naast of ter vervanging van een bestaande woning, dient met bijzondere aandacht te worden onderzocht of deze woning daadwerkelijk een exploitantenwoning is. Tevens dient te worden toegezien op (de aard van) de bestemming die aan het oude gebouw zal worden gegeven.

De oude woning dient ofwel te worden afgebroken, ofwel een bestemming te behouden als bedoeld in artikel 11.4.1.

b. 2. De generatiewisseling op een agrarisch beroepsbedrijf kan voor de nieuwbouw of verbouwing van exploitantenwoningen problemen stellen.

b.2.1. De splitsing van het bedrijf.

Voor zover er naast het bedrijf, dat uitgebaat wordt door de ouders, een volledig nieuw agrarisch bedrijf, (meestal dan in een niet grondgebonden sector) door een der kinderen wordt gesticht, kan een bouwvergunning voor de bij dit nieuw beroepsbedrijf horende exploitantenwoning worden afgeleverd.

b.2.2. Overname van het bedrijf.

Wordt een bedrijf met bijhorende bedrijfsgebouwen en landerijen overgenomen, dan kan een bouwvergunning voor een nieuwe, afzonderlijke woning slechts worden verleend indien vaststaat dat deze woning effectief een exploitantenwoning zal uitmaken. De woning zal dan ook een integrerend onderdeel moeten uitmaken van het bedrijf, wat zal blijken uit de " fysische inlijving " ervan in de gehele bebouwde hoevekavel, waarmee wordt bedoeld dat de woning deel uitmaakt van het gebouwencomplex. Dit zal blijken uit het feit dat de woning in de onmiddellijke omgeving van de andere bedrijfsgebouwen wordt opgericht en hiermee een stedenbouwkundig en functioneel geheel vormt.

De bestaande woning moet een bestemming behouden als bedoeld in artikel 11.4.1. Aan deze woning kan onder geen beding een zuiver residentiële bestemming worden gegeven, los van elke exploitatie van een landbouwbedrijf.

b. 3. Een blijvende tweede woning kan slechts uitzonderlijk aanvaard worden bij een bedrijf als tegelijkertijd voldaan wordt aan de volgende drie voorwaarden :

1) Beide woningen moeten effectief bestemd zijn voor exploitanten van de onderneming. Concreet dient te worden onderzocht of zowel de bewoner van de bestaande als deze van de nieuwe woning in de werking van het bedrijf zijn ingeschakeld.

Niet vereist is dat beide exploitanten full-time tewerkgesteld zijn op het bedrijf. Niettemin moet de exploitatie van het bedrijf een substantieel gedeelte uitmaken van de beroepsbezigheden van de betrokkenen. Zoniet kunnen zij niet langer als de exploitanten van het bedrijf worden beschouwd.

2) het bedrijf moet voldoende omvangrijk zijn om tewerkstelling van minstens twee arbeidskrachten te verzekeren;

3) de bouw van de tweede woning moet gebeuren binnen het gebouwencomplex van het bedrijf of er duidelijk toe behoren zodat geen afgescheiden residentiële woongelegenheden zou ontstaan (cfr. b. 2 hierboven).

Aanvragen voor meer woningen dan hierboven uiteengezet (de oude bestaande en de nieuwe woning) dienen voorgelegd te worden aan de beleidsafdelingen van AROHM, die desgevallend het standpunt inwinnen van de minister. Dit geldt ook voor een louter residentiële bestemming van de woning, die slechts in uitzonderlijke gevallen kan worden toegestaan mits daartoe voorafgaandelijk

de nodige vergunningen werden bekomen (vergunning voor gebruikswijziging). In voorkomend geval dient te worden opgetreden met toepassing van de artikelen 70 en 71 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

c) Verblijfsgelegenheid voor zover ook deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt. In het agrarisch gebied is eveneens toegelaten verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt.

Hierbij moet in de eerste plaats worden gedacht aan toeristische verblijfsgelegenheid zoals de mogelijkheid van overnachting op een landbouwbedrijf of kampeermogelijkheid op een landbouwbedrijf (kampeerboerderij). Aldus kunnen in toeristische streken leefbare landbouwbedrijven worden ingeschakeld in de toeristische bedrijvigheid (hoevetoerisme).

Eveneens kan worden gedacht aan verblijfsgelegenheid voor seizoenarbeiders.

Geen vaste verblijven (weekendhuizen) of afzonderlijke woningen kunnen worden toegestaan en de landbouwactiviteit dient de hoofdactiviteit te blijven.

De verblijfsgelegenheid die hier wordt bedoeld is inderdaad essentieel gericht op tijdelijk verblijf. Permanente verblijfsgelegenheid voor andere personen dan de exploitanten van het bedrijf en hun gezin kan niet worden toegelaten, ook al zou het personen, andere dan de exploitanten, betreffen die tewerkgesteld zijn op het bedrijf.

Het begrip " leefbaar bedrijf " dient hierbij te worden begrepen in de zin van een werkelijke, volwaardige landbouwexploitatie. Het is niet de bedoeling om bij de beoordeling van een bouwvergunningsaanvraag de economische rentabiliteit van het agrarisch bedrijf door te lichten, maar wel dient nagegaan te worden of het werkelijk en ondubbelzinning om een agrarisch bedrijf gaat. Aan de hand van de bouwplannen moet worden nagegaan of het in de ontworpen bouwwerken onder te brengen bedrijf geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken dat niet beantwoordt aan de bestemming agrarisch gebied en bijgevolg in dergelijk gebied niet thuishoort, zoals bijvoorbeeld een hotel of een gewone camping.

2. SCHUILHOKKEN VOOR DIEREN.

1) In de agrarische gebieden kunnen in graasweiden schuilhokken voor grazende dieren opgericht worden. Een schuilhok is een eenvoudige constructie, waarin één of meer weidedieren tijdelijk kunnen verblijven. Schuilhokken zijn geenszins uitgerust zoals stallen, die bestemd zijn voor het permanent huisvesten van dieren.

Uit het bouwplan moet duidelijk blijken dat het gaat om een schuilplaats voor dieren tegen de weersomstandigheden en dat het geenszins mag gaan om een constructie die kan gebruikt worden voor verblijf van mensen of permanente stalling van dieren.

Volgende voorwaarden moeten gezamenlijk vervuld zijn :

1. De te bouwen schuilhokken dienen opgericht te worden in graasweiden, welke ruimtelijk geïsoleerd zijn van het bedrijf of de woonplaats van de aanvrager.

2. De aanvrager moet effectief dieren houden, dan wel zijn grond ter beschikking stellen van iemand die effectief dieren houdt.

Hierbij is het zonder belang of de aanvrager al dan niet een volwaardig landbouwbedrijf uitbaat.

3. De op te richten constructie dient ondubbelzinnig alle eigenschappen te vertonen van een schuilhok. Meer in het bijzonder moet dat blijken uit de beperkte afmetingen, de eenvoud van de constructie (met één zijde grotendeels of volledig open en ten allen tijde met eenvoudige middelen volledig verwijderbaar) en de gebruikte materialen (bij voorkeur hout).

De omvang van het schuilhok moet ook in verhouding zijn tot de begraasbare oppervlakte en de aard en het aantal dieren waarvoor het bestemd is, zodat à priori geen eenduidige afmetingen

kunnen vooropgesteld worden.

Bij ieder individueel onderzoek dient in het bijzonder de derde voorwaarde nagegaan worden : in het verleden is vaak gebleken dat gepoogd wordt tuinhuisjes, chalets en weekendverblijven op te richten in daartoe niet bestemde gebieden en welke op het plan voorgesteld worden als schuilhokken.

Daarenboven moet grondig onderzocht worden of het niet gaat om volwaardige stallen. Met andere woorden het schuilhok moet steeds gezien worden als een tijdelijke verblijfsruimte.

Tenslotte moet ook het landschappelijk aspect grondig bekeken worden. Het bewijs zal geleverd worden van een zo goed mogelijke landschappelijke integratie en het gebruik van storende bouwmaterialen is verboden.

Bij de aanvraag kan een beplantingsplan gevraagd worden of kunnen beplantingen opgelegd worden als voorwaarde bij de bouwvergunning, in het bijzonder in de landschappelijk en ecologisch waardevolle agrarische gebieden en de valleigebieden.

Schuilhokken, bestemd voor dieren die op de weide worden gemolken, mogen voorzien zijn van een minimale infrastructuur voor een melkinstallatie, en een zeer beperkte gedeeltelijke bergruimte voor seizoengebonden bijvoeding, stro of hooi.

Het advies van de voor landbouw bevoegde administratie dient ingewonnen om de aanvraag volgens voormelde criteria te beoordelen.

2) In de grasweiden gelegen in groengebieden en in parkgebieden zijn eveneens schuilhokken toegestaan voor zover de begrazing past in het beheer dat voor de bestemming van het betreffende gebied noodzakelijk is.

Het advies van de voor natuur en/of groenbeheer bevoegde administratie moet o.m. de inpasbaarheid in het beheer beoordelen.

3) In de grasweiden gelegen in woongebieden kunnen schuilhokken gedoogd worden. Naast hoger vermelde voorwaarden dienen echter ook de inpasbaarheid van de constructie in de residentiële woonomgeving (zowel naar inplanting, afstand t.o.v. bewoning en materiaalgebruik als naar eventuele hinder) in overweging worden genomen bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag.

Hoger vermelde algemene voorwaarden blijven van toepassing.

3. PARA-AGRARISCHE BEDRIJVEN.

Voorafgaandelijk dient gepreciseerd te worden dat het onderscheid tussen para-agrarische en agrarische bedrijven niet steeds even duidelijk is. Dit onderscheid scheidt evenwel geen bijzondere problemen, aangezien beide soorten bedrijven in dezelfde zone kunnen toegelaten worden.

Het onderscheid tussen para-agrarische bedrijven enerzijds en zuiver commerciële, dienstverlenende en industriële bedrijven anderzijds is eveneens soms moeilijk te maken. De para-agrarische bedrijven enerzijds en de commerciële, ambachtelijke en industriële bedrijven zijn immers elkaar overlappende categorieën. Ook para-agrarische ondernemingen kunnen een industrieel, commercieel of ambachtelijk karakter hebben. Het komt er bijgevolg op aan binnen de industriële, ambachtelijke en commerciële inrichtingen deze inrichtingen te onderscheiden die als para-agrarisch kunnen worden beschouwd en bijgevolg principieel kunnen worden toegelaten in het agrarisch gebied, van deze inrichtingen die zuiver commercieel, ambachtelijk of industrieel zijn en geen band meer vertonen met de landbouw. De hierna volgende toelichting heeft tot doel het begrip para-agrarisch bedrijf in die richting nader te omschrijven.

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

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

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

Bij de beoordeling kunnen volgende criteria een rol spelen :

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

Er kunnen geen absolute regels worden opgesteld die klaar en duidelijk voor elk geval, dat in de praktijk kan voorkomen, toelaten een planologisch gemotiveerd standpunt in te nemen. Het gaat hier andermaal om een feitenkwestie.

Indien een onderneming wegens haar activiteit en gelet op de concrete omstandigheden van het geval als para-agrarisch kan worden beschouwd, betekent dit niet dat zij ipso facto kan worden vergund in het agrarisch gebied. Ook de toelaatbaarheid van para-agrarische bedrijven is immers onderworpen aan de algemene voorwaarde dat de aanvraag in overeenstemming moet zijn met de goede plaatselijke ordening. Het onderzoek naar de overeenstemming van de aangevraagde inrichting met de goede ruimtelijke ordening is bij de beoordeling van vergunningsaanvragen voor para-agrarische ondernemingen bovendien van groot belang, vermits het begrip " para-agrarische onderneming " zeer ruim is. Dergelijke vergunningsaanvragen zullen dan ook vaak vanuit louter oogpunt van de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige bestemming weliswaar toelaatbaar zijn, doch kunnen of moeten worden afgewezen omdat zij, gelet op hun inplanting, omvang, aard, hinderlijkheid, e.d.m. niet meer verenigbaar kunnen worden geacht met de goede plaatselijke ordening.

Ten titel van informatie worden hierna enkele beschouwingen uiteengezet die de algemene gedachtengang illustreren, waarmede dergelijke aanvragen vanuit stedenbouwkundig oogpunt benaderd worden.

Daarbij worden enkele voorbeelden gegeven van inrichtingen die als para-agrarisch kunnen worden beschouwd.

I. PARA-AGRARISCHE BEDRIJVEN.

Principe.

Het is duidelijk dat aan de para-agrarische bedrijven dezelfde minimum eisen dienen gesteld te worden als aan de agrarische bedrijven, namelijk :

a) de aanvrager is de exploitant, of minstens dient de exploitatie van het bedrijf een substantieel onderdeel uit te maken van de beroepsbezigheden van de aanvrager;

b) het moet gaan om een werkelijke en volwaardige bedrijfsexploitatie. De omvang, het aantal arbeidsplaatsen e.d.m. kunnen belangrijke aanwijzingen zijn omtrent de werkelijke bedoeling van de aanvrager, zeker wanneer de bouwvergunning niet (enkel) een bedrijfsgebouw voor een para-agrarische onderneming betreft maar wel een exploitantenwoning. In het bijzonder moet dan worden onderzocht of de aanvraag voor een para-agrarische onderneming geen voorwendsel is om een gebouw met een residentiële of andere zone vreemde bestemming vergund te krijgen in het agrarisch gebied.

c) het gebouwencomplex dient één geheel te vormen, zo dienen ondermeer alle gebouwen aan

dezelfde kant van de openbare weg ingeplant te worden.

Voorbeelden van bedrijven die overwogen kunnen worden :

1. Landbouwloonwerkondernemingen.

Het betreft bedrijven welke een landbouwmachinepark ten dienste stellen van de landbouwers.

2. Inpak-, conditionerings- en opslagbedrijven van verse landbouwproducten.

Het betreft bedrijven die de verse en streekeigen landbouwproducten, zoals ze van " het veld " komen, rechtstreeks betrekken van de producenten en deze producten inpakken, conditioneren en opslaan, in afwachting dat ze verder verhandeld worden.

In deze zin moeten bijvoorbeeld groentendiepvriesbedrijven als para-agrarische bedrijven aanzien worden, in de mate dat zij de producten van te velde en afkomstig van de streek vers schoonmaken, voor bewaring bewerken, inpakken en stockeren. Enkel wanneer van elders aangevoerde en aan de streek oneigen producten op deze wijze behandeld worden of wanneer streekeigen producten een tweede behandeling ondergaan, bijvoorbeeld wanneer deze groenten tot een andere en totaal gewijzigde vorm verwerkt worden, dienen dergelijke bedrijven als industriële bedrijven aanzien te worden die niet in het agrarische gebied kunnen worden toegelaten. Type-voorbeelden van deze laatste soort zijn bedrijven waar bijvoorbeeld aardappelen of andere producten worden versneden en gefrituurd en bewerkt tot gebruiksklare consumptiegoederen en daarna worden diepgevroren, en waar de verwerking van landbouwproducten gebeurt op een grote schaal en los van de productie. Dergelijke agro-industriële activiteiten dienen te worden verwezen naar geëigende bestemmingszones.

3. Koelplaatsen, silo's en drooginstallaties voor land- en tuinbouwproducten.

Deze activiteiten zullen doorgaans deel uitmaken van een land- of tuinbouwbedrijf. In dat geval dient erop te worden toegezien dat zij ruimtelijk in het gebouwencomplex van de onderneming worden geïntegreerd, teneinde de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang te brengen.

Dergelijke koelplaatsen, silo's en drooginstallaties kunnen eveneens als zelfstandig bedrijf bestaan. In dat geval moet met bijzondere aandacht worden onderzocht of de inrichting nog onmiddellijk aansluit bij de landbouw en er op afgestemd is om als para-agrarisch te kunnen worden beschouwd, en of deze om redenen van goede plaatselijke ordening niet in een daartoe geëigend gebied moet worden afgezonderd.

4. Vlasroterijen, die over weiden dienen te beschikken voor het veldroten.

II. ANDERE PARA-AGRARISCHE BEDRIJVEN, DIE MINDER AFGESTEMD ZIJN OP DE GRONDGEBONDEN LANDBOUW.

Het betreft in hoofdzaak ondernemingen die onder omstandigheden nog kunnen worden beschouwd als para-agrarische ondernemingen, doch waarvan het para-agrarisch karakter al heel wat minder evident is.

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

Bij de beoordeling van aanvragen met betrekking ervan moet evenwel uiterst zorgvuldig worden onderzocht of zij nog voldoende aansluiten bij en afgestemd zijn op de landbouw om nog als para-agrarisch te worden beschouwd. Het zijn immers inrichtingen die zich op de grens bevinden van wat nog als een para-agrarische inrichting en wat reeds als een zuiver commerciële of industriële

inrichting moet worden beschouwd.

De beoordeling van de aard van de inrichting in het licht van artikel 11.4.1. is een zuivere feitenkwestie.

Enkele voorbeelden van dergelijke bedrijven ter verduidelijking :

1. Paardenfokkerijen met uitgeruste stallen voor minstens 20 fokmerries met gebeurlijk een manège.
2. Kennels met uitgeruste hokken van minstens 100 dieren.
3. Veeartsenijkundige klinieken met stallen : Deze aanvragen dienen bijzonder omzichtig beoordeeld te worden. Aan volgende twee voorwaarden dient voldaan te worden :
 - de praktijk dient uitsluitend gericht te zijn op de verzorging van de veestapel (paarden, rundvee en varkens) ;
 - de klinieklokalen en de bijhorende stallen moeten voldoende omvangrijk zijn opdat de aanvragende veearts meer dan 50 % van zijn beroepsarbeid zou kunnen uitoefenen binnen de kliniek.
4. Inrichtingen met een functie ten behoeve van het algemeen nut, zoals :
 - schoolhoeves met uitsluiting van onderwijs- en bestuursgebouwen;
 - proefstations en proefbedrijven voor de landbouw, gericht op praktijkonderzoek en voorlichting;
 - centra voor kunstmatige inseminatie;
 - door het departement Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur erkende kinderboerderijen.

III. Ten titel van voorbeeld kunnen enkele bedrijven worden vermeld welke volgens de bovenstaande criteria en op grond van de rechtspraak van de Raad van State niet meer kunnen worden beschouwd als para-agrarische ondernemingen :

1. vervoerondernemingen (zelfs van dieren en landbouwproducten);
2. intellectuele beroepen (tuinarchitecten, veeartsen...);
3. manèges;
4. zandgroeven; Deze horen thuis in ontginningsgebieden.
5. grondbewerkingsbedrijven;
6. vleesverwerkende industrieën zoals vleeswarenfabrieken en werkplaatsen voor het uitbenen van vlees en slachthuizen;
7. industriële melkerijen, mouterijen, suikerfabrieken e.d.m.

DE AFSTANDSREGEL IN HET AGRARISCH GEBIED.

ARTIKEL 11. 4.1. onderwerpt gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt aan een afstandsvereiste, teneinde de hinder (visuele en stedenbouwkundige hinder, evenals geurhinder, lawaaihinder,...) voor de aanpalende gebieden tot een minimum te beperken.

Deze afstandsregels gelden niet voor de aan de grond gebonden landbouwbedrijven, d.w.z. de agrarische bedrijven waarvan de grond de belangrijkste productiefactor is.

a) Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter.

Dit zijn bedrijven waarvan de landbouwproductie werkelijk industriële afmetingen aanneemt en er de kenmerken van vertoont. Hiermede zijn hoofdzakelijk grote glastuinbouwbedrijven bedoeld.

b) " ... of voor intensieve veeteelt ".

Bepaalde bedrijfsinrichtingen zoals kippenhouderijen, varkenshouderijen en kalvermesterijen (zgn. " veredelingssector ") zijn praktisch volledig losgekomen van eigen voederwinning, en worden meer en meer op (klein) industriële schaal uitgebaut. Dit zijn de bedrijven die worden bedoeld met " niet aan

de grond gebonden intensieve veeteelt ". Wegens een voorlopig onvoldoende oplosbaar reukhinderprobleem dat door deze veredelingsbedrijven wordt gesteld op de rand waar het landbouwgebied aan het woongebied (of zijn uitbreidingszone) paalt, dienen afstandsregels in acht genomen bij de afgifte van bouwvergunning voor bedrijfsgebouwen als nieuwe vestiging.

De afstandsregel bepaalt dat deze bedrijven mogen worden opgericht op ten minste 300 m van een woongebied of ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied.

Deze stedenbouwkundige beperking geldt niet wanneer het aanpalend woongebied een woongebied met landelijk karakter is. In deze gebieden staat de woon- en de landbouwfunctie immers op gelijke voet en maken beide bestemmingen de hoofdbestemming van het gebied uit.

Ook voor de uitbreiding van bestaande bedrijven, die gelegen zijn binnen deze strook van 300 m. of 100 m., geldt de afstandsregel niet.

Er wordt inderdaad vanuit gegaan dat, buiten het (stedelijk) woongebied, elke bestaande inplanting van een gezinsbedrijf de noodzakelijke ontwikkelingskansen moet kunnen krijgen.

Onder bestaande bedrijven dient te worden begrepen bedrijven die bestonden op het ogenblik waarop in het ontwerp-gewestplan of in het gewestplan een woongebied of woonuitbreidingsgebied wordt aangeduid naast het agrarisch gebied.

De afstandregel geldt ook niet op de grenzen van industrie- of dienstzones, groengebieden enz...

De afstand respectievelijk van 300 en 100 m dient gemeten vanaf het geplande bedrijfsgebouw tot de grens van het woongebied of woonuitbreidingsgebied zoals ingetekend op het ontwerp-gewestplan of gewestplan.

OVERSCHAKELING VAN AGRARISCH GEBIED NAAR BOSGEBIED.

Ingevolge het bepaalde artikel 35 bis, § 4 van het Veldwetboek treedt een plan van aanleg dat bindende kracht heeft verkregen volledig in de plaats van de eventueel bestaande besluiten tot afbakening van gemeentelijke landbouw- en bosbouwzones, voor zover althans in het betrokken plan van aanleg landbouw- en bosbouwzones worden voorzien en voor zover het plan van aanleg betrekking heeft op het gehele grondgebied van de betrokken gemeente(n).

Dit betekent dat bij de vaststelling van een ontwerp-gewestplan of van een gewestplan bij besluit van de Vlaamse regering alle voor het betrokken gewest eventueel bestaande gemeentelijke afbakeningsplannen zonder meer ophouden te bestaan en vervangen worden door het ontwerp-gewestplan of het gewestplan, voor zover althans in het betrokken plan landbouw- en bosbouwzones worden voorzien.

Enmaal een dergelijk plan vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering, gelden voor dit gewest dus nog enkel de planologische voorschriften van het betrokken plan en is het zonder enig belang geworden of voor dit gewest al dan niet gemeentelijke afbakeningsplannen bestonden.

Wat de agrarische gebieden betreft, bepaalt artikel 1 in fine, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 dat de overschakeling naar bosgebieden toegestaan is overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 (lees artikel 35 bis) van het Veldwetboek.

[Art. M9](#). ARTIKEL 12. DE BOSGEBIEDEN.

12.4.2. De bosgebieden zijn de beboste of de te bebossen gebieden, bestemd voor het bosbedrijf. Daarin zijn gebouwen toegelaten, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

De overschakeling naar agrarisch gebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Omwille van de veelzijdige functie (multiple use) en de klemtoon, die al naargelang het geval wordt gelegd op deelfuncties (houtproductie, bescherming van het milieu, landschapselement, sociaal en recreatieve rol, enz...) kunnen bossen voorkomen in gebieden met andere bestemmingen (recreatiegebieden, agrarische gebieden, natuurgebieden en dergelijke) die in de gewestplannen worden afgebakend.

Wanneer de productiefunctie primeert of verenigbaar is met de overige functies worden de bossen opgenomen in het bosgebied. Niet alleen bestaande bossen kunnen opgenomen worden in de bosgebieden, maar ook gebieden die dienen voorbehouden om bebost te worden.

1. " De bosgebieden zijn... bestemd voor het bosbedrijf ".

Onder bosbedrijf wordt verstaan de instandhouding en economische exploitatie van bossen;

2. " In de bosgebieden zijn gebouwen toegelaten, noodzakelijk voor de exploitatie en het toezicht op de bossen ".

Het is duidelijk dat niet in alle bosgebieden gebouwen kunnen opgericht worden, maar dat de noodzaak ervan dient aangetoond te worden. Het is evident dat onder de geciteerde gebouwen geen woningen worden verstaan, maar constructies, die nodig zijn voor het bosbedrijf (schuilplaats, administratie, werkopzichter, bergplaats materieel).

Een oppervlakte-norm vooropstellen voor dergelijke constructies is niet mogelijk. Niettemin is het duidelijk dat het hier gaat om constructies met beperkte afmetingen.

Slechts voor bosbestanden met een vrij aanzienlijke oppervlakte kunnen dergelijke constructies aanvaard worden. Het is wenselijk dat omwille van de uniforme behandeling eventuele aanvragen doorgestuurd worden naar de beleidsafdelingen van AROHM, welke gebeurlijk het standpunt kunnen inwinnen van de minister.

3. " Evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk ".

Bij de behandeling van aanvragen voor inplanting van dergelijke constructies dient grote voorzichtigheid in acht genomen te worden, gezien onder deze dekmantel vaak een tweede verblijf schuilt.

3.1. Jagershutten.

Een jagershut is een constructie, die gebruikt wordt voor het opstapelen van materiaal (voeder, onderhoudsmateriaal) soms ook als ontmoetingsplaats en als schuilplaats, uitzonderlijk ook als overnachtingsplaats.

Een dergelijke constructie is in Vlaanderen minder noodzakelijk, gezien de meestal beperkte oppervlakte van de jachtgebieden en de relatief korte afstand tot de " bewoonde " gebieden. Het dient dan ook te worden vermeden dat in dit landsgedeelte waar de jachtgebieden vaak voor 4/5 uit akker- en weilanden bestaan, precies in de doorgaans meest kwetsbare gebieden, jachthutten waarvan de noodzaak niet duidelijk tot uiting komt, worden vergund. Er dient bijzonder streng te worden toegezien op de verenigbaarheid van de constructie met de plaatselijke ordening.

Jacht is hoofdzakelijk een vorm van vrijetijdsbesteding, die uiteraard al naargelang de interesse van de beoefenaar een eerder tijdelijk karakter heeft. Jagershutten mogen dan ook maar tijdelijk opgericht worden.

Wanneer de voorwaarden niet meer gerespecteerd zijn, omdat bijvoorbeeld de gestelde normen van het jachtgebied onder de drempelwaarde zijn gedaald of bij beëindiging van de vrijetijdsbesteding, moet de constructie verdwijnen, teneinde tegen te gaan dat de constructie voor andere doeleinden zou gebruikt worden (tweede verblijf).

Als richtnormen voor de oprichting van jagershutten kunnen volgende criteria vooropgesteld

worden :

- a) oppervlakte jachtterrein : 200 ha. bejaagbaar gebied, dat in één blok gelegen is;
- b) de aanvrager moet kunnen bewijzen (huurcontracten) dat hij werkelijk het jachtrecht heeft met de vermelding van de respectievelijke termijnen (minimum 3 jaar);
- c) grootte constructie : Uit onderzoeken is gebleken dat het weinig zinvol is de grootte van de constructies te koppelen aan het aantal jagers, die normaal gebruik maken van het jachtgebied. Als maximum vloeroppervlakte voor een jachthut kan 10 m² gesteld worden. De constructie mag niet zo opgevat zijn dat ze voor bewoning, zelfs tijdelijk, zou kunnen gebruikt worden;
- d) Het is belangrijk dat aan de architectuur en de gebruikte materialen bijzondere aandacht wordt besteed. Als te gebruiken materiaal kan vooropgesteld worden : hout. Het dak kan gemaakt worden van hout, pannen of riet.

Omwille van de uniforme afwerking van de dossiers, dienen aanvragen betreffende het oprichten van jagershutten doorgestuurd te worden naar de beleidsafdelingen van AROHM, die desgevallend het standpunt van de minister kunnen inwinnen.

3.2 Vissershutten.

De vissershutten worden ook onder de bosgebieden vernoemd, omdat in bepaalde bossen visvijvers kunnen bestaan.

Voor de vissershutten kunnen volgende richtnormen gehanteerd worden :

- oppervlakte bestaand viswater : minimum 1 ha.
- de aanvraag dient te gebeuren door een vereniging (van ten minste 15 leden) die het visrecht kan bewijzen door een geschreven pachtovereenkomst met een voldoende lange looptijd (ten minste 5 jaar).
- oppervlakte constructie : maximum 10 m².
- aantal constructies : één hut vanaf 1 ha., één bijkomende hut per 5 ha. Er kunnen nooit meer hutten toegelaten worden dan er leden van de vereniging zijn.
- materiaal (zie jachthutten).

4. Werken en handelingen.

In de bosgebieden mogen werken en handelingen worden uitgevoerd, vereist voor het bosbedrijf. Volgens het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 is krachtens artikel 42 een bouwvergunning vereist voor onder meer :

- het ontbossen en het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;
- het vellen van alleenstaande hoogstammige bomen binnen de groene ruimten van goedgekeurde plannen van aanleg en in verkavelingen;
- ontginnen of de vegetatie wijzigen van heiden of venen, alsmede van enig ander gebied waarvan de bescherming noodzakelijk geacht wordt door de Vlaamse regering.

Volgens paragraaf 2 van hogervermeld artikel gelden de bepalingen van dit decreet mede voor niet in dit artikel opgesomde handelingen en werken, wanneer een gemeentelijke bouwverordening de uitvoering ervan aan vergunning onderwerpt.

Behalve andersluidende bepalingen van een gemeentelijke bouwverordening worden werken die voortvloeien uit bosexploitatie, zoals bv. onderhouds- en exploitatiekappingen of zelfs kaalkapping, krachtens het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 niet aan een vergunning onderworpen.

Cumulatief met de bepalingen inzake de bouwvergunning, zullen de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990 moeten worden toegepast, dat eveneens bepaalde werken en handelingen verbiedt of aan een vergunning of machtiging onderwerpt.

Kaalkap. Onder kaalkap wordt verstaan : het kappen van bospercelen met de bedoeling nadien een nieuw bosbestand te bekomen. Kaalkap is dus geen synoniem van ontbossing. Slechts in het geval van ontbossing (kaalkap zonder heraanplanting) is een bouwvergunning noodzakelijk. In dit laatste geval is er sprake van een bestemmingswijziging.

Het is bovendien evident dat in de bosgebieden geen vergunning kan afgeleverd worden om te ontbossen (artikel 42, § 1, 2E van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996) gezien dit een bestemmingswijziging inhoudt, en aldus afwijkt van het beoogde doel.

Volgens het tweede lid van artikel 2.4.2. is overschakeling naar agrarisch gebied toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden. In de tekst werd verkeerdelijk melding gemaakt van artikel 35 van het Veldwetboek. In principe gaat het om artikel 35bis dat een procedure voorziet voor de omschakeling van bosgebied naar agrarisch gebied (§ 1- § 4).

[Art. M10.](#) ARTIKEL 13. DE GROENGEBIEDEN.

13.4.3. De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

13.4.3.1. De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden.

In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

13.4.3.2. De natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten, zijn de gebieden die in hun staat bewaard moeten worden wegens hun wetenschappelijke of pedagogische waarde. In deze gebieden zijn enkel de handelingen en werken toegestaan, welke nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het gebied.

Groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. Binnen deze wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de natuurgebieden en anderzijds de natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of de natuurreservaten.

De groengebieden, natuurgebieden en natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten, vormen drie onderscheiden categorieën van bestemmingsgebieden, zelfs al hebben ze gemeenschappelijke kenmerken.

De overheid is niet gebonden aan de feitelijk bestaande toestand (meer bepaald de actuele natuurwaarde van het gebied) op het moment dat ze beslist om een perceel als groengebied aan te duiden, aangezien de groengebieden niet alleen voor het behoud van het natuurlijk milieu bestemd zijn, maar ook voor het herstel ervan. Dit betekent dat ook terreinen die in aanmerking komen voor natuurherstel, zoals braakliggende landbouwgronden, als groengebieden kunnen worden aangeduid.

In de groengebieden geldt een principieel bouwverbod. In principe worden enkel de werken toegelaten die gericht zijn op of verenigbaar zijn met het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

SOORTEN LANDSCHAPPEN BINNEN DE GROENGEBIEDEN.

1. De geheel natuurlijke landschappen.

Het zijn die landschappen, waar antropogene (menselijke) beïnvloeding aanwezig is noch in de vegetatiestructuur, noch in het voorkomen van fauna en flora.

De fauna en flora zijn spontaan tot stand gekomen en gebleven zonder menselijke beïnvloeding.

Dergelijke gebieden komen in Vlaanderen niet voor.

2. De nagenoeg natuurlijke landschappen.

Het zijn die landschappen waar de vegetatiestructuur, ondanks de antropogene invloed, weinig gestoord is en de flora en de fauna grotendeels spontaan. Zie bepaalde loofbossen die op stuifduinen gegroeid zijn, droge heide op stuifduinen, slikken en schorren, de kustduinen, de vennen en dergelijke.

3. De half-natuurlijke landschappen.

Het zijn die landschappen waar de vegetatiestructuur grotendeels antropogeen bepaald is, maar waar niettemin een spontane fauna en flora aanwezig is. Vennen, continu door de mens beïnvloed, heide, kruidenrijke hooilanden, bepaalde loofbossen.

Tot de groengebieden kunnen ook bepaalde landschappen met specifieke ecologische waarden gerekend worden. Dit impliceert de mogelijkheid om deze landschappen om te vormen tot biologisch hooggewaardeerde half-natuurlijke landschappen. Bijvoorbeeld beekbegeleidende vegetatie, moerassen, bossen, graslanden, vennen, heiden.

De groengebieden omvatten de natuurgebieden (4.3.1.) en de natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten (4.3.2.).

4.3.1. De natuurgebieden.

In de natuurgebieden worden onder meer gerangschikt bossen, heide, aanslibbingen, vennen, venen, moerassen, duinen, rotsen, stranden...

Het zijn gebieden die een functie vervullen als merkwaardige biotoop met typisch flora en/of fauna waarin minder algemeen verspreide elementen voorkomen. Ze kunnen eventueel een belangrijke waarde bezitten als landschapselement. Daarom worden als natuurgebieden hoofdzakelijk gerangschikt :

- bossen met voldoende grote oppervlakte en met vrij gering menselijke beïnvloeding, vooral wat de samenstelling van bestanden betreft, die de natuurlijke vegetatie benaderen;
- gerijpte, oude, niet of weinig verontreinigde, natuurlijk kronkelende beken en rivieren en de omgevende natte tot zeer natte gronden waarop nog restanten van het vroeger halfnatuurlijke landschap te vinden zijn;
- niet te zeer gestoorde duin- en heidegebieden, kruidenrijke hooilanden;
- door de mens aangelegde terreinen of elementen waar echter duidelijk grote ecologische rijping en gaafheid opvalt als onder andere oude forten, gerijpte oude klei- en zandgroeven.

Sommige akker- en weilanden die functioneel en morfologisch met de natuurgebieden verbonden zijn en beperkt zijn in oppervlakte kunnen ook in de natuurgebieden worden opgenomen. De voortzetting van de landbouwactiviteit in die gebieden kan wenselijk zijn voor het behoud van het natuurlijk milieu.

In de natuurgebieden kunnen enkel volgende zaken toegestaan worden :

- jagers- en vissershutten die echter alleen als schuilplaats kunnen dienen. Als woonverblijf, zij het maar tijdelijk, mogen zij niet dienstig zijn. Ze mogen niet storend zijn in het landschap. De voorwaarden waaraan deze constructies moeten beantwoorden zijn dezelfde als voor de bosgebieden.
- alle werken en handelingen vereist voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

Schuilhokken voor dieren kunnen enkel in overweging worden genomen indien het voor het gebied noodzakelijke natuurbeheer wordt uitgevoerd door begrazing met vee en onder de voorwaarden vermeld onder artikel 11, 2 : Schuilhokken voor dieren, punt 2.

Zijn verboden :

- het oprichten van gebouwen, behalve jagers- en vissershutten;
- het overschakelen naar agrarisch bodemgebruik door ontginning;
- het ontginnen van heiden of vennen of het wijzigen van de vegetatie ervan.

Anderzijds zijn bepaalde werken zoals :

- cultuurtechnische verbeteringen.
- aanleg van wegen en infrastructuurwerken.
- het ontbossen.

in principe schadelijk voor het natuurgebied.

4.3.2. De natuurreservaten of natuurgebieden met wetenschappelijke waarde.

De terreinen in R ingedeeld zijn de reeds bestaande of potentiële natuurreservaten (natuurreservaten en erkende private reservaten waarvan het statuut bepaald wordt door de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud, of bosreservaten overeenkomstig het Bosdecreet).

Uiteraard betreft het hier de levensgemeenschappen met hoge natuurwetenschappelijke (biologische) waarde en de gebieden met een uitgesproken of unieke ecologische betekenis.

In de R-gebieden zijn enkel toegelaten :

- de werken en handelingen die nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het gebied.

Daaronder moeten worden verstaan de beheerswerken nodig voor het behoud, de bescherming en het herstel van de natuurreservaten.

NOTA : Wanneer gebieden in een natuurreservaat of een natuurpark worden opgenomen, zoals voorzien in de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud kunnen strengere bijzondere voorschriften worden uitgevaardigd, in het kader van bedoelde wetgeving.

[Art. M11](#). ARTIKEL 14. DE PARKGEBIEDEN EN DE BUFFERZONES.

14.4.4. De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie vervullen.

14.4.5. De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

PARKGEBIEDEN.

Parkgebieden zoals bedoeld in artikel 14.4.4 zijn groene zones, die evenwel niet tot de groengebieden worden gerekend. Zij moeten luidens artikel 14.4.4. in hun staat worden bewaard of zijn bestemd om te worden ingericht dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

Uit het voorschrift blijkt dat de ligging van deze gebieden bij de aanduiding slechts een beperkte rol speelt. Ze kunnen zowel gelegen zijn in of aan de rand van het verstedelijkt gebied, als in het landelijk gebied.

Bij de aanduiding werd geen rekening gehouden met het eigendomsstatuut : zowel de privé parken (meestal kasteelparken), als openbare parken werden opgenomen in deze gebieden.

Niet alleen gebieden met een specifieke parkstructuur komen hiervoor in aanmerking, ook worden zones aangeduid, die in de toekomst moeten aangelegd worden als parkgebied.

Deze gebieden worden vooral aangeduid bij of in woonkernen, waar actueel weinig groen voorhanden is. Bij de omschrijving van het voorschrift wordt het accent gelegd op de sociale functie, die dergelijke parken dienen te vervullen bij de ruimtelijke opbouw van het betrokken grondgebied.

Openbare parken en opengestelde privé-domeinen vervullen tevens een belangrijke recreatieve

functie (wandelen rustoord).

Het is duidelijk dat slechts die werken en handelingen kunnen toegelaten worden, die strikt noodzakelijk zijn voor de openstelling, het behoud, verfraaiing en/of aanleg van het park.

Aldus houdt artikel 14.4.4. geen absoluut bouwverbod in, maar beperkt het de bouwmogelijkheden niettemin aanzienlijk. Enkel deze handelingen en werken die behoren of bijdragen tot de inrichting van het parkgebied, zijn er toegelaten, met uitsluiting van alle werken en handelingen met een andere bestemming, weze het een residentiële, industriële, agrarische, commerciële en zelfs culturele bestemming. Het is geenszins de bedoeling parkgebieden te transformeren in gebieden voor actieve recreatie. Inplantingen van horecabedrijven binnen deze gebieden kunnen slechts aanvaard worden, wanneer dit gebeurt, in functie van de openstelling van het park, binnen de bestaande gebouwen. Bij de inplanting van de tot de normale uitrusting van een park behorende accommodaties (waartoe ook toiletten en dergelijke kunnen behoren) wordt rekening gehouden met o.m. de nood aan dergelijke accommodaties in functie van het gebruik door het publiek van het parkgebied, de visuele inpassing en de plaats van inplanting.

Parkgebieden zijn al evenmin gebieden waar gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsvoorzieningen moeten ingeplant worden (scholen, medische instellingen en dergelijke), ten ware de bestaande gebouwen hiertoe geschikt zouden zijn en de openstelling voor het publiek op langere termijn niet in het gedrang wordt gebracht.

DE BUFFERZONES.

Met deze gebieden worden de effectieve bufferstroken bedoeld die voorzien worden om gebieden met bestemmingen, die moeilijk met elkaar te verzoenen zijn, van elkaar te scheiden. Met de bufferzones wordt dus niet het " schermgroen " bedoeld dat overeenkomstig artikel 7.2.0 vereist is rond industriële of ambachtelijke zones.

De aanduiding van een bufferzone gebeurt in de gevallen waar, ofwel de aanpalende bestemmingen niet verenigbaar zijn (bv. woongebied en industriegebied), ofwel beide bestemmingsgebieden moeten worden gescheiden ten behoeve van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening (dit kan bv. aan de orde zijn bij woongebied en dienstverleningsgebied).

De bufferzones dienen in hun staat te worden bewaard of als groene ruimten te worden ingericht, zodat ze hun functie kunnen vervullen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening van elkaar moeten worden gescheiden.

Binnen deze gebieden geldt bijgevolg een principieel bouwverbod. Bestaande inrichtingen en gebouwen kunnen behouden blijven, voorzover aldus de eigen functie van de bufferzone niet in het gedrang wordt gebracht. Verbouwing en uitbreiding ervan is evenwel slechts mogelijk binnen de grenzen van artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Vervolgens kan eveneens in bepaalde gevallen toepassing worden gemaakt van artikel 20 van dit KB. Zo kunnen bijvoorbeeld in bufferzones beperkte sportaccommodaties worden aanvaard, op voorwaarde dat de bufferzone voldoende breed is (bijvoorbeeld meer dan 250 m.), en slechts in zover de bufferzone niet werd voorzien om milieuhygiënische redenen.

[Art. M12.](#) ARTIKEL 15. NADERE AANWIJZINGEN VOOR DE LANDELIJKE GEBIEDEN.

15.4.6. Voor landelijke gebieden kunnen volgende nadere aanwijzingen worden gegeven :

15.4.6.1. De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.

In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

15.4.6.2. De landelijke gebieden met toeristische waarde zijn gebieden waarin, met behoud van de landelijke bestemming, recreatieve en toeristische accommodatie toegestaan is, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie.

DE LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOLLE GEBIEDEN.

De aanduiding " landschappelijk waardevol gebied " is een overdruk van het landelijk gebied. Deze aanduiding overkoepelt zowel de agrarische gebieden als de bos- en natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, parkgebieden en bufferzones.

In principe zijn dus dezelfde bestemmingen en handelingen toegelaten als bepaald voor de grondkleur.

De bedoeling van de overdruk is in de eerste plaats het bestaande landschapskarakter zoveel mogelijk te bewaren en bijzondere aandacht te besteden aan de esthetische aspecten van nieuwe inplantingen of verbouwingen. Deze komen tot uiting in de architectuur, aard van de gebruikte materialen, beplantingen enz... De aard of bestemming zelf van de constructie houdt dus geen rechtstreeks verband met de landschappelijke bescherming.

Naast dit " beschermend " doel kan de aanduiding van landschappelijk waardevol gebied ook de landschapontwikkeling of -opbouw tot doel hebben. In principe dient het specifiek landschapskarakter nader omschreven per gewest. Naarmate de studies vorderen kan de specifieke schoonheidswaarde per deelgebied nader bepaald worden.

De toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevolle gebieden zal dus steeds aan een dubbel criterium moeten worden getoetst.

Vooreerst moet elke aanvraag worden getoetst aan een planologisch criterium. Met name moet de vergunningverlenende overheid onderzoeken of de aanvraag in overeenstemming is met in de grondkleur aangegeven bestemming van het gebied.

Bovendien moet de aanvraag eveneens worden getoetst aan een esthetisch criterium, hetwelk inhoudt dat de beoogde handelingen en werken moeten kunnen worden overeengebracht met de eisen van vrijwaring van het landschap.

Daarbij kan het bestaan van een beperkte bebouwing niet met goed gevolg worden aangevoerd om een verdere aantasting van een waardevol landschap te verrechtvaardigen.

Daar de overdruk " landschappelijk waardevol " hoofdzakelijk in de agrarische gebieden voorkomt, wordt hier enkel het deelgebied " landschappelijk waardevol agrarisch gebied " verder besproken.

In de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden zijn in principe dezelfde ordeningsmaatregelen van toepassing als in de gewone agrarische gebieden (artikel 11).

Bij elke vergunningsplichtige handeling of werk dient evenwel te worden nagegaan of de betrokken handeling of werk al dan niet dient onderworpen te worden aan bijkomende voorwaarden om verenigbaar te kunnen worden geacht met de specifieke schoonheidswaarden van het betrokken gebied.

Deze eventueel op te leggen voorwaarden kunnen betrekking hebben op de landschapsinkleding, de gebruikte materialen, de bouwhoogte, het bouwvolume en de plaats van inplanting, maar zij mogen niet van die aard zijn dat handelingen of werken die overeenstemmen met de agrarische bestemming rechtstreeks of onrechtstreeks zouden verboden worden.

Wegaanleg en cultuurtechnische werken zoals ruilverkavelings- en andere landinrichtingswerken zijn in principe toegelaten in landschappelijk waardevolle gebieden. Deze werken dienen te

geschieden aan de hand van een landschapsplan waarbij in voldoende mate het karakter van het oorspronkelijk landschap bewaard en/of hersteld wordt. Onder landschapsplan wordt verstaan een plan waarin bepaalde delen van het landschap ontworpen worden met het doel een maximale integratie in het landschap te kunnen bekomen, met andere woorden wordt er hoofdzakelijk rekening gehouden met enerzijds het reliëf en anderzijds de beplanting.

Ter aanvulling of verduidelijking van deze bepalingen volgen hier enkele aanwijzingen :

- Landschapsbepalende elementen (zoals hoogstammige bomen, hagen, houtwallen en dergelijke) dienen zoveel mogelijk gespaard bij het inplanten van nieuwe constructies.

- Bij bouwaanvragen voor volledig nieuwe bedrijven, die in overeenstemming zijn met het esthetisch criterium, is het meestal aangewezen dat de bouwaanvraag vergezeld is van een beplantingsplan. Onder beplantingsplan wordt verstaan een plan dat de aan te brengen beplantingen aanduidt (soort, aantal en plaats). Er dient ook aangetoond te worden dat de aanleg van het opgelegde groenscherm de te vrijwaren schoonheid van het landschap naar behoren ongeschonden bewaart.

Het is aangewezen bij aanleg van een groenscherm enkel streekeigenbeplanting te gebruiken.

Bij open gebieden (bv. Haspengouw) is het wenselijk de verspreide inplanting van nieuwe constructies tegen te gaan. Voor zover de aanvrager daartoe de mogelijkheid heeft, zal hem worden gevraagd, deze constructies in te planten aan de rand van het beschermd gebied zo mogelijk buiten het landschappelijk waardevol gebied of daarbinnen op een plaats waar de inplanting minder storend is.

- Bijgebouwen dienen zoveel mogelijk met het hoofdgebouw een eenheid te vormen : de gebouwen zijn te groeperen voor zover dit bedrijfseconomisch mogelijk is en op te richten in materialen welke harmoniëren met elkaar en passen in de omgeving, zonder dat de opgelegde eisen bedrijfseconomisch prohibitief zouden zijn.

- Serres zullen zoveel mogelijk in de onmiddellijke nabijheid van de andere gebouwen opgericht worden.

- Bij verbouwwerken dient eveneens bijzondere aandacht geschonken aan het uitzicht.

- Wanneer het gaat om typische boerderijen of aanhorigheden dient met zorg gewaakt over het behoud van de karakteristieken van het gebouw. In dit geval zal de provinciale afdeling ROHM contact nemen met de administratie bevoegd voor landbouw.

- Silo's voor granen, voeders en dergelijke kunnen aanvaard worden mits de hoogte beperkt blijft, rekening houdend met het reliëf en de beplanting.

Wat de te gebruiken materialen betreft, zijn bepaalde materialen courant gebruikt in de industriële bouw, zoals prefab-elementen op basis van beton, grote elementen voor dakbedekking en dergelijke, in principe niet uitgesloten. Hieruit mag niet worden afgeleid dat gebouwen, zij het voor agrarische doeleinden met een industrieel uitzicht, overall mogen opgericht worden in het landschap.

Bij aanvragen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied zal de provinciale afdeling ROHM vooreerst het advies vragen van de administratie bevoegd voor landbouw, hetwelk de aanvraag zal onderzoeken vanuit landbouwkundig standpunt.

Ingeval van gunstig advies zal de provinciale afdeling ROHM het onderzoek uit stedenbouwkundig oogpunt verder zetten : inplanting, gabariet, bouwvolume, materialen en dergelijke. Indien de provinciale afdeling ROHM meent het ontwerp niet te kunnen aanvaarden omwille van strijdigheid met de bepaling " landschappelijk waardevol ", zal advies worden ingewonnen van de afdeling Monumenten en Landschappen.

Het gaat hier andermaal om feitelijke kwesties, zodat maar een omstandig oordeel kan geveld

worden op basis van zoveel mogelijk gegevens.

Hier zal hoofdzakelijk het probleem gesteld worden te oordelen in hoeverre stedenbouwkundige voorwaarden (zoals gebruikte materialen, gabariet en dergelijke) kunnen opgelegd worden zonder prohibitief te worden voor bedrijfseconomische uitbating.

[Art. M13](#). ARTIKEL 17.6. GEBIEDEN BESTEMD VOOR ANDER GRONDGEBRUIK.

17.6. De gebieden bestemd voor ander grondgebruik :

6.0. In deze gebieden is woongelegenheden toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen.

6.1. De militaire domeinen.

6.2. De gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

6.3. De ontginningsgebieden.

In deze gebieden dient rondom een afzonderingsgordel te worden aangelegd, waarvan de breedte vastgesteld wordt door bijzondere voorschriften.

Na de stopzetting van de ontginningen dient de oorspronkelijke of toekomstige bestemming, die door de grondkleur op het plan is aangegeven, te worden geëerbiedigd. Voorwaarden voor de sanering van de plaats moeten worden opgelegd opdat de aangegeven bestemming kan worden gerealiseerd.

6.4. Eigen gebieden van sommige gewestplannen.

ARTIKEL 17.6.2. GEBIEDEN VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN.

1. Begripsomschrijving en algemeenheden.

Onder " gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen " dient te worden begrepen voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. De idee van dienstverlening (verzorgende sector) aan de gemeenschap is derhalve rechtstreeks aanwezig.

Daarbij is het irrelevant of deze voorzieningen worden opgericht en uitgebaat door een overheid dan wel door een privé-instelling of -persoon, in zoverre althans de exploitant van de inrichting geen winstbejag nastreeft en de voorzieningen werkelijk ten dienste staan van de gemeenschap.

Zo oordeelde de Raad van State reeds meermaals dat sportinfrastructuur een gemeenschapsvoorziening kan zijn als bedoeld in artikel 17.6.2. zelfs indien zij door een particulier wordt uitgebaat. In dat geval mag de exploitant wel geen winstbejag nastreven. Ook constructies bestemd voor een manège en ruitersclub kunnen worden beschouwd als gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, onder dezelfde voorwaarde dat de exploitant ervan geen winstbejag nastreeft.

Als gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen kunnen eveneens worden beschouwd een school, een voor het publiek toegankelijke toegangsweg tot een vergund gebouwencomplex in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en neveninrichtingen naast een autosnelweg.

Alhoewel in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen in principe geen gebouwen met een woonfunctie zijn toegelaten, heeft de Raad van State bovendien niettemin geoordeeld dat service-flats voor bejaarden kunnen worden vergund in dergelijk gebied. Ook een nomadenkamp werd door de Raad van State beschouwd als een " gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening ".

Binnen de bestemmingen gegeven in de gewestplannen kunnen de gemeenschapsvoorzieningen en

voorzieningen van openbaar nut ondergebracht worden onder verschillende aanduidingen :

a) De woongebieden.

De meeste van de gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en, in het algemeen, van de verzorgingselementen horen thuis in het woongebied omwille van de grote relatiefrequentie tot het publiek.

b) Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (artikel 17 punt 6.2.).

Deze gebieden zijn specifiek bestemd voor de inplanting van hogervermelde voorzieningen.

Voor zover het om bestaande toestanden gaat werden deze voorzieningen aangeduid als gebied voor gemeenschapsvoorziening ook wanneer het om instellingen gaat die niet van de overheid zijn en normalerwijze tot de uitrusting van het woongebied behoren (bv. privé-instellingen voor gehandicapten). Hetzelfde geldt voor geplande instellingen voor zover deze gekend waren op het ogenblik dat het ontwerp gewestplan en/of gewestplan werd vastgesteld.

c) Andere gebieden.

Bepaalde gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut behoren tot de normale uitrusting van andere gebieden of worden bij voorkeur ingeplant buiten het woongebied omwille van hun specifieke functie of een bepaalde graad van hinderlijkheid hetzij door de uitgeoefende activiteit hetzij door de omvang.

Daar evenwel niet alles kan voorzien worden en nog wel op de juiste plaats, werd in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en de gewestplannen een artikel voorzien (artikel 20) dat de mogelijkheid biedt, niettegenstaande andersluidende bestemmingen op het gewestplan, toch vergunningen af te geven voor bouwwerken voor openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen voor zover deze verenigbaar zijn met de algemene bestemming en met het architectonisch karakter van het betrokken gebied. Deze mogelijkheid wordt verder uiteengezet onder artikel 20.

2. Bespreking.

a) Woongebieden en woonuitbreidingsgebieden.

De meeste gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen behoren in principe tot de normale uitrusting van het woongebied.

Een verdere differentiëring van het woongebied is in de meeste gevallen op gewestplanniveau niet mogelijk wegens de kleine oppervlakte die deze instellingen innemen.

Er moet derhalve naar gestreefd worden om de gemeenschapsvoorzieningen en de openbare nutsvoorzieningen, welke in directe relatie staan met de woonfunctie, in te planten in het woongebied.

Hierdoor kunnen deze inrichtingen hun specifieke taak naar behoren vervullen.

Dit is overigens perfect mogelijk door toepassing van artikel 5.1.0. Deze bepaling bestemt woongebieden immers ook voor openbare nutsvoorzieningen, en dit onder de enkele voorwaarde dat ze verenigbaar moeten zijn met de onmiddellijke omgeving.

b) Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

In de gewestplannen worden deze gebieden aangeduid met een eigen kleur (effen blauw). Deze zones werden aldus aangeduid, welke een voldoende grote oppervlakte beslaan (bv. meer dan 0,5 ha is hierbij een richtcijfer), opdat de cartografische aanduiding nog mogelijk zou zijn.

Deze gebieden zijn principieel bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (met inbegrip van gebouwen voor openbare diensten).

Wat de aard betreft van de instellingen die in dergelijke zone kunnen aanvaard worden dient opgemerkt dat, voortgaande op de inrichtingen die in de gewestplannen als zone voor openbaar nut

en gemeenschapsuitrusting werden aangeduid, deze zones betrekking hebben op inrichtingen van zeer uiteenlopende aard. Het is deze zeer uiteenlopende aard die het trouwens toe geleid heeft de zones niet nader te omschrijven. In het algemeen kan gesteld worden dat volgende inrichtingen in de zones voor openbaar nut en gemeenschapsuitrusting kunnen aanvaard worden :

- openbare instellingen voor medische verzorging;
- gemeentehuis en gebouwen voor gemeentelijke diensten;
- cultureel centrum, openbare culturele voorzieningen : zoals bibliotheek, theater, enz...;
- rijkswachtpost- en rijkswachtkazerne;
- politie;
- brandweer;
- gebouwen voor overheidsdiensten (rijk, provincie, gemeente);
- openbare sport- en spelinfrastructuur (die evenwel normaal moeten aangeduid worden als recreatiegebied);
- onderwijsinstellingen;
- sociale voorzieningen zoals kinderkribben, instellingen voor bejaarden, rusthuizen, dienstencentra, enz...;
- openbare instellingen voor mentaal en fysieke gehandicapten;
- gevangenis, wederopvoedingsgesticht;
- gebouwen voor het openbaar vervoer, openbare parkings, vlieghavens;
- post, telegraaf, telefoon;
- gerechtelijke instellingen;
- religieuze instellingen en gebouwen voor de eredienst.

Met uitzondering van de vlieghavens en belangrijke infrastructuurwerken horen deze instellingen echter in principe ook thuis in het woongebied, zodat deze ook in bepaalde gedeelten van het woongebied kunnen aanvaard worden.

Indien deze inrichtingen in het woongebied (of een zone voor openbaar nut gesitueerd in het woongebied) worden gepland, zullen daarbij o.m. het karakter van het betrokken woongebied, het verzorgingsbereik van de betrokken instelling en de ruimtelijke implicaties op de directe omgeving alsmede de gebruikelijke stedenbouwkundige criteria in overweging dienen genomen.

In dit verband kan de aandacht gevestigd worden op een aantal inrichtingen die als gemeenschapsvoorziening of instelling van openbaar nut kunnen beschouwd worden, maar waarvan de localisatie in een woongebied of een zone voor openbaar nut, gelegen in de woonzone, niet aangewezen is zoals :

- drukstations, pompstations;
- transformatieposten;
- ontvangst- en zendmasten voor radio en TV.;
- radarinstallaties;
- stortterreinen, afvalverwerkingsinstallaties;
- containerparken;
- waterwinningen;
- waterspaarbekken, wachtkommen;
- waterzuiveringsinstallaties;
- meteo-stations;
- begraafplaatsen, strooiweide en crematorium.

Dergelijke inrichtingen horen thuis in een gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbare

nutsvoorziening dat gelokaliseerd is bij voorkeur buiten de woongebieden of daarvan gescheiden door een bufferzone.

Omdat het vaak niet mogelijk was deze gebieden aan te duiden op de gewestplannen, doordat bij het opstellen van het plan niet voldoende gegevens beschikbaar waren, kan voor deze inrichtingen beroep worden gedaan op art. 20 (zie verder).

c) Andere gebieden.

Verschillende instellingen, openbare diensten enz... behoren tot de normale uitrusting van gebieden met andere bestemmingen bv. een proefstation voor tuinbouw hoort thuis in het landbouwgebied, een openbare dienst voor onderhoud van de wegen hoort thuis langs grote verkeerswegen, enz...

Dergelijke bouwwerken kunnen derhalve worden toegelaten in andere gebieden, onder toepassing van art. 20 (zie verder) voor zover ze in overeenstemming zijn met de op het (ontwerp) gewestplan voorziene hoofdbestemming en de goede aanleg van dit gebied niet in het gedrang brengen.

Uiteraard dienen naast de planologische vereisten ook de normale technisch-stedenbouwkundige eisen te worden nageleefd (volume, plaatsing, materialen, enz...).

[Art. M14](#). ARTIKEL 20.

Bouwwerken voor openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen kunnen ook buiten de daartoe speciaal bestemde gebieden worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de algemene bestemming en met het architectonisch karakter van het betrokken gebied.

De uitgangspunten voor het te voeren beleid inzake de toepassing van deze uitzonderingsbepaling zijn de volgende :

A. Ten aanzien van de functies.

1. Vermits het hier gaat om een uitzonderingsbepaling en aangezien de openbare nutsvoorzieningen uitdrukkelijk voorzien zijn in twee zones (woongebieden : art. 5.1.1. en gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen : art. 17.6.2) van de gewestplannen, kan dit artikel slechts toegepast worden voor uitzonderlijke toestanden.

2. Artikel 20 kan niet los gezien worden van de voorgaande artikels die onder meer aangeven wat de verplichte inhoud is van de gewestplannen. Zo bepalen art. 4.8.0 tot 4.13.2 welke bestaande en geplande hoofdverkeersvoorzieningen het gewestplan moet aangeven. Dergelijke nieuwe infrastructuur zal dan ook via de geëigende legende en procedure moeten voorzien en aangeduid worden in de gewestplannen, dus via een wijziging van het gewestplan.

Analoog hiermede behoren nieuwe gemeenschapsvoorzieningen van gewestelijk of regionaal belang, (bv. universiteit, kliniek, e.a.) tot de verplichte inhoud van een gewestplan en kan hiervoor geen gebruik worden gemaakt van art. 20.

3. Een voorwaarde voor de toepassing van artikel 20 is dat er een dringende en absolute noodzaak bestaat en dat er niet kan gewacht worden op de procedure van inderzetting van het gewestplan of van het opstellen van een gemeentelijk plan. Het kan dus niet dat na maanden-, (eventueel jarenlange) voorstudies, eventueel met MER-rapporten e.a., plots dringend de toepassing van artikel 20 wordt ingeroepen.

Mits de afdelingen ROHM in een beginfase te betrekken bij de problematiek kan ook reeds vroeg op de ruimtelijke dimensie ingespeeld worden.

In dit kader is het aangewezen dat de afdelingen ROHM contact opnemen met de instanties die regelmatig toepassing vragen van artikel 20 voor inplantingen van bovengemeentelijk belang en deze besturen of instellingen wijzen op de vastgelegde beleidslijn.

4. Gemeenschapsvoorzieningen zijn vaak gericht op de directe dienstverlening aan de bevolking

(onderwijs, gezondheidszorg, cultuur, sport, e.a.)

Dergelijke voorzieningen horen dus thuis in de woonzones en zones voor gemeenschapsvoorziening en principieel niet in de open ruimte.

Aanvragen buiten de woonzones kunnen dan ook slechts onderzocht worden op basis van een gemeentelijk onderzoek waarin alternatieve inplantingen in het woongebied mede als uitgangspunt moeten opgenomen worden.

Gezien het hier voorzieningen op gemeentelijk niveau betreft moet - indien bij uitzondering toch een alternatief buiten de woonzone gerechtvaardigd is - een oplossing komen via de geëigende middelen van de gemeentelijke planning. Een BPA. moet hier het resultaat zijn van een gemeentelijk onderzoek. Het moet verder slaan op specifieke functies waarover een akkoord bestaat dat zij op basis van een BPA. kunnen onderzocht worden.

B. Ten aanzien van de bestemmingen dient beklemtoond dat werken via artikel 20 slechts kunnen toegestaan worden " voor zover ze verenigbaar zijn met de algemene bestemming en met het architectonisch karakter van het betrokken gebied ".

- Indien we dus te maken hebben met tegenstrijdige functies bv. woningbouw in open ruimte is artikel 20 niet toe te passen.

- Uiteraard heeft deze verenigbaarheid (bij niet tegenstrijdige functies) ook te maken met schaalniveaus waarbij zowel de omvang als de functie van het beoogde bouwwerk in rekening dient gebracht.

Op basis van deze uitgangspunten dienen volgende richtlijnen gevolgd te worden :

1. Voor al de elementen van gewestelijk en regionaal niveau (bv. wegen, HS.-lijn, leidingstraten, universiteit, ziekenhuizen, e.a.) die in tegenstrijd zijn met het gewestplan dient dit gewestplan gewijzigd temeer daar deze functies tot de verplichte inhoud van het gewestplan behoren.

Werken en inrichtingen met deze reikwijdte en ruimtelijk verantwoord moeten zo spoedig mogelijk ter beslissing in het kader van een gewestplanwijziging worden voorgelegd.

2. Gemeenschapsvoorzieningen van gemeentelijk belang die tot de normale uitrusting van het woongebied behoren dienen in het woongebied voorzien. Indien toch een andere inplanting moet voorgesteld worden dient een motiveringsnota bijgevoegd waarin de alternatieven in de woonzone worden besproken, en de gedane keuze onder al zijn facetten verantwoord. Deze studie zal een onderdeel zijn van de gemeentelijke planning. De administratie believe het een lijst te laten worden van voorzieningen waarvoor dit gemeentelijk instrumentarium noodzakelijk is.

3. Artikel 20 kan toegepast worden :

- voor elementen die niet op het niveau van het gewestplan aangeduid worden bv. straatverlichting, wegen en nutsleidingen van subgewestelijk belang en aansluiting hierop;

- voor beperkte afwijkingen van aangeduide leidingen, wegen, kanalen en spoorwegen;

- voor gemeentelijke gemeenschapsvoorzieningen waar de functies niet tegenstrijdig zijn.

[Art. M15.](#) ARTIKEL 21. VERBOUWINGSWERKEN EN UITBREIDINGSWERKEN.(...)

[Art. M16.](#) ARTIKEL 22 (...)

[Art. M17.](#) ARTIKEL 23 § 1 : OPVULLING (...)

[Art. M18.](#) ARTIKEL 23 § 2 FUNCTIEVERANDERING (...)

x x x x x

ALGEMEEN BESLUIT.

Onderhavige richtlijnen zijn van strikte toepassing.

Indien de gemachtigde ambtenaar meent dat, voor concrete gevallen de plaatselijke omstandigheden, een afwijking van deze richtlijn zouden rechtvaardigen, kan hij het betrokken geval met een omstandige beschrijving van de particuliere omstandigheden voorleggen aan de beleidsafdelingen van AROHM die op hun beurt het standpunt van de minister zullen inwinnen.

De Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening,

E. BALDEWIJNS