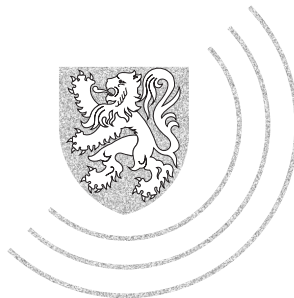


V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2003-2004

23 april 2004

VERZOEKSCHRIFT

over landbouwbedrijven in landschappelijk waardevol agrarisch gebied

VERSLAG

**namens de Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening
uitgebracht door heren Jef Van Looy en Johan Malcorps**

Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer Jacques Timmermans.

Vaste leden :

de heren Gerald Kindermans, Jan Laurys, Erik Matthijs, Jef Van Looy ;

de heer Jacques Devolder, mevrouw Dominique Guns, de heren Patrick Lachaert, Paul Wille ;

de heer Jean Geraerts, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Frans Wymeersch ;

de heren Jacky Maes, Jacques Timmermans ;

de heer Johan Malcorps ;

de heer Jos Bex.

Plaatsvervangers :

de heer Jos De Meyer, mevrouw Gisèle Gardeyn-Debever, de heren Mark Van der Poorten, Jan Verfaillie ;

de heer Louis Bril, mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht, de heren Guy Sols, Gilbert Van Baelen ;

mevrouw Niki De Gryze, de heren Pieter Huybrechts, Jan Penris ;

de heren Bruno Tobback, Jan Van Duppen ;

mevrouw Vera Dua ;

de heer Herman Lauwers.

INHOUD

	Blz.
I. Procedure	4
II. Inhoud van het verzoekschrift	4
III. Bespreking	4
III.1. Inleiding	4
III.2. Bijkomende gegevens	4
III.3. Vragen en opmerkingen van de leden	6
IV. Conclusie	7

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening behandelde het verzoekschrift over landbouwbedrijven in landschappelijk waardevol agrarisch gebied op 19 februari en 1 en 22 april 2004.

I. Procedure

Het verzoekschrift van de heer Gustaaf Trappeniers werd ingediend op 16 januari 2004 en ontvankelijk verklaard op 19 januari 2004. Het verzoekschrift werd voor behandeling verwezen naar de Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening. De commissie besprak het verzoekschrift op 19 februari en 1 en 22 april 2004.

II. Inhoud van het verzoekschrift

De verzoeker heeft een landbouwbedrijf in een landschappelijk waardevol landbouwgebied. Hij vindt het voor de leefbaarheid van het bedrijf noodzakelijk de loodsen en de woning uit te breiden. Verschillende vergunningsaanvragen werden ingediend maar steeds afgewezen. Intussen zouden andere bedrijven in dezelfde zones wel bijbouwen. De verzoeker vraagt zich daarom af of “iedereen wel gelijk is voor de wet”.

III. Bespreking van het verzoekschrift

III.1. Inleiding

De heer Jacques Timmermans, voorzitter, laat opmerken dat het hier een vergunningendossier betreft. De oorspronkelijke bedoeling van de verzoekschriftenprocedure is dat verzoekers een beleidsvoorstel kunnen formuleren, dat eventueel tot een aanpassing van een decreet of een uitvoeringsbesluit kan leiden. Het is eigenlijk niet de taak van de commissie ruimtelijke ordening zich te mengen in het vergunningenbeleid. In het concrete geval zou daartoe moeten worden nagegaan hoe de plannen eruit zien en wat concreet vergunbaar is. De commissie kan eventueel wel, via de bevoegde minister, aan de administratie een stand van zaken van het dossier vragen.

De heer Jef Van Looy sluit zich aan bij dit standpunt van de voorzitter. Indien de bewering van de verzoeker, met name dat vergunningen voor de uit-

breiding van zijn bedrijf worden geweigerd maar dat nieuwe bedrijven wel mogen bouwen in dezelfde zone, correct is, gaat het wel om een ernstige aangelegenheid. Daarom stelt het lid voor om bijkomende gegevens aan de bevoegde minister en administratie te vragen.

III.2. Bijkomende gegevens

In een volgende vergadering geeft een stedenbouwkundig ambtenaar van de afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen (ROHM) van Vlaams-Brabant toelichting bij het dossier.

De spreker stelt dat weigeringen tot regularisatie enerzijds en tot uitbreiding anderzijds de aanleiding voor de verzoeker waren om een verzoekschrift aan het Vlaams Parlement te richten. In zijn eerste schrijven verwijst de verzoeker naar andere bedrijven die zouden gelegen zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en die, in tegenstelling tot zijn bedrijf, wel een stedenbouwkundige vergunning zouden verkregen hebben. Op basis van dergelijke vage informatie kon geen onderzoek naar de dossiers gebeuren. Er werd dan ook aan de verzoeker gevraagd om daarover bijkomende informatie te verstrekken. In een tweede schrijven werd verwezen naar drie landbouwloodsen die wel werden vergund.

– *Situering bouwaanvraag van de verzoeker*

De verzoeker is landbouwer in de gemeente Everberg, deelgemeente van Kortenberg, gelegen tussen Brussel en Leuven. Het betrokken perceel ligt volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dit betekent dat de planologische voorschriften, voorzien in artikelen 11 en 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen, van toepassing zijn.

In 1984 werd aan de verzoeker een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een landbouwloods bestaande uit een stalgedeelte en een gedeelte bestemd voor berging van landbouwmaterieel. De grootte van deze loods bedraagt ongeveer 15 meter op 60 meter.

Het huidige verzoek van de heer Trappeniers heeft betrekking op de aanvragen tot uitbreiding van deze loods.

Doordat de loods niet werd gebouwd conform de afgeleverde vergunning, werd op 1 december 1992 proces-verbaal opgesteld. De uitbreidings- en regularisatieaanvragen werden tot tweemaal toe geweigerd, ondanks de beroepsprocedures. Deze aanvragen werden geweigerd wegens strijdigheid met artikel 15 van het KB van 28 december 1972. Dit artikel bepaalt dat “de landschappelijke waardevolle gebieden gebieden zijn waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapontwikkeling 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”.

De ministeriële besluiten bevestigen dat de voorstellen “een verdere indringing en versnippering van de waardevolle omliggende open ruimte doet ontstaan”.

Ter illustratie dient opgemerkt dat het terrein gelegen is in een vallei en dat in de onmiddellijke omgeving kleine landschapselementen voorkomen zoals graften (begroeide taluds) en een bos. Rond het bedrijf is voornamelijk residentiële bebouwing aanwezig.

– *Verwijzing naar andere dossiers*

De verzoeker beroept zich op het gelijkheidsbeginsel en vermeldt in dat verband in een tweede schrijven drie dossiers waarin wel een vergunning werd uitgereikt :

- een eerste dossier betreft een perceel in de Mechelsestraat (door de verzoeker verkeerdelijk omschreven als de Hertswegenstraat) in Tervuren. Het betrokken perceel ligt volgens het gewestplan Leuven aan de straatzijde 50 meter ten opzichte van de rooilijn in het landelijk woongebied, het overige gedeelte in het agrarisch gebied. De gebouwen omvatten een woning en een rijhal binnen het landelijk woongebied en stemmen er overeen met de planologische voorschriften opgenomen in artikelen 5 en 6 van het gewestplan. Voor de veestal en de machineloods, allebei gelegen in het agrarisch gebied, werd een bouwvergunning afgeleverd gelet op de overeenstemming met artikel 11 van het gewestplan. Ruimtelijk sluit de inplanting van deze bedrijfsgebouwen aan bij de bestaande bebouwing langsheen de voorliggende straat ;
- een tweede dossier waarnaar de verzoeker verwijst betreft percelen gelegen in Galgenveld in

Erps-Kwerps (Kortenbergh). Deze terreinen zijn volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in een agrarisch gebied. Enkel artikel 11 van het KB van 28 december 1972 is er dus van toepassing. Na de afgifte van een gunstig stedenbouwkundig attest, op basis van een gunstig advies van de administratie Landbouw en zonder bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek, werd een bouwvergunning afgeleverd voor het bouwen van een landbouwloods. Later werd ook nog een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de bedrijfswoning. Ruimtelijk is de nieuwe loods gelegen tegenover een bestaand landbouwbedrijf ;

- een derde dossier betreft een perceel in de Klein Vilvoordestraat in Meerbeek (Kortenbergh). Het perceel ligt volgens het gewestplan Leuven aan de straatzijde, 50 meter ten opzichte van de rooilijn in het woongebied, het overige gedeelte in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In het landschappelijk waardevol agrarisch gebied werd in 1995 door de bevoegde minister een vergunning verleend voor het oprichten (regularisatie) van een paardenstal. Deze beslissing werd gemotiveerd door het feit dat het project, zijnde een stal voor dieren voor niet-landbouwkundige doeleinden, in de agrarische context dient beschouwd te worden als bijzonder bedrijf en dat dergelijke bedrijven slechts kunnen toegelaten worden in deze delen van het agrarisch gebied, welke vanuit landbouwkundig oogpunt structureel aangetast zijn. In 1998 en 2003 werden bijkomende vergunningen afgeleverd voor een stroloods, een machineberging en een uitbreiding van de paardenstal. Deze gebouwen sluiten nauw aan bij de bebouwing voorzien in het woongebied. Ruimtelijk zijn in de (lint)bebouwing langsheen de Klein Vilvoordestraat nog verschillende landbouwbedrijven of loodsen aanwezig.

Samenvattend kan dus gesteld worden dat de verzoeker zijn dossier vergelijkt met drie andere gevallen waarbij zowel de planologische situering volgens het gewestplan (landelijk woongebied, agrarisch gebied, woongebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied) als de ruimtelijke context (andere bedrijven in de omgeving, dichte bebouwing langsheen de straat) totaal verschillend zijn. De ruimtelijke appreciatie, zelfs voor percelen gelegen binnen eenzelfde bestemmingsgebied volgens het gewestplan, verschilt immers van plaats tot plaats. In dit verband verwijst de stedenbouwkundig ambtenaar naar de omschrijving in artikel 4

van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

– *Alternatief*

Niettemin werden, naar aanleiding van het verzoekschrift, de bouwaanvragen van de verzoeker opnieuw onderzocht en werd er gezocht naar alternatieven om zijn bedrijf te kunnen uitbreiden.

Gelet op de planologische en ruimtelijke situering is enkel een compacte bebouwing op het betrokken terrein mogelijk, dat wil zeggen geen uitbreiding in de lengterichting (dus niet dieper indringend in het landschap, zoals herhaaldelijk door de verzoeker gevraagd) maar in de breedterichting (aan de achterzijde van de bedrijfswoning, dus aan de rechterzijde van de bestaande loods). De spreker illustreert dit met een tekening van de mogelijke inplanting.

De verzoeker is op de hoogte van dit alternatief. Indien door de gemeente Kortenberg een dergelijk voorstel voor advies zou worden overgemaakt aan ROHM-Vlaams-Brabant, met een gunstig pre-advies van de gemeente, zal het volgens de spreker gunstig worden geadviseerd door de gemachtigde ambtenaar.

III.3. Vragen en opmerkingen van de leden

– *Vergadering van 1 april 2004*

Op vraag van de heer Jean Geraerts wordt verduidelijkt dat onder ‘landelijk waardevol gebied’, zoals door de verzoeker vermeld in het verzoekschrift, hetzelfde moet worden verstaan als ‘landschappelijk waardevol agrarisch gebied’. Deze gebieden worden omschreven in artikel 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen.

De heer Jef Van Looy vraagt of het in de geciteerde voorbeelden, waarin wel een uitbreiding werd toegestaan en waarbij de bedrijven en bijhorende woningen gedeeltelijk in woongebied en gedeeltelijk in agrarisch gebied waren gelegen, over volwaardige landbouwbedrijven ging. Deze vraag wordt bevestigend beantwoord.

De heer Jacques Timmermans, voorzitter, meent dat uit de bijkomende gegevens blijkt dat de bevoegde administratie een welwillende houding aanneemt ten aanzien van de vragen tot uitbreiding van de verzoeker. Er werd door ROHM-Vlaams-

Brabant een alternatief voorstel voor de inplanting van de bijkomende bedrijfsgebouwen geformuleerd en de verzoeker is hiervan op de hoogte. Gelet op de ruimtelijke toestand is het voorstel gebaseerd op een compacte inplanting van de gebouwen.

De heer Jef Van Looy stelt de gegeven informatie nog verder te willen bestuderen.

– *Vergadering van 22 april 2004*

De heer Jacques Timmermans, voorzitter, meldt dat hij en andere leden op 16 april 2004 een nieuw schrijven van de verzoeker hebben ontvangen waarin bijkomende argumenten worden aangehaald. Op de vraag van de verzoeker, om na de uiteenzetting van de stedenbouwkundig ambtenaar op zijn beurt te worden gehoord in de commissie, kan echter, gelet op het einde van de legislatuur, niet meer worden ingegaan. In overleg met de heer Van Looy wil de voorzitter wel een meer genuanceerd voorstel van conclusie formuleren.

De heer Jef Van Looy heeft het dossier nader bestudeerd en laat opmerken dat ROHM-Vlaams-Brabant in 1984 een bouwvergunning gaf om in landschappelijk waardevol agrarisch gebied een nieuw landbouwbedrijf te starten. Het is dan ook logisch dat deze landbouwer de mogelijkheid krijgt om zijn bedrijf uit te breiden indien dit om economische redenen noodzakelijk is. Het lid gaat ermee akkoord dat, gelet op de planologische en ruimtelijke situatie, moet gestreefd worden naar een zo compact mogelijke bebouwing. Dat streven mag echter een goede en veilige uitbating van het bedrijf niet in de weg staan. Een tweede loods vlak naast de bestaande en pal achter de woning, zoals de stedenbouwkundige ambtenaar nu voorstelt, is geen veilige oplossing. Er moeten landbouwmachines kunnen manoeuvreren tussen de loodsen en tussen de loodsen en de woning. Het lid wijst erop dat heel wat ongelukken met kinderen gebeuren op landbouwbedrijven, precies omdat de woning te dicht bij de stallen werd gebouwd.

Er was volgens de heer Van Looy vroeger een principieel akkoord over een grondplan voor het bedrijf, waarbij zou worden gebouwd in twee fasen en waarmee zowel ROHM als de afdeling Land van Ainal akkoord waren. De eerste fase is gerealiseerd en na deze eerste fase mocht de bedrijfswoning worden gebouwd, wat ook gebeurde. De heer Van Looy merkt daarbij op dat de verzoeker wel een fout heeft begaan door af te wijken van de bouwvergunning voor de eerste fase. Toch is het logisch de verzoeker nu ook de tweede fase te laten

bouwen zoals op het oorspronkelijke grondplan was voorzien. Op die manier krijgt het geheel ook de vierkante vorm die typisch is voor landbouwbedrijven in die streek.

De voorzitter benadrukt dat het enkel kan gaan om een aanbeveling of een advies van de commissie ten aanzien van de vergunningverlenende overheid, aangezien de commissie zelf niet de taak heeft om stedenbouwkundige vergunningen af te leveren. De vergunningverlenende overheid behoudt dus haar verantwoordelijkheid.

IV. Conclusie

De commissie stemt in met de volgende conclusie.

De Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening neemt in overweging dat :

- de afdeling ROHM van Vlaams-Brabant de verzoeker in 1984 een bouwvergunning gaf om in landschappelijk waardevol agrarisch gebied een nieuw landbouwbedrijf te starten, en diezelfde administratie dan ook deze landbouwer de mogelijkheid moet bieden om zijn bedrijf op een economisch verantwoorde wijze uit te breiden ;
- de verzoeker een extensief veebedrijf met zoogkoeien uitbaat en hij niet in staat is al zijn dieren een stalplaats te geven ; er ook geen loods is waar de machines kunnen opgeborgen worden en er tevens nood is aan een droge ruimte voor de berging van voldoende stro ;
- de planologische en ruimtelijke situatie meebrengt dat moet gestreefd worden naar een zo compact mogelijke bebouwing, die echter een goede en veilige uitbating niet in de weg mag staan ;
- een tweede loods onmiddellijk naast de bestaande en pal achter de woning niet wenselijk is omwille van de brandveiligheid ; een dergelijke inplanting ook problemen geeft bij de natuurlijke ventilatie van beide stallen en zeker niet wenselijk is voor de veiligheid van de bewoners van de woning.

Om al die redenen adviseert de commissie om :

- terug te grijpen naar het oorspronkelijke grondplan voor dit bedrijf, waarmee zowel de plaatselijke afdeling ruimtelijke ordening als de afdeling Land van Ainal principieel akkoord waren en waarbij zou gebouwd worden in twee

fasen. De eerste fase (de eerste loods) is gerealiseerd en na deze eerste fase mocht de bedrijfs-woning gebouwd worden, wat ook gebeurde. Het voorstel is om de verzoeker nu de tweede fase te laten bouwen zoals op het oorspronkelijke plan was voorzien. Als dit gerealiseerd is, staat er aansluitend aan de woning een loods (stal) van 15 meter breed en 60 meter lang en staat er rechts van de woning een tweede loods van 15 meter op 50 meter. Beide loodsen staan 19 meter uit elkaar en hun achtergevels bevinden zich op dezelfde hoogte. Aldus creëert men ruimte achter de woning en tussen de loodsen, wat goed is voor de ventilatie van de stallen, voor de brandveiligheid en wat ook de mogelijkheid biedt om op veilige afstand van de woning met tractoren en machines te manoeuvreren.

De verslaggevers,

Jef VAN LOOY
Johan MALCORPS

De voorzitter,

Jacques TIMMERMANS