

Knelpuntennota over stringent en terughoudend beleid inzake ruimtelijke ordening voor het ontwikkelen van kleinschalige logiesbedrijven op het platteland

21/06/2005

VZW Plattelandstoerisme in Vlaanderen

1. Belang van het van plattelandstoerisme binnen de plattelandseconomie in Vlaanderen

Het plattelandstoerisme staat voor verblijven in kleinschalig logies (gastenkamers, kleinschalige hotels tot 15 kamers en vakantiewoningen/appartementen¹ tot maximum 7 eenheden), gesitueerd in een landelijk kader (al dan niet op een actieve hoeve). Dit is de definitie die gehanteerd wordt door de VZW Plattelandstoerisme in Vlaanderen.

Lang was het plattelandstoerisme in België vrijwel het privilege van de Ardennen. Toch komt het plattelandstoerisme in Vlaanderen in 2005 verrassend sterk naar voren en vertoont de laatste jaren onmiskenbaar een opvallende ontwikkeling ondanks de beperkingen vanuit het ruimtelijk beleid.

Op basis van een raming van het aanbod van plattelandstoerisme in de brede zin zijn er in Vlaanderen 1 028 kleinschalige plattelandsbedrijven die logies kunnen verschaffen aan 12 500 personen en kan het aantal verblijfsgasten voor 2004 geraamd worden op bijna een half miljoen (473.000) verblijfsgasten, die circa anderhalf miljoen nachten doorbrachten. De totaal geraamde jaarlijkse omzet komt daarmee in de buurt van 100 miljoen euro (92,5 miljoen euro).

Ongeveer 56% (51,6 miljoen euro) wordt besteed in de logiesbedrijven zelf maar een belangrijk deel nl. 44% (40,9 miljoen euro) komt terecht in restaurants, cafés, winkels, attracties (musea, bezoekerscentra of attractieparken), koopboerderijen en andere in de omgevende regio. Het plattelandstoerisme laat dus de ruime omgeving die voor een groot deel landelijk is mee profiteren van de bestedingen van de logiesgasten. Uit ervaring blijkt dat de verkoop van hoeve- en streekproducten ook wel vaart wel bij een grotere aanwezigheid van verblijfstoeristen in een plattelandsregio. Het plattelands-toerisme draagt op deze manier bij tot een grotere waardering van het platteland en van de landbouwsector in Vlaanderen.

Plattelandstoerisme ondersteunt tevens het behoud van het landelijk bouwkundig patrimonium en van de streekidentiteit. Door de ontwikkelingen in de landbouw (toenemend aantal verlaten landbouwzetels) komt een groot aantal gebouwen (vnl. landbouwgerelateerde gebouwen) in het agrarische gebied vrij. Het kan ook gaan om kastelen of streekeigen, waardevolle en authentieke gebouwen. Deze gebouwen vormen vaak onderdeel van het typische landschap in een streek zelfs indien ze niet op de inventaris van het bouwkundige erfgoed voorkomen of niet beschermd zijn als monument. Door een andere functie toe te kennen binnen het kader van plattelandstoerisme kunnen deze gebouwen behouden blijven en verder onderhouden worden. Op deze manier zorgen

¹ Appartement: is hier bedoeld als een onderdeel van een gebouw dat als zelfstandige verhuureenheid dient.

private initiatieven ervoor dat het patrimonium behouden blijft en dat het platteland als een gediversifieerd gebied met eigen streekidentiteit verder kan blijven functioneren.

De activiteiten die gepaard gaan met plattelandstoerisme zorgen voor het behoud van een zekere dynamiek op het platteland die bijdraagt tot het behoud van het draagvlak van een aantal voorzieningen als dorpscafé, dorpswinkel, e.a. Het plattelands-toerisme geeft tevens mogelijkheden voor werkgelegenheid die toekomstgericht zijn waardoor jongere mensen meer geneigd zijn om te blijven wonen in een landelijke streek of zich aangetrokken voelen om er zich te vestigen waarmee zij op hun beurt bijdragen tot het behoud van een aantal voorzieningen.

2. Sterke groei van de vraag naar plattelandstoerisme

De sterke groei van het plattelandstoerisme in Vlaanderen is het resultaat van meerdere beïnvloedende factoren.

- Het plattelandstoerisme in Vlaanderen wordt gedragen door een groeiende en koopkrachtige vraag naar kortbij vakanties van vooral de Vlaamse bevolking.
- De veralgemeende ontwikkeling van de fietsnetwerken en (startend) van selectieve wandelnetwerken in Vlaanderen, gestimuleerd door de financiële ondersteuning van Toerisme Vlaanderen en de concrete realisatie ervan door de provinciale toeristische organisaties.
- Vlaanderen Vakantieland, een initiatief van Toerisme Vlaanderen, heeft zich in Vlaanderen ontwikkeld tot een sterke merknaam en een promotionele machine. Onderzoek heeft uitgewezen dat Vlaanderen Vakantieland bij de boekingen vooral sterk scoort bij het logies in de plattelandsregio's: 53% van de boekingen situeren zich in Groen Vlaanderen.
- Startend eind van de negentiger jaren in de Westhoek en in de Antwerpse Kempen, heeft de toeristische regiowerking, gepatroneerd door de provinciale toeristische organisaties, zich veralgemeend over gans Vlaanderen. Zowel naar de geplande ontwikkeling van het product als naar marketingacties ontstaat hier een sterke onderbouw voor de ondersteuning van het plattelandstoerisme in Vlaanderen.
- Tot in 2004 heeft de vzw Vlaamse Federatie voor Hoeve- en Plattelandstoerisme, een alliantie tussen de logiesuitbaters en de Boerenbond, op een constante en efficiënte wijze het plattelandstoerisme in Vlaanderen helpen ontwikkelen, zij het met bescheiden financiële middelen. Sedert halverwege 2004 is er een verbond gesloten tussen de 280 leden-logiesuitbaters, de Boerenbond en de vijf Vlaamse provinciale toeristische organisaties: een schoolvoorbeeld van publiek-privaat partnership. Dit werd geconcretiseerd in de oprichting van de vzw Plattelandstoerisme in Vlaanderen. De provinciale toeristische organisaties in Vlaanderen opteren eensgezind en resoluut om het plattelandstoerisme in Vlaanderen te ondersteunen omwille van één basismotivering. Rekeninghoudend met de tanende kracht van de landbouwsector in Vlaanderen, wordt het toerisme gezien als één element, naast vele andere, om de economische en sociale leefbaarheid van het Vlaamse platteland te ondersteunen en te diversifiëren.

3. Kenmerken van de markt voor plattelandstoerisme

In 2004 werd door de vzw Plattelandstoerisme in Vlaanderen een grootschalig onderzoek (3136 respondenten) georganiseerd onder de gasten die logeerden bij een steekproef van plattelandslogiesbedrijven.

Hieruit blijkt dat de cliënteel zeer overwegend (88%) uit Vlamingen bestaat, maar dat een groeiende belangstelling vanuit Nederland valt waar te nemen. Ruim twee derden van de cliënteel situeert zich in de hogere sociale klassen (A-B). 44% van de reisgezelschappen bestaat uit gezinnen met kinderen en 56% uit gezinnen zonder kinderen.

Het plattelandstoerisme wordt niet enkel binnen het gezin (56%) beleefd, maar is voor 44% een gelegenheid om met vrienden en/of familieleden samen op reis te trekken en dit voor gemiddeld 3,6 nachten.

Het gaat blijkbaar om een relatief nieuwe cliënteel die de verrassende en dichtbij mogelikheden van de Vlaamse regio's (Groen Vlaanderen) ontdekt: iets minder dan de helft (45%) had geen recente ervaring met het plattelandstoerisme in Vlaanderen vóór de huidige vakantie.

De graad van tevredenheid van de klanten ligt zeer hoog (86% is uiterst of zeer tevreden) en vooral de service van de gastvrouw / -heer wordt hoog aangeslagen. Dit illustreert dat het plattelandstoerisme over een sterke troef van persoonlijke benadering van de klant beschikt.

Wat het plattelandslogies betreft is er naast de vraag naar gastenkamers met ontbijt ook een duidelijke vraag naar vakantiewoningen. Uit het onderzoek blijkt dat vakantiewoningen/ appartementen gemakkelijker gezinnen, groepen van familieleden en vrienden kunnen opvangen. Vooral die laatste groepen zijn specifieke markten die voor dichtbij vakanties in de lift zitten.

4. Behoeftte aan meer professionalisme en rendabiliteit bij de plattelandslogiesbedrijven

Het is duidelijk vast te stellen dat de markt van het hoeve-en plattelandstoerisme steeds veeleisender wordt wat betreft kwaliteit. Bij het navragen naar wat de toerist belangrijk vindt in plattelandslogies, komt de kwaliteit van slaapgelegenheid en sanitair als belangrijkste aspect naar voren. Op de tweede plaats komt de vriendelijke, en persoonlijke service, gevolgd door de rustige ligging en de ligging in een boeiende streek. De voordelige prijzen komen slechts op de zesde plaats in volgorde van belangrijkheid.

Om professionalisme en kwaliteit aan te bieden moet het dan ook mogelijk zijn om plattelandslogies uit te baten niet enkel als nevenactiviteit maar tevens in hoofdactiviteit waarvoor een minimum schaal noodzakelijk is. Ook de economische wetmatigheden moeten immers gerespecteerd worden, bijvoorbeeld de realisatie van een bepaald minimum aantal kamers om te kunnen spreken van een economisch rendabele exploitatie in hoofdactiviteit geldt 8 kamers (of een gelijkwaardige capaciteit in huurvakantiewoningen) als een absoluut minimum. Het vastleggen van een maximum aantal kamers

of een verhoudingsgewijze oppervlakte (bijv. 1/3 van de totale bruto vloeroppervlakte van een gebouw) is té stringent en kan tot gevolg hebben dat goede en haalbare initiatieven gehypothekeerd worden.

De functionaliteit en de economische realiteit van de herbestemming naar plattelandstoerisme moet gegarandeerd worden door de regelgeving. Indien men kiest of de voorkeur geeft om bepaalde gebouwen te herbestemmen voor plattelandstoerisme (o.a. om gebouw en directe omgeving in stand te houden) moet men consequent hier mee omgaan. De benodigde werken, voorzieningen en vereiste inrichting van het gebouw om bepaalde functies (vb. verblijfsaccommodaties of 'logiesverstrekkende bedrijven') praktisch en redelijk te kunnen exploiteren moeten mogelijk zijn, d.w.z. dat de gevraagde functionaliteiten (vb. parking, terras, overdekkingen, toegangen,...) en de bepalingen opgelegd door andere decreten en regelgevingen (vb. voorschriften inzake brandveiligheid, normen m.b.t. voedsel en hygiëne) absoluut moeten kunnen worden gerealiseerd binnen de ruimtelijke regelgevingen en stedenbouwkundige voorschriften van gewestplan of RUP, anders schiet de regelgeving zijn doel voorbij. Plattelandstoerisme moet bv. kunnen beantwoorden aan de minimum brandveiligheidsnormen die binnen de sectorale wetgeving voor de categorie 0 binnen de logiesverstrekkende bedrijven worden opgelegd.

5. Belang van het formuleren van randvoorwaarden voor plattelandstoerisme

Er moeten duidelijke randvoorwaarden geformuleerd worden waardoor het plattelandstoerisme zich als een kwalitatief toeristisch product zal ontwikkelen en zich steeds bewust blijft van de medegebruikfunctie binnen het buitengebied.

Volgende randvoorwaarden zijn aangewezen:

- Het moet steeds gaan om ontwikkelingen binnen bestaande bouwvolumes of delen ervan m.a.w. geen opmerkelijke uitbreidingen van de bestaande gebouwen maar wel eventueel beperkte uitbreidingen in functie van de toepassing van andere wetgevingen. Voor de VZW Plattelandstoerisme wordt de kleinschaligheid beperkt tot 15 kamers en 7 vakantiewoningen.
- Plattelandslogies moet worden ontwikkeld in gebouwen met een zekere architectonische kwaliteit, streekeigenheid en integratie in de landelijke omgeving (moeten daarom niet steeds opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundige erfgoed of in de lijst van beschermde monumenten). Het bewaren van de authenticiteit van het patrimonium en de landschappelijke omgeving is hierbij een vanzelfsprekend uitgangspunt. Om dit te kunnen garanderen is het aangewezen om een adviesfunctie in te bouwen vanwege instanties die bekommerd zijn om de kwaliteit van het plattelandstoerisme, in dit geval kan deze adviestaak misschien opgenomen worden door de provinciale federatie voor toerisme. Er moet onderzocht worden of ook andere relevante instanties hierbij kunnen betrokken worden.
- Het toerisme als nevenfunctie kan geen beperkingen opleggen aan de hoofdfunctie landbouw.

- Er moet voldaan worden aan de milieuhygiënische voorwaarden wat betreft afvalwaters.
- Het moet steeds gaan om tijdelijke verblijfseenheden die voor relatief kortere periodes op de markt gebracht worden en niet om permanente bewoning.

6. Problemen vanuit de toepassing van de huidige gewestelijke wetgeving op de ruimtelijke ordening

6.1. Huidige gewestelijke wetgeving

Op 13 juli 2001 werd het *decreet op de ruimtelijke ordening* gewijzigd.

D.m.v. art. 145 bis § 2 wordt de mogelijkheid geboden bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige wijziging van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed af te wijken van de bestemmingsvoorschriften van een gewestplan of een plan van aanleg met het oog op een nieuwe functie (als bv. wijzigen van het aantal woonegelegenheden) in volgende gevallen:

- **het wijzigen van het gebruik van een bestaand, vergund, eventueel leegstaand, landbouwbedrijf**, dat volgens het gewestplan niet gelegen is in een recreatiegebied of een ruimtelijk kwetsbaar gebied (groengebied, natuurgebied, natuurgebied met wetenschappelijke waarde, natuurreservaat, natuurontwikkelingsgebied, bosgebied, valleigebied en brongebied), behoudens parkgebied met als nieuw gebruik uitsluitend wonen , én op voorwaarde dat de volgende voorwaarden nageleefd worden:

1° de bedrijfswoning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, krijgen als nieuwe gebruik wonen met uitsluiting van meersgezinswoningen, maar met inbegrip van **tijdelijke verblijfsgelegenheden** op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van dit landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen enkel een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als **accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden** op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

- **het wijzigen van het gebruik van een bestaand, vergund gebouw** voor zover deze wijziging is opgesomd in een door de Vlaamse regering vast te leggen lijst. De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen voor deze wijzigingen van gebruik.

Deze regels werden vastgelegd in het *besluit van de Vlaamse regering voor wijzigingen van gebruik van bestaande vergunde gebouwen buiten de geëigende bestemmingszone van 28 november 2003*. Dit besluit is van kracht sinds 10 februari 2004 en heeft ook gevolgen voor de ontwikkeling van plattelandstoerisme in zonevreemde gebouwen (niet landbouwbedrijven). Dit uitvoeringsbesluit maakt een beperkt hergebruik van gebouwen in landbouwgebied mogelijk, zonder landbouw als nevenactiviteit.

Volgende bepalingen zijn opgenomen:

- Er kan een vergunning verleend worden voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van *een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen*, in een complementaire functie voor zover:
 - de complementaire functie betrekking heeft op het gebruik als logies-verstrekend bedrijf, categorie **kamers**, voor zover het maximaal 4 kamers en/of accommodaties betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;
 - de aanvraag voorgelegd wordt aan Toerisme Vlaanderen.

- Er kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van *een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw in de ruime zin"*, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
 - het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;
 - de nieuwe functie heeft betrekking op een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij of een instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen.

- De functiewijzigingen kunnen enkel worden toegestaan in *bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen*.

- De functiewijzigingen kunnen *niet worden toegestaan in ruimtelijk kwetsbare gebieden* (groengebied, natuurgebied, natuurgebied met wetenschappelijke waarde, natuureservaat, natuurontwikkelingsgebied, bosgebied, valleigebied en brongebied) behoudens parkgebied, noch in recreatiegebieden in ruime zin. Ze kunnen evenmin worden toegestaan in overstromingsgebieden.

- De functiewijzigingen kunnen enkel worden toegestaan *als het gebouw of gebouwencomplex niet meer geschikt is voor de vergunde of vergund geachte functie* op het moment van de aanvraag en bouwfysisch wel geschikt is voor de nieuwe functie. Het besluit is gericht op de valorisatie van het bestaande gebouwenpatrimonium in Vlaanderen. Gebouwen komen daarom enkel in aanmerking wanneer ze bouwfysisch nog in goede staat zijn en *zonder al te grote investeringen of ingrijpende verbouwingen geschikt zijn voor de nieuwe functie*.

- Er kan een vergunning worden verleend voor **het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex**, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
 - het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen *in de inventaris van het bouwkundige erfgoed*, opgesteld met toepassing van artikel 3, 2° van het koninklijk besluit van 1 juni 1972 tot oprichting van een Rijksdienst voor

Monumenten- en Landschapszorg bij het Ministerie van Nationale Opvoeding en Nederlandse Cultuur, en vastgesteld door de Vlaamse minister, bevoegd voor de monumenten en landschappen;

- de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;
 - de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze;
 - de administratie, bevoegd voor de monumenten en landschappen, brengt een gunstig advies uit over de aanvraag.
- De functiewijzigingen, die in artikel 145bis van het decreet en in dit besluit worden opgesomd, kunnen enkel worden toegestaan op voorwaarde dat **de goede ruimtelijke ordening** niet wordt geschaad.
- Meer bepaald moet in die motivering aan de volgende aspecten aandacht worden geschonken:
- 1° de invloed van het nieuwe gebruik wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers van het gebouw;
 - 2° de invloed van het nieuwe gebruik op het mobiliteitsaspect;
 - 3° de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving aanwezige functies;
 - 4° de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen;
 - 5° het al dan niet bouwfysisch geschikt zijn voor het nieuwe gebruik.

In artikel 195bis van het Decreet op de Ruimtelijke ordening worden ook afwijkingen van de voorschriften van een plan van aanleg toegestaan **voor beschermde monumenten** en dit voor:

- het verbouwen, het herbouwen op dezelfde plaats, binnen het bestaande bouwvolume, of het uitbreiden met maximaal 20% van het bestaande bouwvolume van een bestaand vergund gebouw dat definitief beschermd is als monument in het kader van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads-en dorpsgezichten;
- het wijzigen van de functie van een bestaand vergund gebouw dat definitief beschermd is als monument in het kader van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads-en dorpsgezichten voorzover de voortzetting van de vroegere functie onmogelijk blijkt of een duurzame leefbaarheid van het gebouw niet garandeert en de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat of verhoogt.

Deze afwijkingen kunnen slechts worden verleend op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Dit betekent onder meer dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies noch de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving, noch de gewenste ruimtelijke structuur in het gedrang brengt of verstoort.

3.2. Problemen rond deze wetgeving

▪ **Problemen voor het ontwikkelen van logies in bestaande, vergunde, eventueel leegstaande landbouwbedrijven met hoofd- of nevenactiviteit landbouw**

Zowel de bedrijfswoning, als de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, als de bedrijfsgebouwen, voor zover ze niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning, kunnen een nieuw gebruik krijgen van **wonen met tijdelijke verblijfsgelegenheden**.

- Hier wordt duidelijk de term '**tijdelijke verblijfsgelegenheden**' gebruikt en niet kamers. In principe zouden hier dus ook vakantiewoningen kunnen worden ingericht voor zover ze als tijdelijke verblijfsgelegenheden voor korte termijn worden verhuurd.
- Er wordt **geen maximum aantal** van verblijfsgelegenheden opgegeven. Er wordt enkel verwezen naar bestaande vergunde bebouwing.
- Wat met gemeenschappelijke ruimten: speelzaal, ontbijtzaal, e.a.?

Voor actieve landbouwbedrijven zijn de bepalingen in dit decreet ruim opgevat en bieden ze mogelijkheden voor een kwalitatieve en rendabele ontwikkeling van hoevertoerisme met de randvoorwaarden zoals hierboven geformuleerd.

Nochtans doen zich heel wat problemen voor bij de interpretatie van deze wetgeving.

- Vanuit de *bevoegde stedenbouwkundige ambtenaar en vanuit AMINAL Land* (in haar advies) wordt meestal enkel goedkeuring gegeven voor 4 kamers met een maximale oppervlakte van 200m² of 250m² met inbegrip van een gemeenschappelijke ruimte, en wordt geargumenteed dat het eerder moet gaan om 'bescheiden zaken'. Vakantiewoningen worden blijkbaar soms wel en soms dan weer soms niet toegestaan. Kunnen geen richtlijnen worden uitgeschreven met verduidelijking?

Zoals hierboven uitvoerig werd aangekaart is het ook voor hoevertoerisme belangrijk om kwaliteit te kunnen aanbieden en aan de marktvereisten te beantwoorden. De markt verlangt immers meer dan 'een bescheiden, eerder goedkoop' logies.

Ook voor de landbouwer-uitbaters is het in praktijk rendabeler om een minimum aantal kamers uit te baten, indien de bestaande gebouwen dit toelaten. Als zelfstandige uitbating (bv. na stopzetten van landbouwactiviteiten) is de capaciteit van 8 kamers een echt minimum voor rendabiliteit. Voor de VZW Plattelands-toerisme is evenwel 15 kamers of 7 vakantiewoningen de bovengrens.

De landbouwer-uitbaters zijn ook vragende partij om vakantiewoningen/appartementen uit te bouwen. De meeste aanvragers van hoevertoerisme hebben effectief meer ruimte ter beschikking in stallen en schuren (denken we maar aan

de grote vierkantshoeven) om meer dan 4 kamers uit te bouwen en zijn zelf omwille van de lagere arbeidsinzet vaak meer geïnteresseerd in deze 'selfcatering' vakantiewoningformule. Sommige landbouwer-uitbaters zijn ook geïnteresseerd in het ontwikkelen van jeugdlogies en waarom zou ook kamperen op de boerderij niet kunnen (onder strikte voorwaarden) indien de landbouwers hiervoor zouden geïnteresseerd zijn?

- Waarom is de interpretatie van de bevoegde ambtenaren niet eenvormig?

Waarom wordt soms wel en dan weer niet een functiewijziging vereist voor het inrichten van hoevetoerisme in de bedrijfswoning? In principe zou dit altijd het geval moeten zijn.

- Moet er blijvend gewoond worden?

In principe blijft een stedenbouwkundige vergunning geldig ook als de landbouwactiviteiten stopgezet zijn. Het is wenselijk om verder de functie van tijdelijke verblijfgelegenheden te laten bestaan gezien hier aanzienlijke investeringen mee gepaard gaan. Moet men er nadien blijven wonen?

- Moeten er ook bij landbouwers-uitbaters geen voorwaarden gesteld worden aan het karakter van de gebouwen die zij omschakelen tot logiesaccommodatie?

- **Problemen voor het ontwikkelen van logies in bestaande, vergunde gebouwen zonder hoofd- of nevenactiviteit landbouw buiten de geëigende bestemmingszone van het gewestplan**

Het kan hier zowel gaan om *zonevreemde woningen, om verlaten landbouwbedrijven als om kastelen.*

Volgende vragen dringen zich op:

- Waarom worden *enkel kamers toegelaten en geen vakantiewoningen*? Waarom is het uitbouwen van een individuele keuken voor een vakantiewoning in vele gevallen een reden voor ongunstig advies? Er zijn weinig misbruiken van gevallen die evolueren naar permanente bewoning vastgesteld tot nog toe. Waarom deze argwaan?
- Waarom wordt de *capaciteit beperkt tot 4 kamers* en totale ruimte 200m² of 250m² met accommodatie, terwijl in vele gevallen ruimte is voor meer capaciteit in de bestaande bebouwing?
- Waarom is er *geen eenvormigheid in interpretatie* tussen bevoegde ambtenaren?
- Moet men er *blijven wonen*, gezien het enkel gaat om gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van de woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen? In vele andere Europese plattelandsregio's (zeker in Wallonië) is het toegelaten om te investeren in rurale vakantiewoningen zonder dat er gewoond wordt (werd

ook in Vlaanderen sporadisch toegelaten). Dit heeft het voordeel van privacy voor de huurders.

- Wat betekent de randvoorwaarde dat het gebouw of gebouwencomplex *niet meer geschikt mag zijn voor de vergunde of vergund geachte functie* op het moment van de aanvraag? Bv. een verlaten hoeve wordt opgekocht door een niet-landbouwer. Natuurlijk kan de vroegere functie van landbouwbedrijf niet meer worden uitgeoefend.
- *Wat betekent de randvoorwaarde dat het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch moet geschikt zijn voor de nieuwe functie?* Gebouwen komen enkel in aanmerking wanneer ze bouwfysisch nog in goede staat zijn en zonder al te grote investeringen of ingrijpende verbouwingen geschikt zijn voor de nieuwe functie. Voor het uitbouwen van kamers of vakantie-woningen zijn toch aanzienlijke investeringen en eventueel ingrijpende verbouwingen (bv. ombouwen van stallen) noodzakelijk om kwaliteit te bieden.
- Enkel in gebouwen die opgenomen zijn in *de inventaris van het bouwkundige erfgoed of definitief beschermd* kan de gehele bebouwing worden omgeschakeld tot andere functies op voorwaarde dat de erfgoedwaarde niet geschonden wordt. Betekent dit dat er dan ook niet meer gewoond moet worden? Wat met de regio's waar de inventaris voor bouwkundig erfgoed nog niet is opgesteld (bv. deel van West-Vlaanderen)? Betekent dit dat hier ook cafés, restaurants, feestzaaltje voor eigen klanten, kunnen worden toegelaten als de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden? Hoe moet dit worden ingeschat?
- Waarom zijn andere activiteiten als manège, kinderboerderij met heel vaak een reca-functie wel toegelaten en bepaalde vormen van verblijfsaccommodatie en kleinschalige attractiepunten niet, hoewel manèges of kinderboerderijen heel wat meer mobiliteit in het landelijk gebied kunnen genereren en als dusdanig als meer dynamisch kunnen worden aangezien?

4. Mogelijke oplossingen binnen bestaande ruimtelijke processen

- **Soepeler interpretatie van de bestaande wetgeving voor ontwikkelen van logies in bestaande, vergunde, eventueel leegstaande landbouwbedrijven met hoofd- of nevenactiviteit landbouw**

Het is gewenst om een gesprek aan te gaan met de bevoegde administraties die hierover een advies moeten geven: vnl. AMINAL Land en AROHM, stedenbouwkundige ambtenaren om hen te overtuigen van het belang van een eenduidige, maar soepeler houding wat betreft het ontwikkelen van plattelandstoerisme.

- **Bij een decreetswijziging kunnen voorwaarden opgelegd worden aan het streekkarakter van de bestaande, vergunde, eventueel leegstaande landbouwbedrijven die worden omgeschakeld in logies in met hoofd- of nevenactiviteit landbouw**

Op deze manier wordt gegarandeerd dat het hoevetoerisme zich ontwikkelt in karaktervolle hoevegebouwen of gebouwen die dit kunnen worden. Dit karakter heeft veeleer te maken met streekidentiteit dan met erfgoedwaarde. Er zouden adviesverlenende instanties kunnen worden ingeschakeld om dit karakter te beoordelen (bv. provinciale organisaties voor toerisme).

- **Verruimen van de functiewijzigingen van zonevreemde bestaande, vergunde gebouwen zonder hoofd- of nevenactiviteit landbouw in agrarische gebieden of parkgebieden**

Binnen de afbakening van gebieden voor natuur, bos en landbouw zullen hoogst waarschijnlijk consensusgebieden als agrarisch gebied op het gewestplan tijdelijk worden herbevestigd. Voor andere landbouwgebieden zullen gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen uitsluitend moeten geven.

Een oplossing rond de problematiek van het plattelandlogies kan worden bekomen door:

- een decreetswijziging rond functiewijzigingen van zonevreemde bestaande, vergunde gebouwen zonder hoofd- of nevenactiviteit landbouw binnen de herbevestigde agrarische gebieden op het gewestplan, waarbij de mogelijkheid van kamers verruimd wordt tot het valoriseren van de bestaande bebouwing, op voorwaarde dat deze gebouwen een zeker streekkarakter vertonen. Om te garanderen dat dit effectief zo is kunnen adviesverlenende instanties worden ingeschakeld om dit te beoordelen (bv. provinciale organisaties voor toerisme).
- de voorschriften van de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen zo te formuleren dat functiewijziging naar plattelandlogies in agrarische gebied of parkgebied mogelijk is binnen de bestaande bebouwing op voorwaarde dat deze een zeker streekkarakter vertoont. Om te garanderen dat dit effectief zo is kunnen adviesverlenende instanties worden ingeschakeld om dit te beoordelen (bv. provinciale organisaties voor toerisme).