



# Agrarische Architectuur

Sleutel voor de toekomst



## Voorwoord

Het beeld van het landbouwbedrijf in het Vlaamse landschap is de laatste decennia sterk geëvolueerd. De karakteristieke, streekgebonden hoeves zijn doorheen de jaren stilaan vervangen door meer uniforme agro-industriegebouwen. De tendens om op steeds grotere schaal te werken, zet zich onverminderd door. Daarnaast zijn er voor verschillende sectoren bijkomende uitdagingen ontstaan op functioneel-technisch en wettelijk vlak.

Naar aanleiding hiervan, voerde de Vlaamse Bouwmeester enkele jaren geleden in opdracht van het Interbestuurlijk Plattelandsoverleg (IPO) een studie uit naar de problematiek van schaalvergroting en industrialisatie van agrarische stallen en loodsen. Dit resulteerde in 2008 in de publicatie "Agrarische architectuur in Vlaanderen". Dit rapport bevat naast een aantal casestudies, ook zes concrete aanbevelingen voor beleid en sector. Om deze aanbevelingen om te zetten in toepasbare beleidsmaatregelen richtte het Instituut voor Landbouw- en Visserijonderzoek, op mijn initiatief, een tijdelijke beleidswerkgroep op. Na grondige studie stelde deze beleidswerkgroep in januari 2011 een actieplan voor, waarbij de focus in eerste instantie ligt op acties die binnen het bestaande instrumentarium en op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Het eerste resultaat daarvan is deze leidraad. Deze leidraad beschrijft hoe men, rekening houdend met de functionele, economische en esthetische aspecten, kan komen tot een kwaliteitsvolle agrarische architectuur. Daarnaast streeft deze leidraad ook een mentaliteitswijziging na bij alle betrokken actoren. Ik ben er, samen met de Vlaamse ministers voor erfgoed en ruimtelijke ordening, dan ook van overtuigd dat deze leidraad nog jarenlang een blijvende meerwaarde kan betekenen voor de agrarische architectuur.

Met deze leidraad wordt bewust gewerkt binnen het huidige wettelijke kader. Dat biedt zowel voldoende houvast als vrijheden waarmee de verschillende partners de bestaande beleidsinstrumenten optimaal kunnen gebruiken. Een verbetering en optimalisatie van het bouwproces zal immers ook ongetwijfeld de kwaliteit van de constructies op het terrein vergroten.



Kris Peeters  
Minister-president van de Vlaamse regering  
Vlaams minister van landbouw en plattelandsbeleid

## Inhoud

Inleiding .....	3
<i>Agrarische architectuur, een nieuwe dimensie?</i> .....	5
<i>Wat is goede agrarische architectuur?</i> .....	5
<i>Agrarische architectuur als proces</i> .....	6
<i>De leidraad</i> .....	6
<i>Voor wie?</i> .....	7
Droomfase .....	9
Analysefase .....	13
Ontwerpfase .....	17
Vorbereiding vergunningsfase .....	27
Vergunningsfase .....	33
Bouwfase .....	37
Literatuur .....	38



## ***Agrarische architectuur, een nieuwe dimensie?***

Het beeld van het landbouwbedrijf in het Vlaamse landschap evolueert de laatste decennia sterk. De karakteristieke, streekgebonden hoeves maken plaats voor meer uniforme agro-industriegebouwen, met een tendens om op steeds groter wordende schaal te werken. Het aantal dieren en de oppervlakte landbouwgrond in Vlaanderen blijft de laatste jaren min of meer stabiel, maar het aantal bedrijven daalt zichtbaar. Een sterke concentratiebeweging dus, wat resulteert in een schaalvergroting van de agrarische constructies. Daarnaast is er voor verschillende sectoren vanuit een functioneel-technisch en/of wettelijk perspectief een stijgend oppervlakte en volume nodig om dezelfde inkomsten te bekomen.

Ook de ruimtelijke context waarin de Vlaamse landbouwer werkt, is sterk veranderd. Waar hij vroeger zo goed als een monopoliepositie bekleedde op het platteland, zijn nu ook allerlei andere sectoren en actoren aanwezig. Niet-agrarische activiteiten situeren zich op het platteland en de bewoners hebben minder binding met de landbouw. Passanten, recreanten en bewoners associëren het platteland met rust en open ruimte. Grootschalige agro-industriële gebouwen passen niet altijd in dit plaatje en nieuwe projecten leiden regelmatig tot conflictsituaties.

Deze leidraad wil een bouwproces mogelijk maken en vergemakkelijken dat uitmondt in een constructie die voldoet aan de wensen en eisen van de diverse betrokken partijen. Dit gaat zowel om de functioneel-technische verwachtingen als om de verwachtingen van de maatschappij en de betrokken overheden. Het is echter niet de bedoeling om uitspraken te doen over wat mooi of minder mooi is, noch om de taak van de betrokken actoren over te nemen. Deze werken immers ieder vanuit hun eigen competenties en expertise, waarbij we willen aangeven hoe ze elkaar kunnen vinden en optimaal kunnen samenwerken.

### ***Wat is goede agrarische architectuur?***

Agrarische architectuur is geen statisch gegeven. Het is een dynamisch en contextafhankelijk proces dat start vanaf het moment dat een bedrijfsleider begint na te denken over een nieuwe constructie tot het moment waarop deze operationeel is. In dit proces worden, afhankelijk van de grootte en complexiteit van het project, een aantal fasen en deelprocessen doorlopen om tot een resultaat te komen dat voldoet aan de technische, economische, maatschappelijke en esthetische eisen van een goed functionerend landbouwbedrijf.

Goede agrarische architectuur heeft dus alles te maken met de realisatie van een goed doordacht bouwproject, met een constructieve consensus tussen de bedrijfsleider, de omgeving en de vergunningverlener. De functionaliteit van het gebouw, de inbedding in de omgeving en de economische rendabiliteit zijn hierbij zowel startpunten als objectieven van het proces. Er wordt nagedacht over de efficiëntie van de organisatie op de bedrijfssite, waarbij de verschillende functies op het erf als een geheel worden bekeken en op elkaar afgestemd. Door dit op een optimale manier te organiseren, resulteert goede agrarische architectuur ook in een betere bedrijfsvoering.



### ***Agrarische architectuur als proces***

Het proces start bij de overwegingen van de landbouwer omtrent een nieuwe constructie die past binnen de langetermijnvisie van het bedrijf. In deze droomfase denkt hij na over de wensen en eisen verbonden aan zijn plannen. Deze schrijft hij neer in 'een programma van eisen'. Hierbij is het belangrijk oog te hebben voor toekomstige evoluties op het bedrijf. Om de droom om te zetten in concrete plannen werkt de bedrijfsleider samen met een architect, een adviesbureau of een adviseur. Vervolgens kan men tijdens de analysefase samen het programma van eisen verder verfijnen.

Eens het programma op punt staat en de randvoorwaarden gekend zijn, start de ontwerpfase en kan de architect aan de slag om een eerste ontwerp te tekenen. Het ontwerp vormt de basis voor de vergunningsaanvraag. Eenmaal opgesteld en ingediend gaat de aanvraag naar verschillende adviesdiensten en moet de vergunningsverlener beslissen of het project al dan niet past binnen het beleidsmatige en wettelijke kader. Het verkrijgen van de vergunning is uiteindelijk een logisch gevolg van een goed doordachte voorbereiding van het bouwproject. Eens de vergunning er is, kan de constructeur aan de slag om te komen tot een operationele constructie.

### ***De leidraad***

Een goede agrarische architectuur komt tot stand als men het hierboven beschreven proces stapsgewijs volgt. De optimalisatie van dit proces door een betere afstemming van de verschillende betrokkenen en de procesfasen zal leiden tot betere resultaten op het terrein. Er bestaat reeds een aanzienlijke hoeveelheid informatie over de technische en architecturale aspecten van goede agrarische architectuur (zie info). Het is de opzet van deze leidraad om complementair met al deze informatie een kader aan te bieden dat kan helpen om een goed bouwproject af te werken binnen de bestaande

maatschappelijke en wettelijke context. Het is hierbij zeer belangrijk om op lange termijn te denken. Procesoptimalisatie betekent immers ook altijd een beetje verandering.

De investering in het opstellen en opvolgen van een sterk doordacht bouwplan verzekert een hogere toekomstige bedrijfsefficiëntie. Het is dan ook uiterst belangrijk om vanaf het prille begin een sterke toekomstvisie uit te tekenen. Hoe je dit kan bereiken wordt hoofdzakelijk in de eerste drie fasen van het proces beschreven. Het zijn echter ook net deze drie fasen die in de huidige bouwprocessen vaak ontbreken. Met het oog op een goede agrarische architectuur is het dus uiterst belangrijk dat het proces volledig wordt doorlopen. Personen en instanties kunnen hierbij op het juiste moment en elk vanuit hun eigen verantwoordelijkheid participeren. Zo kent elke fase immers verschillende actoren en wordt ze ook gekenmerkt door eigen specifieke knelpunten en tussentijdse resultaten. In deze leidraad worden al deze elementen per fase besproken, voorzien van voorbeelden en handige tips. Aangezien elk bouwproject verschillend is, zal het doorlopen van elke fase ook verschillen per project. Afhankelijk van de omvang en complexiteit van het bouwproject kunnen sommige procedures sneller of trager verlopen, of zelfs overbodig zijn. Maar het doorlopen van elke fase is onontbeerlijk voor een goed resultaat.

### **Voor wie?**

Deze leidraad kan gebruikt worden door iedereen die betrokken is bij een agrarisch bouwproces. De leidraad moet de landbouwer, de architect, de vergunningverlener en alle overige actoren helpen om te voldoen aan de hedendaagse eisen die men stelt aan agrarische constructies, zowel in een landbouwkundige als in een maatschappelijke context. Wanneer we in deze leidraad verwijzen naar "de begeleider", kan deze dus duiden op een architect, een studie bureau of een adviseur, die op dat moment optreedt als actor in een bepaalde procesfase.

### **Info**

Boussery K, Calus A, Cocquyt M, Degloire T, Demeulemeester M, Desmet K, Desmyter L, Mahieu J, Martens I, Masquelin B, Storme K, Vanbecelaere D, Van Winghem J, Verhoest K en Wauters E, 2006. Agrarische architectuur, technisch bekeken. POVLT, 69 p.

Boussery K, 2008. Hoe pak ik een agrarisch bouwproject aan? Checklist voor land- en tuinbouw. SBB, 41 p.

Pecceu B, Rogge E en Dessein J, 2010. Beleidswerkgroep 'Agrarische architectuur'. Mededeling ILVO n°82, Instituut voor Landbouw- en Visserijonderzoek, Merelbeke, 38 p.

Vlaamse Bouwmeester, 2008. Agrarische Architectuur in Vlaanderen. 77 p.



AA



## 1 Droomfase

Elke landbouwer heeft een droom. De jonge landbouwer wil een bedrijf starten, de gevestigde bedrijfsleider denkt aan uitbreiding of heroriëntering van zijn bedrijf. Het is van belang deze toekomstdromen in een heldere visie voor het bedrijf te vertalen. De bedrijfsleider denkt na over de plannen die hij op korte termijn wil realiseren, maar hij moet ook verder denken. Hoe ziet hij zijn bedrijf binnen vijf jaar, maar ook binnen tien of vijftien jaar? Blindheid voor de toekomst kan de evolutie van het bedrijf op langere termijn hypothekeren.

Bij de opstelling van een bedrijfsvisie is het dus van belang om de evolutie op langere termijn goed in te schatten om zo de juiste stappen te kunnen zetten op korte termijn. Het is dan ook goed om hierbij rekening te houden met de mede-uitbaters of vennoten, de partner en het gezin, mogelijke opvolgers,... en de dromen met hen te bespreken. Deze fase vormt het fundament van een toekomstige bouwproject, maar eigenlijk ook van het volledige bedrijf. Het is dus van belang hier de nodige tijd voor te nemen.

Eenmaal er een duidelijk bedrijfsvisie op tafel ligt, wordt het al een stuk eenvoudiger om na te denken over de wensen en eisen die men stelt ten opzichte van een geplande constructie die past binnen deze bedrijfsvisie. Dit "programma van eisen" is een verzameling van alle criteria waaraan het bouwontwerp volgens de bedrijfsleider moet voldoen. Het kan dus gezien worden als doelstelling van het ontwerpproces: enerzijds sturen deze criteria de ontwikkeling van het ontwerp, anderzijds zijn ze de toetssteen voor de beoordeling ervan. Deze criteria kunnen geïnventariseerd worden door alle bestaande activiteiten te beschrijven. Hierbij denken we aan aspecten die rechtstreeks de bedrijfsvoering beïnvloeden, zoals de looplijnen, de functies en toegankelijkheid van de bestaande gebouwen, en landbouwtechnische aspecten zoals de oppervlakte of hoogte afhankelijk van de functies en technische installaties. Maar ook andere aspecten zoals de persoonlijke voorkeuren, de behoeften van het gezin of de relatie tussen de woning en het bedrijf moeten meegenomen worden. Op dit moment in het proces komen ook de randvoorwaarden al op een rijtje te staan. Hoe zit het met de eigendomsstructuur? Mogelijk wil de landbouwer uitzichten op bepaalde weides behouden? En natuurlijk: wat is het beschikbare investeringsbudget? Eenmaal de landbouwer een duidelijk beeld heeft van zijn wensen en eisen, dient hij begeleiding te zoeken om op allerhande vragen een antwoord te zoeken. Een goed doordacht programma van eisen is de schakel naar de volgende stap: het contacteren van een begeleider en experts.

### Info

Waar vind je **experts**?

- ✓ [www.ordevanarchitecten.be](http://www.ordevanarchitecten.be) (Orde van Architecten)
- ✓ [www.fegc.be](http://www.fegc.be) (Federatie van Algemene Bouwaannemers vzw.)
- ✓ [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be)

Heb ik een **architect** nodig?

- ✓ Kijk op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be) > vergunning > Architect nodig?

Heb ik een **vergunning** nodig?

- ✓ Kijk op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be) > vergunning

### ***Architect nodig of niet?***

Het decreet voor ruimtelijke ordening geeft voor bepaalde kleine bouwwerken de mogelijkheid om een bouwaanvraag in te dienen met een eenvoudige dossiersamenstelling. Dit betekent dat er geen medewerking van een architect vereist is voor de bouwwerken die in de lijst worden opgesomd. Voor de constructie van gebouwen is de medewerking van een architect in elk geval vereist. Naast de algemene geldende wetgeving kunnen er bijkomende gemeentelijke of provinciale verordeningen van kracht zijn. Het is aangewezen om zich hierover te informeren bij de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

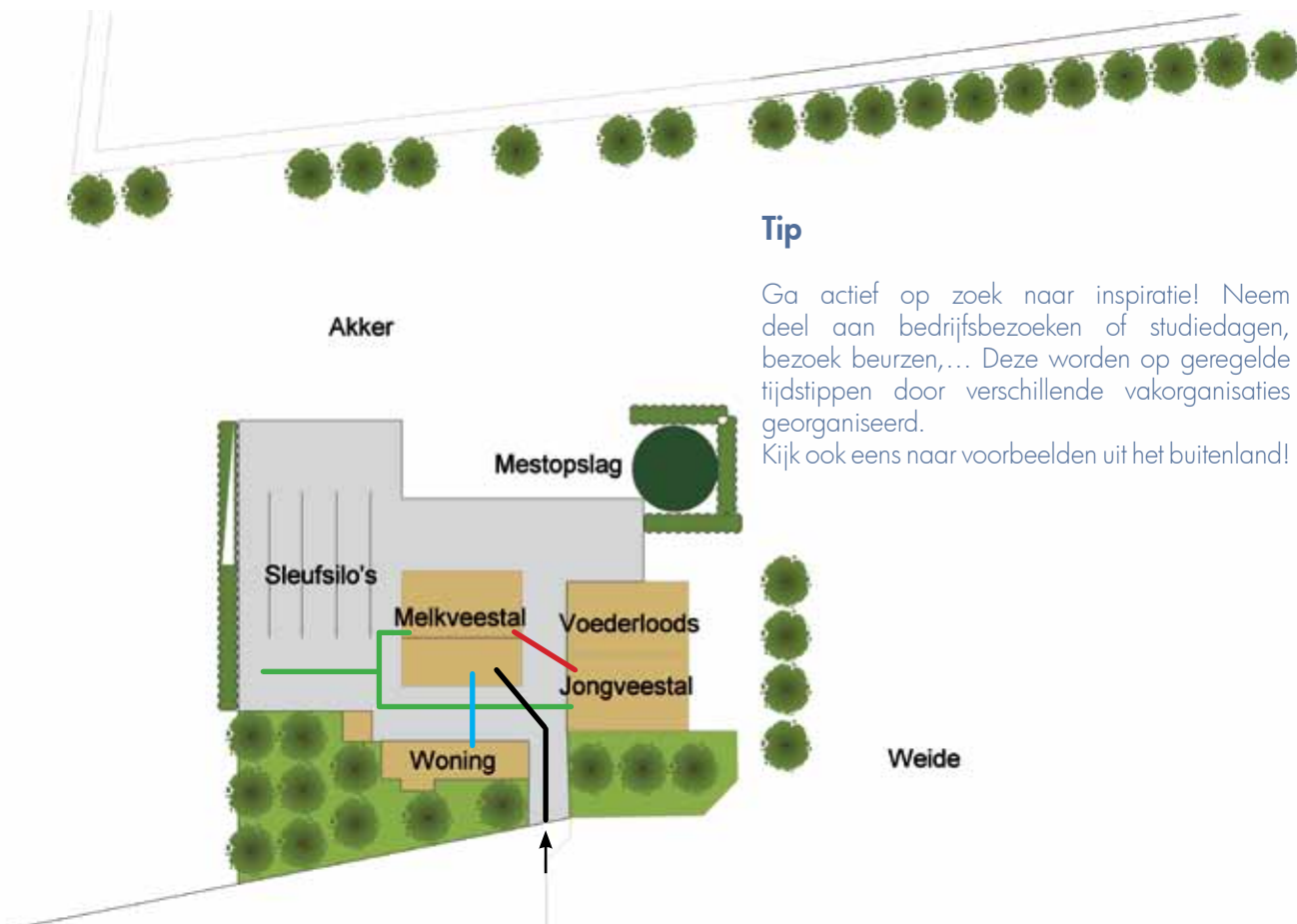
### ***Praktijkvoorbeeld***

Een melkveehouder heeft een bedrijf met 80 melkkoeien. Ze zitten echter in een oude, te kleine stal met slechte verluchting en een beperkt koecomfort. Ook de sleufsilos zijn verouderd. De melkveehouder zou nu graag een nieuwe stal bouwen voor ongeveer 120 koeien. Op lange termijn (bv. 20 jaar) zou de bedrijfsleider zich graag verder specialiseren in melkvee. Hij vermoedt dat het bedrijf op termijn nog verder zal moeten groeien en wil daar dan ook graag nu al rekening mee houden. Hierbij wenst hij een grotere melkveestal, 5 sleufsilos en een loods voor machines, hooi en stro en voeders in bulk. Daarbij heeft de melkveehouder een aantal kwaliteitseisen en -wensen.

De melkveehouder wil graag zo efficiënt mogelijk werken. Dus wil hij graag een opsplitsing tussen woon- en bedrijfszone. Daarbij wil hij een veilige speel- en leefzone voor zijn gezin creëren. Een aparte toegang zou hierbij een groot voordeel zijn. Zonder dat hij dit als een noodzakelijke voorwaarde opgeeft, zou hij het sterk waarderen als hij vanuit zijn woning en tuin kan genieten van het zicht op de achterliggende percelen en zijn koeien.



De figuur toont het grondplan van het huidige bedrijf.



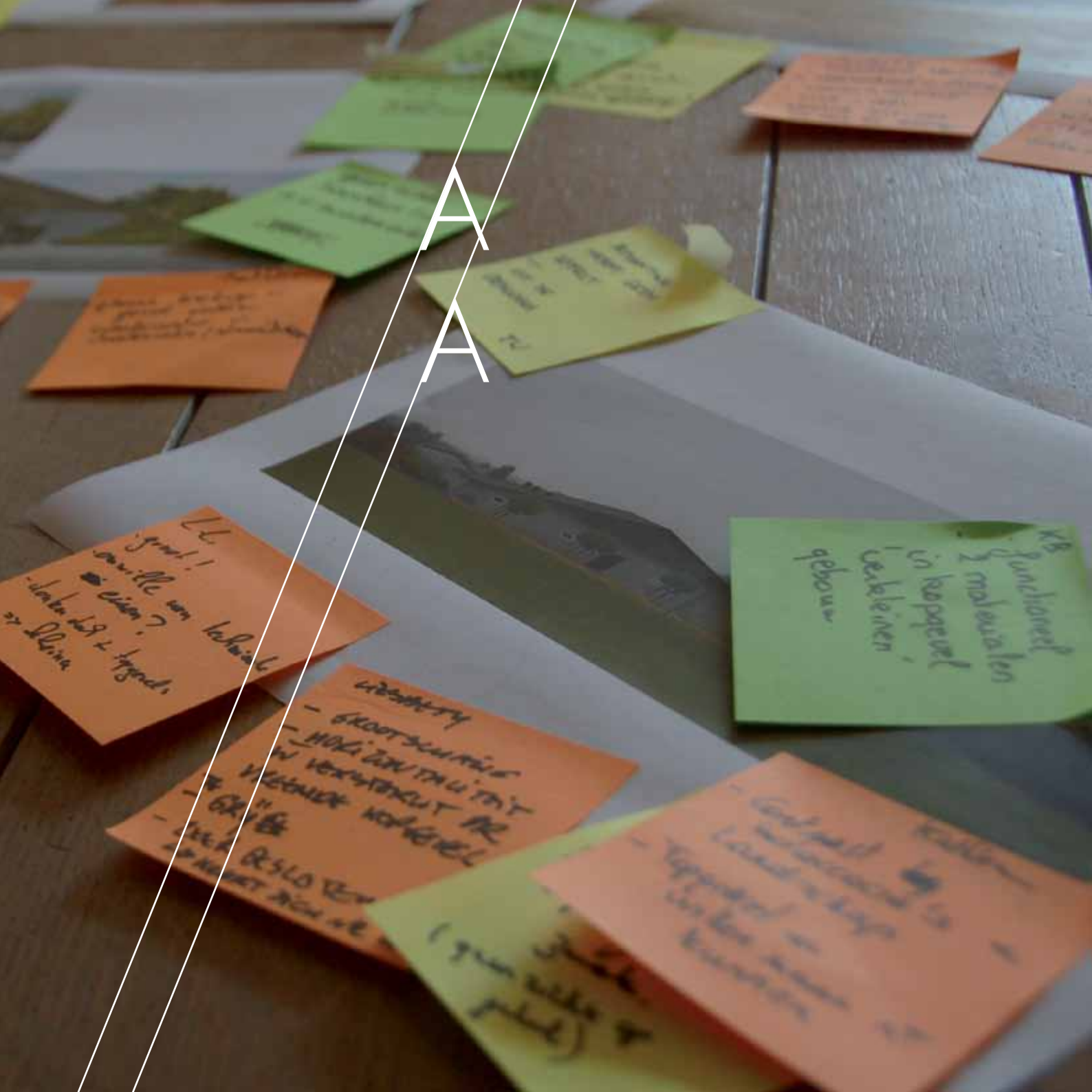
### Tip

Ga actief op zoek naar inspiratie! Neem deel aan bedrijfsbezoeken of studiedagen, bezoek beurzen, ... Deze worden op geregelde tijdstippen door verschillende vakorganisaties georganiseerd. Kijk ook eens naar voorbeelden uit het buitenland!

Looplijnen:

- ✓ Voederlijnen
- ✓ Looplijnen van het vee
- ✓ Lijnen van de melkophaling
- ✓ Looplijnen van de bedrijfsleider

# AA



gut!  
wenn man behält  
Hochschule  
Bauweise

gut!  
wenn man behält  
Hochschule  
Bauweise

Hochschule  
- Garten  
- Bauweise  
- ...

funktionell  
in Kapazität  
verkleinern  
gebauen

Garten  
Bauweise  
...  
Hochschule

Hochschule  
Bauweise  
...  
Garten

## 2 Analysefase

Eens de bedrijfsleider een duidelijk beeld heeft van wat hij wil (in de vorm van een voorlopig programma van eisen) is het nodig dit af te toetsen met een externe begeleider en experts. De samenwerking tussen de bedrijfsleider en de externen zal de kwaliteit van het bouwproces bevorderen. Zo komt hij uiteindelijk tot een volledig en gedetailleerd programma van eisen waarmee de ontwerper aan de slag kan.

In eerste plaats zoekt de landbouwer een externe begeleider. Dit kan gaan om een architect, een studiebureau, een adviseur, ... Het is de rol van deze begeleider om globaal mee te denken met de landbouwer. De begeleider maakt een kritische reflectie van het programma van eisen, en controleert dit op volledigheid en juistheid. Net zoals in vele andere bedrijfssectoren zijn bedrijfsleiders vaak sterk gefixeerd op de bestaande toestand, waardoor ze geen oog hebben voor een langetermijnvisie of een nieuwe investering in functie van de toekomst van het volledige bedrijf. Het is aan de begeleider om samen met de landbouwer deze 'bedrijfsblindheid' te doorbreken door het bedrijf te analyseren en te zoeken naar een optimaal scenario. Dit is het moment waarop relevante deskundigen (technische installateurs, milieudeskundigen, energiedeskundigen, waterdeskundigen, ...) ingeschakeld kunnen worden. Zij hebben een specifieke expertise en kunnen meer in detail antwoord geven op situatieafhankelijke vragen.

Al deze informatie wordt vervolgens door de begeleider in samenspraak met de landbouwer op een rijtje gezet. Dit vormt dan het uiteindelijke programma van eisen om zijn toekomstplannen te realiseren. Eenmaal dit op tafel ligt, is het de taak van de begeleider om na te gaan of de wensen en eisen stroken met de grootteorde van het budget, de technische voorschriften (dierenwelzijn, milieu, productiebeperkingen), stedenbouwkundige voorschriften (plaatsing en afmeting van de constructie, ...) en de gebiedspecifieke context (ankerplaats, habitatrichtlijn,...). Indien nodig kan de begeleider samen met de landbouwer zoeken naar een consensus om de wensen en eisen binnen al deze randvoorwaarden in te passen. Het doel van de nieuwe constructie is uiteindelijk te komen tot een optimaal renderend bedrijf. Dit betekent ook dat het bouwproces wordt gezien als een investering, eerder dan als een extra kost.

Het belang van deze fase mag niet onderschat worden. Het goed doorlopen van deze stap zorgt voor een efficiënter vervolg en een tijds winst bij het ontwerpen en het aanvragen van de vergunning. Het is van belang competente mensen te selecteren om mee samen te werken en de informatie en adviezen kritisch te benaderen. Men legt best verschillende opinies, scenario's en technieken naast elkaar en formuleert zo de voor- en nadelen van elke keuzemogelijkheid. Eenmaal de beslissingen in grote lijnen vast liggen, kan de ontwerper aan de slag.

### **Belang van looplijnen op een melkveebedrijf**

Meestal worden arbeidsbesparende maatregelen geassocieerd met grote investeringen (grotere melkstallen, robotmelken, automatisatie van voeding,...). Uiteraard zullen die investeringen een positieve invloed hebben op de arbeidsefficiëntie en –belasting. Maar op een aantal bedrijven kan de arbeidsefficiëntie al met kleine veranderingen aanzienlijk worden verbeterd. Looplijnen uittekenen op een bedrijf komt er op neer dat een grondplan van een bedrijf wordt getekend met daarop een aantal kleuren (voor de landbouwer, de dieren, het voeder,...). Door dit schematische overzicht ziet de landbouwer duidelijker de af te leggen afstanden en de arbeidstijd hierbij. Op deze manier worden de knelpunten in de arbeidsorganisatie duidelijk gesteld. Een analyse van de looplijnen is uiterst belangrijk bij toekomstige uitbreidingen. Bij de keuze van inplantingsplaats van nieuwe stallen en/of loods en wordt rekening gehouden met de meest efficiënte looplijnen. Op die manier kan bewuster gekozen worden voor een grotere efficiëntie van arbeid op het bedrijf. (Eddy Decaestecker, Inagro)

### **Bedrijfsblindheid**

Als je nadenkt over de bouw van een nieuwe stal of loods, moet je die in relatie tot het gebruik van de bestaande gebouwen en de toekomstplannen op je bedrijf zien. Het is heel belangrijk om een zo goed mogelijk geordend en praktisch bedrijf uit te bouwen. Enkel zo kan je efficiënt werken en zal dit resulteren in tijd - en financiële winst. Bedrijfsleiders zien vaak niet alle mogelijkheden op hun bedrijf, wat vaak te wijten is aan het feit dat de bedrijfsleider al lang op het bedrijf woont en werkt. Op je eigen bedrijf spelen emoties en gevoelsmatigheden zeer sterk mee, wat niet steeds in het voordeel speelt van de efficiëntie van de bedrijfsuitbouw. Laat je adviseren! Vraag externen, elk expert op hun gebied, hun mening rond je plannen en ideeën. Emoties spelen bij hen niet mee, waardoor ze meestal een onafhankelijke en duidelijkere kijk op de voor – en nadelen van je plannen hebben. Laat ze alle mogelijkheden op het bedrijf overlopen. Zo kan je deze naast elkaar overwegen en een juiste beslissing nemen.

## **Info**

**Afvalwater:** in welke zuiveringszone is uw site gelegen? Het afvalwater dat u loost moet gezuiverd worden vooraleer het terechtkomt in onze oppervlaktewateren. Voor deze behandeling zijn er twee opties. Welke situatie van toepassing is, hangt af van de zone waarin u woont.  
✓ Kijk op <http://geoloket.vmm.be/zonering>

### **Doe de watertoets!**

Elk nieuw initiatief waarvoor er een vergunning nodig is en elk plan of programma, moet vóór de goedkeuring aan de

watertoets onderworpen worden.

✓ Kijk op [www.watertoets.be](http://www.watertoets.be)

Op de **webstek** van het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen (AGIV) vindt u geografische informatie, ondermeer over ruimtelijke ordening(gewestplannen,...).

✓ Kijk op [www.agiv.be/gis/diensten/geo-vlaanderen](http://www.agiv.be/gis/diensten/geo-vlaanderen)

**Algemene informatie** over ruimtelijke ordening

✓ Kijk op [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be)

## ***Dynamisch karakter***

Het programma van eisen is een hulpmiddel om te communiceren over de te bouwen constructie tussen de bedrijfsleider en de partners in het ontwerp - en bouwproces. Tijdens een proces kunnen inzichten wijzigen of doelstellingen worden aangepast. Dit impliceert dat het programma van eisen tijdens de ontwerpfase verder ontwikkeld kan worden. Het is daarom aan te raden het programma van eisen waarmee de ontwerpfase is ingegaan regelmatig af te toetsen. Zo kan men nagaan of er aanpassingen nodig zijn. Bij deze controle dient duidelijk te zijn welke eisen onveranderbaar vastliggen en dus niet aangepast mogen worden.

## ***Programma van eisen: Wat staat er in?***

Interne voorwaarden: analyse van de door de bedrijfsleider te stellen randvoorwaarden in termen van geld, organisatie en kwaliteit.

Externe randvoorwaarden: analyse van de door derden (overheid en betrokken externe partijen) te stellen randvoorwaarden (zowel wet - en regelgeving als technische randvoorwaarden).

Functionele eisen: beschrijving van de gebruiksorganisatie en activiteiten waarvoor de constructie wordt ontworpen.

Ruimtelijke eisen: de verzameling van gegevens die betrekking heeft op de normatieve en functionele ruimtebehoefte en op de relaties tussen de ruimtes.

Technische eisen: beschrijving van de gewenste technische eisen. Het budget moet passend zijn voor het gekozen kwaliteitsniveau.

## ***Praktijkvoorbeeld***

De melkveehouder wil nu graag ook de mening van anderen horen en adviezen inwinnen. Hij gaat dus op zoek naar een externe begeleider, in dit geval een architect. Samen bespreken ze de wensen en eisen van de melkveehouder, waarbij er over een langetermijnplan wordt nagedacht. Er wordt gewikt en gewogen over de organisatie op het erf en nagegaan waar de verschillende infrastructuren het best worden geplaatst. Uit het overleg blijkt dat efficiëntie op het bedrijf van primair belang is en dat deze efficiëntie moet weerspiegeld worden in de kosten en in efficiënte looplijnen.

Er wordt een grotere nieuwe melkveestal voorzien, nl. voor 180 koeien. Daarnaast worden 5 sleufsilo's, een loods voor machines, hooi, stro en voeder in bulk voorzien. Omdat men inschat dat de huidige jongveestal op termijn niet meer zal voldoen, wordt ook een nieuwe voorzien. Hierbij geeft de landbouwer de begeleider een idee van de investeringsmogelijkheden.

Samen met de begeleider wordt ook nagegaan in welk gebied het bedrijf gelegen is en of er bepaalde restricties gelden (bv. habitatrichtlijn, ankerplaats, ...). Hierbij blijkt dat het bedrijf grenst aan een valleigebied. Bij de gemeente wordt ook afgetoetst of er bepaalde stedenbouwkundige voorschriften gelden.

## **Tip**

Verwachtingen en wensen met betrekking tot esthetica zijn in sterke mate subjectief. Foto's, schetsen en tekeningen kunnen worden verzameld en opgenomen in het programma van eisen om je beeldverwachting uit te drukken.

A  
A





### 3 Ontwerpfase

Het einddoel van de ontwerpfase is een goed doordacht ontwerp dat door alle betrokken partijen gedragen wordt en alle elementen bevat die nodig zijn voor de vergunningsaanvraag. Onder betrokken partijen verstaan we niet enkel de landbouwer, maar ook de vergunningverlenende overheid en de maatschappelijke omgeving. Dit is het moment waarop in het team van begeleiders de architect een dirigerende rol heeft. Hij stuurt het proces aan en vertaalt het uiteindelijke programma van eisen van de landbouwer in een ontwerp dat rekening houdt met de randvoorwaarden (technische, gebiedsspecifieke, ...). Het ontwerpproces gebeurt op drie schaalniveaus, namelijk op het niveau van het volledige bedrijf in zijn ruimtelijke en wettelijke context (macro-niveau), op de schaal van de bedrijfssite (meso-niveau) en op het niveau van de constructie zelf, zoals de inrichting en het materiaalgebruik (micro-niveau).

Bij het opstellen van een ontwerp gebeurt in eerste plaats een onderzoek naar de mogelijkheden op de site (macro-niveau). Voor sommige landbouwers bestaat de ruimtelijke context van hun bedrijf uit verschillende sites. Er moet dan ook logischerwijs eerst nagedacht worden wat de meest efficiënte site is voor het nieuwe project. Bij de meeste bedrijven echter bestaat de ruimtelijke context uit één site. Bij het onderzoek op een site wordt gekeken naar de beschikbare oppervlakte en de mogelijkheden tot uitbreiding. Daarnaast worden vragen gesteld rond de landbouwtechnische aspecten, zoals de aanwezigheid van basisinfrastructuur (nutsleidingen e.d.) en de bereikbaarheid of ontsluiting in functie van de activiteiten op het bedrijf. Ook de integratiemogelijkheden van een nieuw gebouw in de ruimtelijke omgeving worden hier in rekening gebracht.

Eens er duidelijkheid is over de keuze voor een welbepaalde site en de mogelijkheden op de site, kan de ontwerper overgaan naar het meso-niveau. Hij zoekt de optimale inplanting en schaal voor de nieuwe volumes (zoals stallen, loodsen en woning) en uitrusting (zoals mestopslag, silo's, luchtwassers en waterbassins). Een goede erfording en -organisatie staan centraal. Hierbij worden kenmerken van de omgeving, de site en de verschillende bedrijfsstromen (looplijnen, stromen van producten, voeder, voertuigen, dieren, mest, water, energie, ... ) in acht genomen. Op dit moment zijn er ook overwegingen over mogelijkheden voor de landschappelijke inpassing door middel van het aanpassen van de perceelindeling, structureel groen, ...

In functie van de inplanting tekent de ontwerper een ruw concept, waarbij differentiatie en eenheid twee kernwoorden vormen (Vlaamse Bouwmeester, 2008). De functies van de verschillende volumes moeten leesbaar zijn in de constructie, maar de verschillende volumes op het bedrijf moeten samen een eenheid vormen. Er kan ook overwogen worden om niet-functionele volumes af te breken om een vlottere bedrijfsvoering mogelijk te maken. Voor de praktische uitwerking biedt overleg met technische adviseurs een mogelijke meerwaarde.

Om ervoor te zorgen dat de haalbaarheid van het project vergroot, kan het aangewezen zijn om bij de vergunningsverlenende overheid te rade te gaan. Er zijn verschillende vormen van overleg mogelijk: informele vormen van overleg zoals het driepartijenoverleg, maar ook meer formelere vormen zoals de projectvergadering. Deze worden hieronder en in het voorbeeld besproken.

## Info

Vlaamse Bouwmeester, 2008.  
Agrarische Architectuur in Vlaanderen. 77 p.  
[www.bedrijfsintegratie.be](http://www.bedrijfsintegratie.be)  
[www.bedrijfsbeplanting.be](http://www.bedrijfsbeplanting.be)  
[www.agrarischearchitectuur.be](http://www.agrarischearchitectuur.be)  
[www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be)  
[www.duwobo.be](http://www.duwobo.be)  
[www.cedubo.be](http://www.cedubo.be)

### ***Dienstverlening:***

overheidsadvies. Alle provincies hebben momenteel een landschapsarchitect in dienst, waarbij een landbouwer terecht kan voor gratis advies over erfbeplanting en landschapsintegratie en opmaak van een beplantingsplan. Dit beplantingsplan kan samen met de stedenbouwkundige en milieuvergunningsaanvraag ingediend worden. Het plan is volledig vrijblijvend, maar het is duidelijk dat de vergunningsverlenende instanties steeds meer belang hechten aan deze adviezen. In Antwerpen, Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen zijn ook subsidies beschikbaar voor de aanplanting van streekeigen groen in functie van de landschapsintegratie van het bedrijf.

Het is vaak nuttig om de buurt te betrekken bij de plannen om een nieuwe constructie te bouwen, zeker indien er een openbaar onderzoek moet plaatsvinden. Zo vermijdt men om tijdens de uiteindelijke vergunningsaanvraag op onvoorzien protest te stuiten. Op die manier kunnen bepaalde knelpunten in een vroeg stadium gedetecteerd worden, en vermijdt men dat de officiële vergunningsprocedure struikelt over vermijdbare pijnpunten.



## **De projectvergadering**

Initiatiefnemers van agrarische bouwprojecten kunnen, eens een realistische projectstudie voorhanden is, verzoeken om een projectvergadering met de vergunningverlenende overheid en de adviesverlenende instanties. De projectvergadering beoogt de procedurele afstemming tussen de betrokken organen en instanties en de bespreking van eventueel nodig of nuttig geachte projectbijsturingen. In het geval het project zal leiden tot een aanvraag voor zowel een stedenbouwkundige vergunning als een milieuvergunning, worden bij de projectvergadering tevens volgende instanties betrokken: 1) het bestuursorgaan dat bevoegd is voor het verlenen van de milieuvergunning 2) de in het kader van de milieuvergunningsaanvraag adviesverlenende instanties.

Meer info: [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be)

## **Buurtvergadering: welke info geef je?**

Op een buurtvergadering kunnen diverse mensen aan het woord komen. Bij voorkeur kan je zelf, als initiatiefnemer, jouw plannen toelichten; ofwel je begeleider. Je kan hiervoor een overzicht geven van het geplande project, waarbij je de techniek kan toelichten, de doelstelling van jouw project, waarom je dit op die specifieke plaats wil realiseren, welke wetgevingen hierbij van toepassing zijn, ook bij voorbeeld de noodzaak aan mestverwerking, enzovoort.

## **Bouw duurzaam**

Ga duurzaam om met materialen, gebruik niet meer materiaal dan nodig en kies het juiste materiaal op de juiste plaats. Kijk op [www.duwobo.be](http://www.duwobo.be) (Transitie duurzaam wonen en bouwen) en op [www.cedubo.be](http://www.cedubo.be) (Centrum Duurzaam Bouwen vzw).

## **Buurtvergadering: waar?**

Een buurtvergadering gebeurt in een losse sfeer en kan bij voorbeeld bij jouw thuis plaatsvinden. Voorzie een drankje en hapje.

## **Hoe je burens betrekken bij je plannen?**

Organiseer een buurtvergadering: een buurtvergadering kan op ieder tijdstip georganiseerd worden, ook voordat de vergunningen aangevraagd worden. Nodig iedereen ruim op tijd uit (bij voorkeur drie weken op voorhand). Een aantal dagen vooraf kan je nog eens een herinnering sturen. Vraag ook een bevestiging of de genodigden al dan niet aanwezig kunnen zijn. Hou tevens bij wie aanwezig is, wie zich verontschuldigt en wie geen reactie geeft. Kleinschalig project? Organiseer een BBQ met bedrijfsbezoek ...

### ***Hoefefauna op het erf: plaats een multifunctioneel faunapaneel***

Veel faunasoorten (vleermuizen, uilen, mussen, zwaluwen,...) die normaal op en rond de boerderij voorkomen, worden bedreigd in hun voortbestaan door o.a. een gebrek aan nestgelegenheid bij hedendaagse bouwtechnieken. Door middel van specifieke "faunapanelen" komen tegemoet aan deze problematiek. Een klassiek paneel kan in het productieproces met een kleine moeite voorzien worden van enkele standaardopeningen (15 op 50 cm volstaat), waarin diverse nestgelegenheden kunnen aangebracht worden. Voor meer info, kijk op <http://www.oost-vlaanderen.be>

### ***Het Driepartijenoverleg***

Het Driepartijenoverleg is een informeel overleg tussen de relatiebeheerder – of de afgevaardigde van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar – de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de afgevaardigde van de bouwheer. Een dergelijk overleg kan onmogelijk de decretale bevoegdheden van een college van burgemeester en schepenen, van een adviserende instantie, van een openbaar onderzoek, van een decretaal verankerde procedure vervangen of amenderen. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft deze bevoegdheden bepaald. Dat decreet biedt dan ook een dwingend kader waarnaar het Driepartijenoverleg zich moet schikken.

### ***Praktijkvoorbeeld***

#### **Voorstel 1**

De nieuwe melkveestal wordt voorzien achter de huidige, waarna de bestaande stal wordt afgebroken. Naast de bestaande sleufsilos kan een extra silo worden aangelegd. De loods voorzien we achter de bovengrondse mestopslag en de plaats van de huidige stal, en kan op lange termijn een jongveestal worden. In dit voorstel blijft het bedrijf zeer compact, maar de looplijnen van voederloods tot sleufsilos zijn behoorlijk groot. Andere nadelen zijn de beperkte uitbreidingsmogelijkheden van de melkveestal en het "vuile verkeer" over het erf.

Voordelen:

- ✓ Compact bedrijf

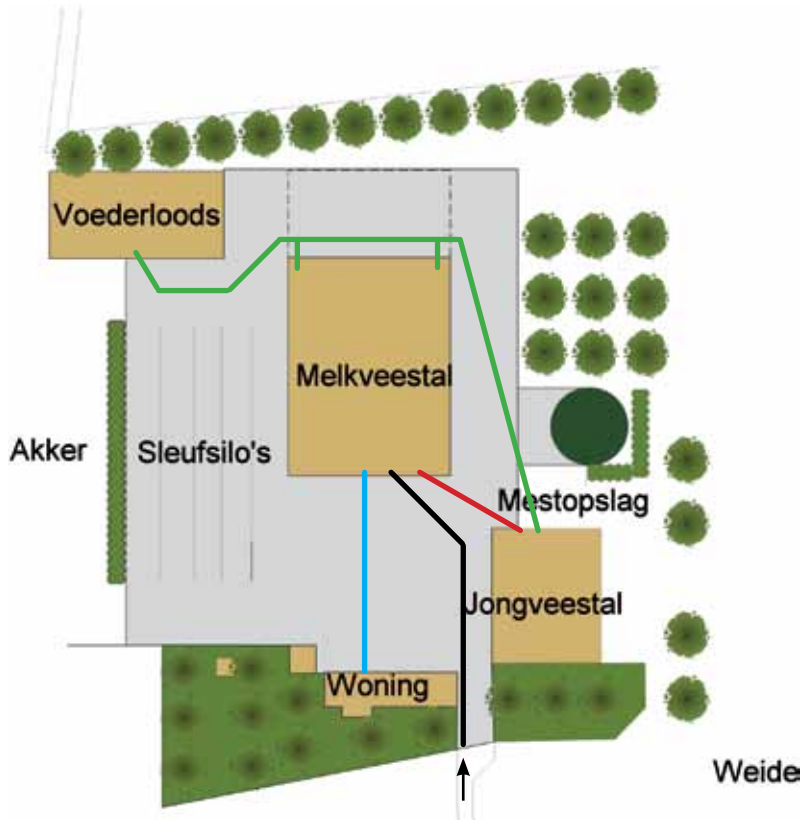
Nadelen:

- ✓ Beperkte uitbreiding melkveestal
- ✓ Voederloods ver van sleufsilos
- ✓ Alle vuile verkeer over erf

Looplijnen:

- ✓ Voederlijnen
- ✓ Looplijnen van het vee
- ✓ Lijnen van de melkophaling
- ✓ Looplijnen van de bedrijfsleider





## Voorstel 2

Ook nu voorzien we de melkveestal achter de bestaande stal. De voederloods wordt achter de sleufsilo's gebouwd. Ook hier zijn de beperkte uitbreidingsmogelijkheden van de melkveestal en het vuile verkeer over het binnenerf nadelig.

Voordelen:

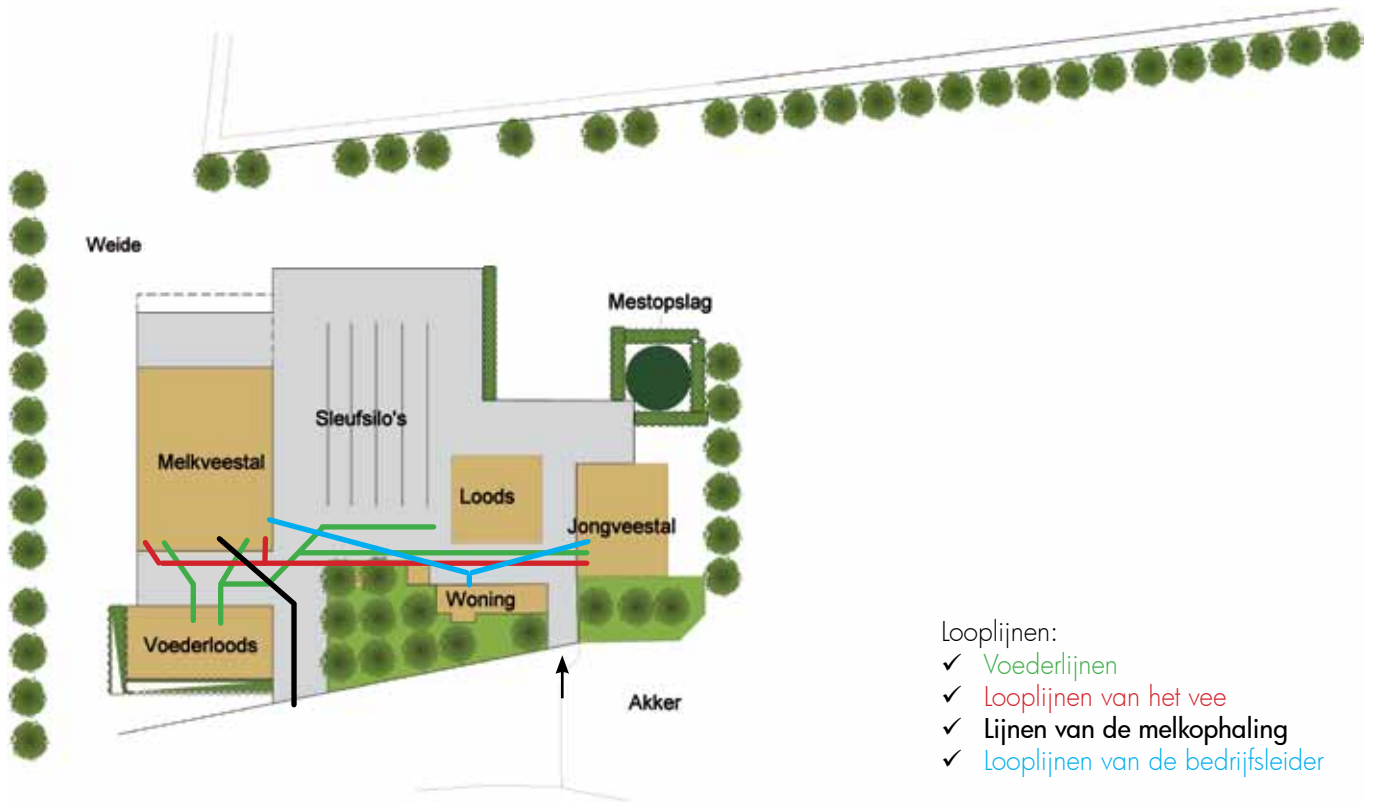
- ✓ Compact bedrijf
- ✓ Voederloods bij de sleufsilo's

Nadelen:

- ✓ Beperkte uitbreiding melkveestal
- ✓ Vuil verkeer over binnenerf

Looplijnen:

- ✓ Voederlijnen
- ✓ Looplijnen van het vee
- ✓ Lijnen van de melkophaling
- ✓ Looplijnen van de bedrijfsleider



### Voorstel 3

De nieuwe stal wordt naast de bestaande sleufsilos gebouwd. De voederloods komt ervoor, aan de straatzijde. De jongveestal voorzien we op de plaats van de bestaande loods en de jongveestal. In dit voorstel zijn de uitbreidingsmogelijkheden van de melkveestal optimaal. De afstand tussen melkvee – en jongveestal en tussen woning en melkveestal zijn eerder groot. De woning staat hier middenin het bedrijf, wat een scheiding tussen woon – en bedrijfszone moeilijker maakt.

Voordelen:

- ✓ Uitbreidingsmogelijkheden melkveestal

Nadelen:

- ✓ Afstand melkvee – jongveestal
- ✓ Afstand woning – melkvee
- ✓ Woning midden in bedrijf



#### Voorstel 4

We bekijken de mogelijkheid om de melkveestal naast de bestaande loods en jongveestal in te planten. Om de afstand tussen stal en silo's zo klein mogelijk te houden en zo een hoge arbeidsefficiëntie te krijgen, voorzien we de nieuwe sleufsilo's naast de melkveestal. Daarnaast plannen we nog ruimte in voor een loods (voor voeder, machines en opslag). Op deze manier zijn de looplijnen van dieren en voeder optimaal. De afstand voor de bedrijfsleiders van woning naar stal is wel iets langer. De oude stal en de sleufsilo's zullen worden verwijderd.

#### Voordelen:

- ✓ Compact bedrijf
- ✓ Uitbreiding melkveestal
- ✓ Sleufsilo's bij voederloods
- ✓ Woonzone met zicht op landschap
- ✓ Bedrijfsstoegang

#### Nadelen:

- ✓ Afstand woning - stal

~~Annahme von~~

→ "VIZIER OPE/M"

checklist

organisations



## ***Kiezen voor arbeidsefficiëntie***

Uiteindelijk kiest men voor het vierde voorstel. Het biedt het meeste arbeidsefficiëntie op korte en lange termijn en beantwoordt aan de meeste van de kwaliteitswensen. De uitvoering van het plan kan stap voor stap gebeuren. In eerste instantie bouwt men de geplande melkveestal, samen met twee sleufsilo's (korte termijnplan). Na verloop van tijd kunnen op de nieuwe plaats nieuwe sleufsilo's bijgebouwd en de oude silo's afgebroken worden. Zo creëert men na verloop van tijd een woon – en bedrijfszone en krijgt men na afbraak van de oude stal zicht op landschap en koeien. De bedrijfsleiders verwachten niet dat er in de eerste 10 jaar geïnvesteerd zal worden in de groei van melkvee of in een nieuwe melkveestal. Het is echter wel een grote geruststelling dat, indien verdere investeringen of groei zich opdringen, dit gemakkelijk kan binnen de huidige constellatie en de arbeidsefficiëntie zo optimaal mogelijk blijft.

Vermits het bedrijf vlakbij een valleigebied gelegen is dat ook in het structuurplan is opgenomen, wordt er door de melkveehouder een driepartijenoverleg aangevraagd. Tijdens dit overleg worden de kwaliteitswensen en eisen overlopen en wordt er kort meegedeeld welke mogelijkheden er bestudeerd zijn en waarom de voorgelegde keuze gemaakt is. Hierbij worden o.a. de keuze van inplantingsplaats en de materiaalkeuze besproken. Uit het overleg blijkt dat het voorstel als een aanvaardbare piste wordt beschouwd, waarbij er echter ook aandacht moet zijn voor de architectuur en de aanplanting.

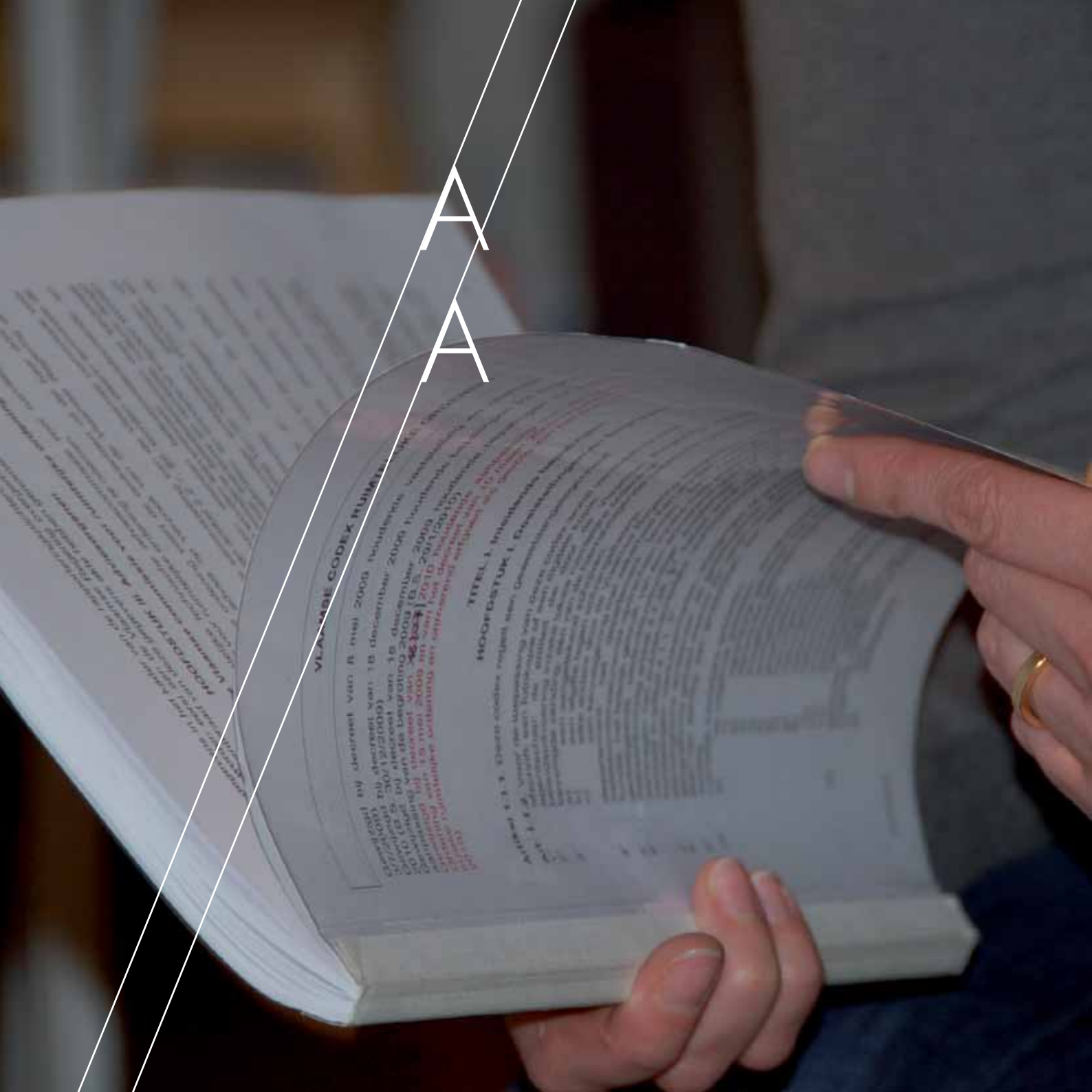
A  
A

**VLAMSE CODEX NUMERUS**

... van B. (m. 2009) ...  
... 2009 ...  
... 2009 ...  
... 2009 ...  
... 2009 ...  
... 2009 ...  
... 2009 ...

**TITEL 1. HOOFGESTUK I.**

... 1. 1. 1. ...  
... 1. 1. 2. ...  
... 1. 1. 3. ...  
... 1. 1. 4. ...  
... 1. 1. 5. ...  
... 1. 1. 6. ...  
... 1. 1. 7. ...



## 4 Voorbereiding vergunningsfase

Eens het volledige ontwerp op tafel ligt, is het aan de architect om de vergunningsaanvraag in orde te brengen. De beschrijvende nota is hierbij een belangrijk wettelijk instrument. In die nota worden de overeenstemming en verenigbaarheid van de plannen met de wettelijke en ruimtelijke context omschreven. Er wordt ook aangegeven hoe het geplande ontwerp zich integreert in de omgeving. Indien het ontwerp afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften, moet deze afwijking uitvoerig in deze nota gemotiveerd worden.

Een duidelijke beschrijvende nota vormt zowel voor de architect als voor de vergunningverlener een belangrijk ondersteunend document. De architect kan, uit naam van de bedrijfsleider, de beschrijvende nota aangrijpen voor meer duiding bij zijn concept. Zo anticipeert hij op een goed verloop van de vergunningsaanvraag. De wensen en eisen van de bedrijfsleider moeten duidelijk naar voor komen en de architect motiveert de gemaakte keuzes om deze wensen en eisen zo goed mogelijk te vertalen naar een ontwerp binnen het wettelijke en beleidsmatige kader. Verder biedt de nota de mogelijkheid om duiding te geven bij een aantal landbouwtechnische aspecten. Visualisaties op basis van volumes in het landschap, en niet enkel op de grondplannen, werken dikwijls ook heel verhelderend. Voor de vergunningverlener en de adviesverleners bij de vergunningsprocedure is de beschrijvende nota een belangrijk document om een gemotiveerde beslissing te nemen over de vergunningsaanvraag.

### Info

Vergunningen: hoe, wat waar?  
Kijk op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be) > vergunning

Als de leidraad correct gevolgd wordt, is het opstellen van de beschrijvende nota een logisch en relatief eenvoudig vervolg van het voorgaande proces. De aanvraag wordt ingediend bij de gemeente. In deze aanvraag moeten onder andere ook een inplantingsplan in de ruime omgeving, een aantal foto's van de huidige situatie en gevelaanzichten zitten. Op basis daarvan kan de ambtenaar al een goede inschatting maken van het uitzicht en de inplanting in de omgeving.

Met het invoeren van de unieke omgevingsvergunning (startnota 22 juli 2011) zullen initiatiefnemers niet langer een aparte stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning moeten aanvragen, bij verschillende overheden. De omgevingsvergunning laat toe om zowel te bouwen als te exploiteren. Dit systeem snoeit niet enkel in het aantal te doorlopen procedures, maar het zorgt tevens voor een transparant vergunningensysteem. Tijdswinst wordt gekoppeld aan efficiëntie. Zo dient de initiatiefnemer zijn aanvraag in bij één uniek loket, waarna één openbaar onderzoek en één adviesronde worden georganiseerd. Als sluitstuk wordt nadien de omgevingsvergunning afgeleverd door één bevoegd niveau. Op het moment van druk van deze uitgave wordt een ontwerp van decreet verwacht tegen eind 2011. Meer info op [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be)

## ***Praktijkvoorbeeld***

### ***Beschrijvende nota bij praktijkvoorbeeld***

- ✓ Bestaande toestand  
Het terrein is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
- ✓ Ontworpen toestand
- ▶ Concept  
Het ontworpen volume is de uitkomst van de wensen van de bedrijfsleider, getoetst aan de context en de oriëntatie. In onderling overleg en rekening houdend met de eisen, de functionaliteit, de landbouwtechnische eisen en de esthetiek van het bedrijf zijn de inplantingsplaats, vormgeving en materiaalkeuze besproken.
- ▶ Inpassing in schaal en omgeving
  - Omwille van functionele en esthetische redenen is er gekozen om de nieuwe stal rechts van de bestaande loods te zetten. Om de looplijnen zo kort mogelijk te houden moeten de sleufsilo's naast de stal liggen. We voorzien een uitdovende situatie van de huidige sleufsilo's en op termijn een verplaatsing van alle sleufsilo's naar de huidige inplantingsplaats.
  - De huidige inplantingsplaats vrijwaart het valleigebied, waar het – wegens het hoogteverschil –, ook zeer moeilijk was om te bouwen.
  - We denken dat de huidige stal op lange termijn zal verdwijnen, zodat een duidelijke structuur van bedrijfszone en woonzone zal ontstaan, die de eisen van het totale bedrijf verduidelijkt.
- ▶ Materiaalgebruik
  - Dak: donkergrijs – zwart
  - Zijgevels: plint in grijze beton met erboven windbreeknet in beige – grijze kleur
  - Poorten/deuren: donkergroen naar analogie met bestaande poorten/deuren
  - Voorgevel: combinatie van grijze betonplaat met groene staalplaat.(idem poorten)
  - Topgevels: grijze betonplaat in combinatie met groene staalplaat (idem poorten)



## ***Beplantingsplan bij praktijkvoorbeeld***

Algemene principes bij beplanting rond agrarische bedrijven

- ▶ Agrarische bedrijven dienen in hun totaliteit geïntegreerd te worden, zonder afbreuk te doen aan de functionaliteit en de landbouwtechnische eisen van het bedrijf.
- ▶ Een eenvoudige beplanting, op maat van het bedrijf, waarbij rekening gehouden wordt met de streekidentiteit, zorgt voor een mooie integratie in het landschap.
- ▶ Bedrijven moeten niet volledig weggestopt te worden achter een groen 'scherm'. Ze zijn beeldbepalend en een essentieel onderdeel van ons landschap. We streven ernaar dat de bedrijven opgenomen worden in het omliggende landschap.
- ▶ Voor een mooi resultaat spelen we, over het volledige bedrijf, met een combinatie van struiken (= heesters) en bomen. Struiken zorgen ervoor dat het bedrijf van dichtbij een groene tint krijgt. Bomen zijn onmisbaar voor het 'groene' natuurlijke effect op lange afstand. De manier waarop dit op bedrijfsniveau wordt toegepast is maatwerk en sterk afhankelijk van de landbouwtechnische vereisten van het specifieke bedrijf.



## ***Bepantingsplan bij praktijkvoorbeeld***

Motivatie

- ▶ Het bedrijf ligt tegen een beekvallei. We streven ernaar de beplanting zo uit te werken dat de relatie met de beekvallei versterkt wordt.
- ▶ Rond de bedrijfsingang is reeds wat beplanting aanwezig.
- ▶ Met de voorgestelde beplanting zal het bedrijf in z'n totaliteit geïntegreerd worden. Naast de sleufsilo's wordt gekozen voor een losse heg. Deze zullen de silo's aan het zicht onttrekken.
- ▶ De achterzijde van het bedrijf wordt landschappelijk ingekleed door de bomen langs de beek. We stellen voor de bestaande beplanting langs de beek te versterken door hoogstam knot-es of eik aan te vullen.
- ▶ De bestaande bovengrondse mestsilo wordt via een losse heg geïntegreerd.
- ▶ De gekozen beplanting zal zorgen voor een wisselwerking tussen het struikmassief rond het bedrijf en de hoogstammen op grotere afstand van het bedrijf.

***Voorbeeld van een aanstijlijst bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat.***

(kijk ook op [www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/formulieren](http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/formulieren))

*Waarvoor dient deze aanstijlijst?*

Met deze aanstijlijst geeft u aan welke documenten u bij het aanvraagdossier voegt. Meer informatie over die documenten vindt u in het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2044 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

*Kruis aan welke documenten u opneemt in uw aanvraagdossier*

De documenten die vetgedrukt staan, moet u altijd toevoegen. De andere documenten hoeft u alleen in bepaalde gevallen bij de aanvraag te voegen. Voeg alle documenten toe in vier exemplaren. Voor decretaal voorgeschreven adviezen moet u van bepaalde documenten extra exemplaren indienen. Daarnaast kan de gemeentelijke overheid of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar extra exemplaren van bepaalde documenten vragen. Voor meer informatie daarover kunt u (vooraf) terecht bij het gemeentebestuur.

- ▶ **Vergunningsaanvraagformulier**
- ▶ **Tekeningen van de geplande werken**
  - **Inplantingplan**
  - Tekeningen op grote schaal van de geplande werken of handelingen
    - Plattegronden
    - Gevelaanzichten
- ▶ **Minstens drie kleurenfoto's**
- ▶ **Vragenlijst (formulier met statistische gegevens)**





## 5 Vergunningsfase

Nadat de vergunningsaanvraag is ingediend bij de gemeente volgt er een procedure om te komen tot een gemotiveerde beslissing over de vergunningsaanvraag. De vergunningsverlener (doorgaans is dit de gemeentelijke overheid) is in deze fase aan zet. Van de vergunningsverlener wordt verwacht dat hij de ruimtelijke behoeften van verschillende maatschappelijke activiteiten tegenover elkaar afweegt. Doordat de vergunningsverlener deze afweging maakt, bekleedt hij een coördinerende rol.


Afhankelijk van de inplantingsplaats, de omgeving en de situatie, vraagt de vergunningsverlener een advies aan een aantal adviesinstanties. Hierbij geeft de vergunningsverlener het volledige vergunningsdossier (met inbegrip van de beschrijvende nota) door aan de betrokken adviesinstanties. Aangezien agrarische constructies meestal in agrarisch gebied (plannen van aanleg / ruimtelijke uitvoeringsplannen) gebouwd worden, brengt de Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling (ADLO) advies uit. Ook het agentschap Onroerend Erfgoed verstrekt in heel wat gevallen advies. Dat komt doordat veel bouwaanvragen van landbouwbedrijven betrekking kunnen hebben op voorlopig of definitief beschermd onroerend erfgoed. Daarnaast moeten soms adviezen opgevraagd worden bij de Vlaamse Milieumaatschappij, het Agentschap voor Natuur en Bos, de waterloopbeheerder of andere instanties, afhankelijk van de situatie en de inplantingsplaats.

De adviesverlener is verantwoordelijk voor een advies in zijn eigen expertisegebied en spreekt zich dus niet uit over andere disciplines. Het opstellen van een beoordelingskader voor agrarische architectuur per adviesdienst zou hierbij een houvast kunnen bieden.

De vergunningsverlener vormt een oordeel over de ruimtelijke inplanting en gebruikt hierbij de verschillende adviezen. Soms kan hij geconfronteerd worden met tegenstrijdige of onduidelijke adviezen. De vergunningsverlener kan dan zijn regierol opnemen en contact opnemen met de verschillende adviesverleners. In voorkomend geval kan hij er zelf voor kiezen om de verschillende adviesverleners en de aanvrager samen te brengen. Aangezien een dergelijk overleg nergens wettelijk verplicht is, vraagt dit dus een oplossingsgerichte instelling van de vergunningsverlener. Voor sommige aanvragen moet een openbaar onderzoek georganiseerd worden. De vergunningsverlener kan op dit moment geconfronteerd worden met bezwaren van omwonenden.

De vergunningsverlener neemt op basis van al deze elementen een gemotiveerde beslissing. Uit de beslissing van de vergunningsverlener moet kunnen afgeleid worden waarom er iets beslist is en waarom in bepaalde gevallen een aantal adviezen van adviesverlenende instanties niet gevolgd werden.





Naast het controleren van de gebouwde constructies met het oog op handhaving en het vaststellen van eventuele overtredingen tegen de bouwvergunning, kan het ook interessant zijn voor de vergunningsverlener en adviesverleners om een monitoringsysteem voor zichzelf op te stellen. De vergunningverlener gaat hierbij na de ingebruikname van de nieuwe constructie kijken hoe deze eruit ziet in de context van het bedrijf en het landschap. Op deze manier kan hij een evaluatie maken van de goede en minder goede punten en dit als leerproces gebruiken voor toekomstige beslissingen en adviezen.

### Beoordelingskader

Het opstellen van een eigen beoordelingskader rond agrarische gebouwen per adviesverlenende overheid kan zowel intern als bij de uiteindelijke adviesverlening een meerwaarde betekenen. Het opstellen van een kader laat de diensten toe om het debat te openen binnen de dienst over het thema. Eens het kader is opgesteld kan het bijdragen tot een gemotiveerd advies. Het kan ook een hulpmiddel zijn om te bewaken dat men binnen de lijnen van zijn expertise blijft. Dit zal uiteindelijk ook een grotere uniformiteit in de adviesverlening opleveren. Het kader kan ook aan de basis liggen van de communicatie naar de actoren toe. Zo kan er meer duidelijkheid geschept worden in het verwachtingspatroon dat de adviesverlener heeft ten opzichte van de landbouwer en zijn begeleiders.

#### Info

Raadpleeg de website van uw gemeente of provincie in verband met vergunningsprocedures  
Kijk ook op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be)



## 6 Bouwfase

Op dit moment gaat de landbouwer samen met zijn architect, constructeur en installateur aan de slag om uiteindelijk tot een operationele constructie met de nodige installaties te komen. Men moet er rekening mee houden dat men na de uitreiking van een stedenbouwkundige vergunning nog 30 dagen moet wachten met de start van de werken. In deze periode wordt de stedenbouwkundige vergunning op een uithangbord kenbaar gemaakt en kan nog beroep aangetekend worden tegen deze beslissing.

### Handhaving, monitoring en evaluatie

De handhaving is de bevoegdheid van de agenten en de officieren van gerechtelijke politie, stedenbouwkundige inspecteurs, Vlaamse, provinciale en gemeentelijke ambtenaren. Het is hun taak misdrijven op te sporen en vast te stellen door een proces-verbaal.

### Info

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

## Literatuur

Boussery K, Calus A, Cocquyt M, Degloire T, Demeulemeester M, Desmet K, Desmyter L, Mahieu J, Martens I, Masquelin B, Storme K, Vanbecelaere D, Van Winghem J, Verhoest K en Wauters E, 2006. Agrarische architectuur, technisch bekeken. POVLT, 69 p.

Boussery K, 2008. Hoe pak ik een agrarisch bouwproject aan? Checklist voor land- en tuinbouw. SBB, 41 p.

Brochure BoBoL: Het Interreg IIIa-project 'Boeren bouwen aan het Landschap. 2005 – 2007, 48 p.

Calus A, Degloire T, Depraetere D, Desmyter L, Dezeure L, Storme K, Verhoest K, Mahieu J, Masquelin B en Van Winghem J, 2006. Bedrijfsintegratie: een samenspel tussen landbouwbedrijven en hun omgeving. POVLT, 62 p.

Deheegher T, 2005. Je agrarisch bedrijf inpassen in het landschap. Innovatiesteunpunt voor landbouw en platteland, 67 p.

Landbouw en Landschap, hand in hand. Inspirerende ideeën voor uw bedrijf, 2008, Provincie Oost-Vlaanderen. D/2008/5139/15

Langs boerenerven en -hoven... Erfbeplanting en landschapsintegratie in Limburg, Provincie Limburg, landbouw@limburg.be

Een bloeiend erf. Erfbeplanting en landschapsintegratie. Provincie Vlaams Brabant. [www.vlaamsbrabant.be/landbouw](http://www.vlaamsbrabant.be/landbouw)

Provinciebestuur van Vlaams-Brabant, 2009. Een bloeiend erf: Erfbeplanting en landschapsintegratie. 33 p.

Pecceu B, Rogge E en Dessein J, 2010. Beleidswerkgroep 'Agrarische architectuur'. Mededeling ILVO n°82, Instituut voor Landbouw- en Visserijonderzoek, Merelbeke, 38 p.

Lenders S, Carels K, Van Gijsegem D, Adriansens J, Bergen D en Vaerewijck J, 2007. Transformaties in de land- en tuinbouwsector met impact op agrarische architectuur. Beleidsdomein Landbouw en Visserij, Afdeling Monitoring en Studie (AMS), 34 p.

Vlaamse Bouwmeester, 2008. Agrarische Architectuur in Vlaanderen. 77 p.

Wauters E, 2006. Hedendaagse hoevegebouwen: Driving forces. Resource Analysis nv., Memo, 7 p.

## Colofon

Verantwoordelijke uitgever: ILVO  
Vormgeving: Nancy De Vooght, ILVO  
Foto's: ILVO

ISBN: 9789040303241

### Contactgegevens:

Elke Rogge, Joost Dessen, Nathalie Erbout  
Instituut voor Landbouw- en Visserijonderzoek  
Eenheid Landbouw & Maatschappij  
Burg. van Gansberghelaan 115, Bus2, 9820 Merelbeke  
T 09 272 23 40 - F 09 272 23 41  
l&m@ilvo.vlaanderen.be

Het boek Agrarische Architectuur, sleutel voor de toekomst is verkrijgbaar bij Elke Rogge, elke.rogge@ilvo.vlaanderen.be

Deze uitgave werd met de grootste zorg en nauwkeurigheid samengesteld. Echter wetgevingen en websites zijn steeds onderhevig aan veranderingen. Het is daarom aan te raden om u steeds goed te informeren bij de betrokken instanties.

### Aansprakelijkheidsbeperking

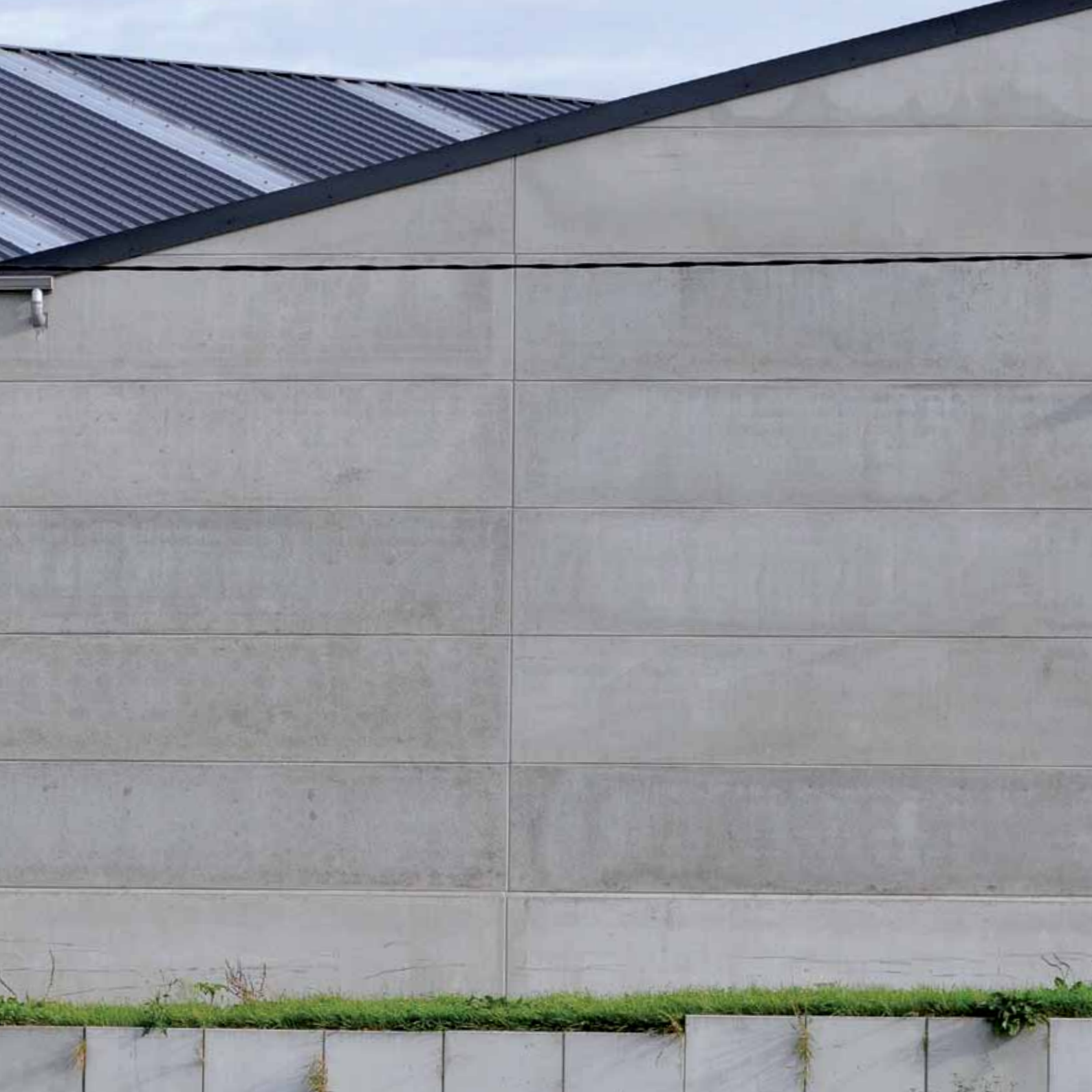
Deze publicatie werd door ILVO met de meeste zorg en nauwkeurigheid opgesteld. Er wordt evenwel geen enkele garantie gegeven omtrent de juistheid of de volledigheid van de informatie in deze publicatie. De gebruiker van deze publicatie ziet af van elke klacht tegen ILVO of zijn ambtenaren, van welke aard ook, met betrekking tot het gebruik van de via deze publicatie beschikbaar gestelde informatie.

In geen geval zal ILVO of zijn ambtenaren aansprakelijk gesteld kunnen worden voor eventuele nadelige gevolgen die voortvloeien uit het gebruik van de via deze publicatie beschikbaar gestelde informatie.



Griet Baert, Katrien Boussey, Tine Bulckaen, Frans  
Coussement, Serge Defresne, Saartje Degelin, Sarah  
Demeyer, Katrijn Depuydt, Joost Dessen, Els De Vos, Erwin  
Dunon, Nathalie Erbout, Veerle Geerinckx, Inge Leenders,  
Lieven Louwagie, Mark Meerschman, Bert Peccue, Joris  
Relaes, Elke Rogge, Kathleen Storme, Veerle Strosse,  
Liesbeth Vanderstraeten, Suzy Van Gansbeke, Tom Van  
Rensbergen, Kristof Verhoest, Peter Vleugels, Ewald  
Wauters







**A**grarische  
**A**rchitectuur