



Logiesbedrijven op het platteland

Advies

Interbestuurlijk Plattelandsoverleg (IPO)
van het Ondersteunend Overleg voor het Bestuurlijk Overleg



Volgende thema-experten maakten deel uit van de Themagroep Logiesbedrijven op het platteland, in alfabetische volgorde:

Voorzitter - Karel Lhermitte

Secretaris - Mieke Reyniers

Deskundigen - Peter Cabus en Isabel Vanslembrouck

Activeringscel Leader+ - Kristof Verhoest

Algemeen Christelijk Vakverbond (ACV) - Jeroen Roskams

AROHM, Afdeling Ruimtelijke Planning - Inge Penninx

AROHM, Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen - Inge Leenders

Boerenbond - Peter van Bossuyt

EWBL, Administratie Land- en Tuinbouw - Patricia De Clercq

Gemeente Bocholt - Toon Geusens

Gemeente Wingene - Chris De Meulemeester

Innovatiesteunpunt voor landbouw en platteland v.z.w. - Bart Vleeschouwers

Landelijk Vlaanderen v.z.w. - Vereniging van Bos- Land en Natuureigenaars - Bertrand de Lophem

Provincie Oost-Vlaanderen - Santina Driesen

Toerisme Vlaanderen - Mia Lammens

Unie van Zelfstandige Ondernemers (UNIZO) - Piet Vanden Abeele

Vlaams overlegforum sociale economie en meerwaarde-economie (VOSEC) - Koen Repriels

vzw Plattelandstoerisme in Vlaanderen - Paul Boerjan

Volgende organisaties en personen, die geen lid zijn van het IPO, hebben hun deskundigheid verleend:

AMINAL, Afdeling Land - Marnix De Vrieze

AROHM, Afdeling Monumenten en Landschappen - Karel Robijns

Campingfederatie-CKVB - Dirk Metsu

Westtoer - Magda Monballyu



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	4
2. Advies vanuit de IPO-Themagroep t.a.v. logiesbedrijven op het platteland	5
2.1. Algemeen	5
2.2. Specifiek	6
2.2.1. Onderscheid tussen kamers en andere vormen van verblijf	6
2.2.2. Mogelijkheden vanuit het statuut van de gebouwen	6
2.2.3. Dimensie van het logiesverstrekkende bedrijf	7
3. Verdere uitwerking van het advies voor logiesbedrijven op het platteland	9
3.1. Capaciteitsplafond voor plattelandstoerisme als toeristisch medegebruik van de agrarische ruimte	9
3.2. Kwaliteit bij de logiesbedrijven	10
3.3. Een duurzame ontwikkeling binnen de plattelandsomgeving	11
3.4. VLIF reglementering blijft behouden en eventueel aangepast	12
4. Advies voor specifieke verblijfsvormen	13
4.1. Hoevecampings - specifiek voor de actieve hoeve	13
4.2. Jeugdlogies in een gebouw in het agrarisch gebied	14
5. Werking Interbestuurlijk Plattelandsoverleg (IPO)	15
5.1. Het doel	15
5.2. Samenstelling IPO	15
5.3. Besluitvormingsprocedure aangaande een advies over een thema	15
5.4. Meer informatie	15
1. Bijlage 1: Verblijfstoerisme op het platteland in de context van plattelandstoerisme	16
1.1. Waarover gaat het precies?	16
1.1.1. Maatschappelijke tendens: plattelandstoerisme in opmars	16
1.1.2. Belang van verblijfstoerisme op het platteland	19
1.2. Definiëring van het onderwerp voor dit advies: kleinschalig verblijfstoerisme op het platteland	21
1.2.1. Hoevetoerisme	21
1.2.2. Andere plattelandlogies	21
1.3. Bestaande wettelijk kader	22
1.3.1. Vlaams Landbouw Investeringsfonds: sectorale ondersteuning van hoevetoerisme	22
1.3.2. Ruimtelijke Ordeningsinstrumenten	22
2. Bijlage 2: Overzicht regelgeving Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de problematiek	23
2.1. Artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen: hoevetoerisme	23
2.2. Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening	25
2.2.1. Artikel 145bis, § 2: zonevrije activiteit	25
2.2.2. Artikel 195bis: zonevrije monumenten	26
2.3. Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone: zonevrije functiewijziging	26
2.3.1. Artikel 4	26
2.3.2. Artikel 10: bouwkundig erfgoed	28
3. Bijlage 3: Knelpunten voor kleinschalige plattelandlogies, opgesteld door de Provincie West-Vlaanderen	29
3.1. Brandveiligheid	29
3.1.1. Koninklijk besluit tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (7 juli 1994)	29
3.1.2. Besluit van de Vlaamse Executieve tot vaststelling van de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan de logies-verstrekkende bedrijven moeten voldoen (27 januari 1988)	30
3.2. Voedingsmiddelenhygiëne	32
3.2.1. Koninklijk besluit inzake de algemene voedingsmiddelenhygiëne (7 februari 1997)	32
3.3. Legionella	33
3.3.1. Besluit van de Vlaamse regering betreffende de primaire preventie van de veteranenziekte in voor het publiek toegankelijke plaatsen (22 november 2002)	33
3.3.2. Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het voorkomen van de veteranenziekte of legionellose op voor het publiek toegankelijke plaatsen (11 juni 2004)	33
3.3.3. Ministerieel besluit houdende de indeling van inrichtingen in risicoklassen naargelang het risico op legionellose (11 juni 2004)	34
3.4. Toegankelijkheid	35
3.4.1. Wet van 17 juli 1975 betreffende de toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek	35
3.4.2. Koninklijk Besluit van 9 mei 1977 genomen werd in uitvoering van de wet van 17 juli 1975 betreffende de toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek	35

1. Inleiding

Op het Bestuurlijk overleg van 27 juni 2005 werd de Agenderingsfiche "Logiesbedrijven op het platteland" goedgekeurd om behandeld te worden in de Themagroep.

Thema: Logiesbedrijven op het platteland

Probleemstelling: Stringent en terughoudend beleid inzake ruimtelijke ordening voor ontwikkelen van logiesbedrijven op het platteland:

- Beperkingen die opgelegd worden aan capaciteit en logiesvorm op hoeven met hoofd- en nevenactiviteit landbouw in het buitengebied.
- Beperkingen die opgelegd worden aan capaciteit en logiesvorm op zonevreemde woningen in het agrarisch of parkgebied (o.a. vrijkomende hoevegebouwen, merkwaardige gebouwen)

4

De vzw Plattelandtoerisme in Vlaanderen maakte een eerste basisnota met betrekking tot de problematiek. Deze nota werd aangevuld met wetgevingen en regelgevingen die zich op dit gebied voordoen. Het geheel werd door de leden van de werkgroep vanuit verschillende invalshoeken onder de loep genomen. Onderstaand advies is wat volgde uit het Themagroepoverleg.

De Themagroep is er zich van bewust dat er tegelijkertijd ook andere initiatieven bestaan die raakvlakken hebben met de benadering van logies op het platteland. Verwezen kan worden naar de "Ontwerp-omzendbrief Plattelandstoerisme" vanuit Ruimtelijke Ordening en de werkzaamheden in het kader van het "Ontwerp-Koepeldecreet", een sectorale wetgeving voor logiesverstreckende bedrijven.

- Vlaams minister van Toerisme Geert Bourgeois werkt aan de herziening van het sectorale decreet logiesverstreckende bedrijven. Er zal een nieuw koepeldecreet Logies uitgewerkt worden ter vervanging van de bestaande decreten (het hoteldecreet uit 1984, het kampeerdecreet uit 1993 en het decreet op de verblijfshoeves van 1999). Samen met de toeristische sector beoogt minister Bourgeois zowel een modernisering en een versterking van de kwaliteitszorg als een vereenvoudiging van de regelgeving en een gevoelige administratieve lastenverlaging.
- "Ontwerp-omzendbrief Plattelandstoerisme" vanuit Ruimtelijke Ordening

Het advies (Hoofdstuk 2 en 4) met de achtergrond en situering ervan (Hoofdstuk 3) werd voorgelegd op het Bestuurlijk overleg van 30 januari 2006.

In het laatste hoofdstuk (Hoofdstuk 5) is de werking van het IPO kort toegelicht.



2. Advies vanuit de IPO-Themagroep t.a.v. logiesbedrijven op het platteland

Onderstaand advies is het meerderheidsstandpunt van de Themagroep. Afwijkende standpunten worden in de voetnoten weergegeven.

Het advies zoals hieronder weergegeven bevat uitspraken die een wijziging impliceert van de huidige sectorale wetgevingen. De Themagroep beveelt dan ook aan dat de bestaande wetgeving wordt aangepast zodat de nieuwe mogelijkheden die worden aanbevolen ook daadwerkelijk kunnen geïmplementeerd worden. De Themagroep vraagt dat de Vlaamse overheid initiatieven neemt om, indien ze onderstaand advies kan ondersteunen, de betrokken wetgeving op punt te stellen.

In een eerste sectie worden de algemene uitgangspunten geformuleerd. Vervolgens worden deze uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Hierbij wordt een advies geformuleerd over het vandaag bestaande onderscheid tussen kamers en andere verblijfsvormen, de mogelijkheden inzake verbouwing, en de dimensie van de logiesverstrekkende activiteit. Telkens wordt vertrokken vanuit de huidige situatie en wordt daarop het advies van de Themagroep geformuleerd.

2.1. Algemeen

Het plattelandstoerisme dekt een ruime lading. Conform de opdracht die aan de Themagroep werd toevertrouwd, handelt dit advies alleen over hoeve- en plattelandslgies bij particulieren. Dit betekent dat de verhuurders (uitbaters) op de site verblijven (er gedomicilieerd zijn) waar de verblijfsgelegenheden zich bevinden; de huurders verblijven tijdelijk op de site. Verhuur van vakantiewoningen op een ander adres is dus geen onderwerp van dit advies.

Wat de gebouwen betreft, gaat het om actieve en voormalige hoeves en andere solitaire gebouwen in het landbouwgebied (geel gebied op het gewestplan) en het parkgebied, voor zover ze niet behoren tot het erfgoed (geklasseerd of op de lijst). Voor deze laatste dient er immers niets aan de regelgeving te veranderen omdat ruimere mogelijkheden nu al aanwezig zijn.

De Themagroep meent dat het hoeve- en plattelandstoerisme zich beter kan organiseren als er een afstemming komt tussen de bestaande regels en de behoeften van de markt. Zoals andere segmenten van het toerisme is de markt van het hoeve- en plattelandslgies zeer gevoelig aan het aspect 'kwaliteit'. Ondernemers moeten dan ook de kans krijgen om aan deze kwaliteitsvraag te voldoen. De investeringen hiervoor moeten op een verantwoorde wijze kunnen terugverdiend worden.

Het is zinvol om realistische controlemogelijkheden voor de overheid in te bouwen bij de beoordeling en de opvolging van een dossier ter bescherming van het algemeen belang.

De Themagroep is zich bewust van de onmogelijkheid van generiek beleid om voor alle gevallen een oplossing te bieden. Hiervoor blijft gebiedsgericht beleid aangewezen. De provincies en gemeenten hebben hierin een belangrijke rol.

5



2.2.2.2. Advies van de Themagroep

De Themagroep is van mening dat beide categorieën hun gebouwenbezit optimaal moeten kunnen inzetten voor plattelandontwikkeling. Naast het woonhuis kunnen er verblijfsgelegenheden worden ingericht door verbouw van de bestaande gebouwen op voorwaarde dat deze bouwfysisch geschikt zijn. Om te voldoen aan de bestaande wetgeving (VLAREM e.d.) kan een beperkte uitbreiding van de oppervlakte toegelaten worden. De grootte van de gebouwen en de keuze van het type verblijfsgelegenheid, zal bepalend zijn voor het aantal verblijfsgelegenheden (zie ook bij 2.2.3). De Themagroep wil de ondernemer aanraden zich te richten op de behoeften van de logiesmarkt bij het opstellen van een dossier.

Bij de beoordeling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, zowel voor landbouwers, als voor particulieren, zal de vergunningverlenende overheid (doorgaans de gemeente: het college van burgemeester en schepenen) advies dienen te vragen aan de administraties bevoegd voor Landbouw en Toerisme, en bij Monumenten en Landschappen indien het bouwkundig erfgoed betreft. Deze procedure waarborgt de behandeling van het dossier vanuit het oogpunt van het toeristisch product en niet vanuit de positie van de aanvrager. Dit verzekert ook een meer integrale benadering i.p.v. een sectorale.

2.2.3. Dimensie van het logiesverstrekkende bedrijf

2.2.3.1. Huidige situatie

Om de agrarische structuur te beschermen, zijn de activiteiten op het grondgebied met de bestemming 'agrarisch gebied' beperkt tot diegene die behoren tot de 'landbouw in brede zin'. Plattelandstoerisme op een voormalig landbouwbedrijf in het agrarisch gebied is 'zonevreemd' (zie hoger). Hoevetoerisme is 'zone-eigen' (zie hoger). De huidige vergunningspraktijk beperkt het aantal kamers voor zonevreemde ondernemingen in agrarisch gebied en parkgebied tot vier (Besl. VI. R. 2003 - zie Bijlage 2 punt 2.3) en tot een economische nevenactiviteit op een landbouwbedrijf voor hoeveologies (Advies Afdeling Land van de Administratie Milieu-, Natuur- en Land- en waterbeheer (AMINAL)) met als resultaat ook meestal vier kamers.

Rendabiliteitsstudies geven aan dat een bedrijf met 4 kamers economisch niet verantwoord is (wel sociaal), 8 kamers wordt aanzien als een neveninkomen, 15 kamers is te interpreteren als een volwaardig inkomen.

2.2.3.2. Advies van de Themagroep

De Themagroep is van mening dat in de bestemmingen agrarisch gebied en parkgebied toeristisch medegebruik door hoeve- en plattelandstoerisme mogelijk moet zijn, op voorwaarde dat deze bijkomende activiteit geen substantiële hinder veroorzaakt voor de bestemming.

Om de economische diversificatie op het platteland te ondersteunen en de hinder voor de primaire activiteit in een agrarisch of parkgebied te begrenzen, stelt de Themagroep 8 verblijfsgelegenheden (= 8 sleutels) (gastenkamers, vakantiewoningen, studio's, ...) voor, met een totaal van maximum 32 personen die tegelijkertijd kunnen overnachten¹. Het is aan de initiatiefnemer om te bepalen hoe dit wordt ingevuld bvb. 5 vakantiewoningen voor 6 personen of 8 gastenkamers voor 4 personen. Een groep van 32 personen is een maximum voor een uitbating door twee personen waarbij persoonlijke service, kleinschaligheid, familiale sfeer, rust ... telt en waarmee deze logiesvorm zich onderscheidt van andere overnachtingsmogelijkheden.

¹ Vzw Plattelandstoerisme in Vlaanderen, Toerisme Vlaanderen en deskundige Peter Cabus gaan niet akkoord met dit capaciteitsplafond.



8

Daarnaast kunnen ook andere aspecten zoals mobiliteit (verkeer tav de omgeving, de parkeerfaciliteiten op de site), de veiligheidsvoorschriften, de milieueisen en de ruimtelijke draagkracht limiterend optreden. De aangehaalde bovengrenzen zijn geen recht maar moeten getoetst worden aan de specifieke, plaatselijke omstandigheden door de vergunningverlenende overheid.

Indien een promotor van hoeve- of plattelandsglogies op een site gelegen in het agrarisch gebied of parkgebied, een grootschaligere bedrijvigheid wil uitbouwen, zal de betrokken eigenaar het instrumentarium van de ruimtelijke ordening dienen in te schakelen (ruimtelijk structuurplan en ruimtelijk uitvoeringsplan) waardoor de zonevreemdheid opgeheven wordt. De Themagroep stelt vast dat vandaag het planologisch attest niet van toepassing is op dit type van activiteiten.

De Themagroep is er zich van bewust dat voor deze planologische procedure voldoende voorbereidingstijd nodig is.



3. Verdere uitwerking van het advies voor logiesbedrijven op het platteland

Er dient gesteld dat de problemen zich vandaag alleen voordoen voor solitaire hoeses en andere gebouwen in agrarisch gebied (of een andere buitengebiedbestemming).

De Themagroep meent dat een capaciteitsplafond (8 verblijfseenheden (= 8 sleutels) met totaal maximum 32 personen die tegelijkertijd kunnen overnachten)¹ gekoppeld aan een kwalitatieve benadering gebaseerd op de potenties van het patrimonium én op de potenties van de omgeving het verblijfs-toerisme op het platteland mogelijk maakt op een duurzame manier.

Op deze manier wordt een verbreding nagestreefd van de sociaal-economische basis van het platteland (waaronder uiteraard de landbouw) en wordt de ruimere doelstelling van voldoen aan een toenemende vraag naar plattelandstoerisme enerzijds en de bewaring van bestaande karaktervolle en identiteitsbepalende gebouwen anderzijds, tegemoetgekomen.

3.1. Capaciteitsplafond voor plattelandstoerisme als toeristisch medegebruik van de agrarische ruimte

Om als medegebruiksfunctie te kunnen functioneren en om te voldoen aan de definitie van kleinschalige logies, kenmerkend voor plattelandlogies, is een capaciteitsplafond aangewezen. Daarnaast wenst men ook voldoende schaalgrootte omwille van de leefbaarheid van de uitbatingen. De in de toeristische activiteiten geïnvesteerde budgetten moeten op korte of middellange termijn renderen.

In het kader van het hoeve- en plattelandstoerisme werden al verschillende rentabiliteitsstudies uitgevoerd. De meest recente (2005) is de markthaalbaarheidsstudie van KPMG² die uitgevoerd werd in het kader van het project 'Erfgoedlogies Limburg'. De resultaten van deze studie zijn de volgende:

- **Logies vanaf 8 kamers** kunnen enkel kamerinvesteringen terugverdienen. Men haalt dan net voldoende inkomsten om het geïnvesteerde kapitaal, de variabele kosten en de exploitatiekosten te kunnen dekken. Gegeven een bezettingsgraad van maturiteit van 49% (op te bouwen over 7 jaar), zal de opbrengst voor deze uitbating gelijk zijn aan ¼ van het inkomen van een volwaardig equivalent persoon (FTE). Deze opbrengst is net voldoende om een aantal (niet-verplichte) variabele kosten mee te betalen zoals een poetsvrouw, levering van het ontbijt,... In dit geval wordt de logiesuitbating aanzien als een 'bijverdienste' voor de uitbater. De bouwfysische ingrepen, of de renovatie van het erfgoed in kwestie zijn hier niet inbegrepen. Voor het project 'Erfgoedlogies in Limburg' gaat men ervan uit dat de initiële bouwkundige investeringen (restauratie) gerealiseerd worden m.b.v. provinciale subsidies.
- **Voor logies vanaf ongeveer 15 kamers**, gegeven een bezettingsgraad van maturiteit van 49% (op te bouwen over 7 jaar), zal de opbrengst overeenkomen met een volwaardig inkomen van 1 FTE. Men kan dus een bescheiden zelfstandig inkomen genereren.

Daarnaast dient aangestipt dat een volwaardig inkomen ook bereikt kan worden met een iets lager aantal kamers bv. als het gekoppeld wordt aan maaltijden voor de logiesgasten. Bovendien zal naast de ruimtelijke limiterende factor, ook de factor 'rust' een belangrijk beperkend gegeven vormen. De toerist/consument verwacht immers kleinschaligheid en vooral rust als hij kiest voor plattelandstoerisme. Wie als uitbater aan deze verwachtingen niet kan voldoen zal in de meeste gevallen snel aan succes inboeten.

¹ Vzw Plattelandstoerisme in Vlaanderen, Toerisme Vlaanderen en deskundige Peter Cabus gaan niet akkoord met dit capaciteitsplafond.

² KPMG, (juni 2005). Markthaalbaarheidsstudie voor de realisatie van kwaliteitsvolle (erfgoed)logies in Haspengouw 2. LRM, 2005, Erfgoedlogies Limburg, financiële haalbaarheid.



Daarom wordt een capaciteitsplafond voorgesteld:

- **Het moet gaan om kleinschalige ontwikkelingen** met een capaciteitsplafond van 8 verblijfs-eenheden (= 8 sleutels) met een totaal aantal van maximum 32 personen die tegelijkertijd kunnen overnachten¹. Het maximaal aantal gasten werd bepaald door voor de 8 verblijfs-gelegenheden 4 personen te tellen (= koppel met kinderen). Bij dergelijke kleinschalige ontwikkelingen gaat het om toeristisch medegebruik van het agrarisch gebied.
- **De restaurantfunctie kan enkel ondersteunend zijn** voor de verblijfs capaciteit. Op deze manier wordt verhinderd dat feestzalen worden ontwikkeld en dat maaltijden worden geserveerd aan voorbijgangers.
- **Er is geen uitbreiding van bebouwing** mogelijk. Er moet een beperking worden opgelegd dat het enkel kan gaan om 'bestaande gebouwen' of delen ervan die bouwfysisch in orde zijn. Bij zowel hoevelogies als andere plattelandsglogies wordt gewerkt binnen de bestaande gebouwen al zou een beperkte functionele uitbreiding toegelaten moeten worden:
 - Het bestaande gebouw blijft minstens als basis behouden bij de verbouwing.
 - Het doel van de functionele uitbreiding is om te voldoen aan de bestaande wetgeving (VLAREM e.d.).
 - De functionele uitbreiding is een esthetische en architecturale meerwaarde voor de bestaande gebouwen en/of site.
 - De functionele uitbreiding wordt gemotiveerd in een verantwoordingsnota bij de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning.

"Herbouwen" is dus in geen geval mogelijk. Bij verbouwing moet er ook steeds naar de omgeving gekeken worden. Randvoorwaarden van impact op de omgeving zijn immers van groot belang.

Twee jaar na de inwerkingtreding van het nieuwe regime dient een evaluatie te gebeuren, ondermeer inzake het capaciteitsplafond.

3.2. Kwaliteit bij de logiesbedrijven

- Om de kwaliteit van het plattelandstoerisme (zowel hoevetoerisme als andere vormen van plattelandstoerisme) te verzekeren kan dergelijke logiesvorm slecht worden ontwikkeld in gebouwen die gekenmerkt worden door een 'kwaliteitsvolle' en liefst streekeigen architectuur waar een integratie in een landelijke omgeving aanwezig is.
- Ook in het hoeve- en plattelandstoerisme moeten kwaliteit en veiligheid voorop staan. De Themagroep vindt het dan ook van het grootste belang dat de initiatiefnemers voldoen aan de geldende wetgevingen inzake toeristische verblijfsinfrastructuur (o.a. de milieuhygiënische voorwaarden wat betreft afvalwaters). Anderzijds moet de wetgever wel rekening houden met de kleinschaligheid van de betrokken initiatieven. Niet alle voor grootschalige initiatieven geldende voorschriften kunnen zo maar doorgetrokken worden naar kleinschalige initiatieven (cfr. voorzorgsmaatregelen inzake veiligheidshygiëne bij kleine zelfstandige bedrijven). Het kan niet dat goed bedoelde initiatieven inzake diversificatie binnen de landbouw sneuvelen omwille van niet-aangepaste wettelijke bepalingen. Door de Provincie West-Vlaanderen werd er een overzicht gemaakt van mogelijke knelpunten in de wetgeving (zie Bijlage 3). Dit overzicht is gebaseerd op ervaringen uit het Leader+project 'stimulatie van de verbreding in de landbouw'.



¹ Vzw Plattelandstoerisme in Vlaanderen, Toerisme Vlaanderen en deskundige Peter Cabus gaan niet akkoord met dit capaciteitsplafond.

3.3. Een duurzame ontwikkeling binnen de plattelandsomgeving

De Themagroep wijst er op dat het beleid en de regelgeving geen aanleiding mogen geven tot wildgroei en/of onoordeelkundige inplanting van hoeve- en plattelandslogies. Overaanbod aan logiesverstrekkende bedrijven leidt immers tot een toename aan onrendabele bedrijven, met financiële en sociale drama's, zowel voor de landbouwbedrijven die investeerden in deze vorm van "verbreding", als voor de reguliere sectoren (hotels, restaurants, professionele campings, ...). De sector heeft er alle belang bij dat het hoeve- en plattelandstoerisme zich op een duurzame manier ontwikkelt en is er zich van bewust dat dit inhoudt dat naast de randvoorwaarden voor kwaliteit en voor capaciteit nog andere duidelijke randvoorwaarden moeten worden gesteld:

- In agrarische gebieden blijft landbouw de hoofdfunctie en mag het toerisme als neven- en medegebruiksfunctie geen beperkingen opleggen aan de landbouwactiviteiten. De aanwezige landbouwactiviteiten kunnen in hun ontwikkeling niet geremd worden. Belangrijk is het goede nabuurschap met de andere actieve land- en tuinbouwbedrijven. Conflicten met land- en tuinbouw alsook een grotere druk op vrijkomende bedrijfszetels moet vermeden worden.
- Door het beperken van de schaal van het plattelandstoerisme (door het capaciteitsplafond en door binnen het bestaande bouwvolume te blijven), zal meteen ook de mobiliteitsdruk die een dergelijk initiatief zou kunnen meebrengen beperkt worden. Het is ook aan de uitbater om zijn gasten zo nodig te verzoeken respect te hebben voor de plaatselijke verkeerssituatie.
- In het geval van plattelandstoerisme moet er gestreefd worden naar het zo weinig mogelijk gronden te onttrekken aan landbouw. Het mag niet de bedoeling zijn dat het plattelandslogies landbouwgrond ontvreemdt. Het gaat vooral over het hergebruik van de gebouwen. De recreatieve ruimtes (speelplein, sportterreintje, parking...) dienen daarom beperkt te blijven tot het erf dat bij de heringerichte gebouwen horen.
- In alle gevallen mag er geen permanente bewoning toegelaten worden. Permanente bewoning zou moeten tegengegaan worden door de juiste randvoorwaarden te stellen bv. geen domicilie toe te laten, maximum toeristische verhuur van 2 maanden zowel voor de kamers als voor de vakantiewoningen.
- De eigenaar van de logiesbedrijven hoort te wonen op de site zelf. Op die manier wordt verhinderd dat immobiliën diverse hoeves opkopen voor het ontwikkelen van vakantiewoningen en wordt ook het gastheerschap, één van de belangrijkste kenmerken van het plattelandstoerisme, verzekerd.
- Bij de gebouwen heringericht voor plattelandslogies kan geen camping uitgebouwd worden, ook geen minicamping of een tijdelijke standplaats van een aantal tenten of caravans. Uitzondering kan gemaakt worden voor tijdelijke jeugdtentenkampen. Een camping kan wel bij een actieve hoeve (zie Hoofdstuk 4).



3.4. VLIF reglementering blijft behouden en eventueel aangepast

De huidige sectorale ondersteuning voor actieve en levensvatbare landbouwbedrijven (= landbouw in hoofd- of nevenberoep) ten aanzien van verbreding van de landbouw dient te worden behouden en eventueel aangepast gezien de kans geschapen wordt binnen aanwezige gebouwen meer kamers in te richten dan nu maximaal vastgelegd.

Vanuit sectoraal landbouwbeleid is het evident dat verder discriminerend gewerkt wordt met de VLIF-toelagen (zie Bijlage 1 punt 1.3.1) voor de ondersteuning van hoevetoerisme op actieve landbouwbedrijven als verbreding van de landbouw. De Themagroep ondersteunt dus de blijvende subsidiering van de landbouwers die hun activiteiten verbreden naar hoevetoerisme.

Hoevetoerisme neemt immers een belangrijke plaats in binnen de mogelijkheden die de landbouwer heeft om zijn activiteiten te verbreden. Of zoals men het in Nederland duidelijk stelt: 'Hoevetoerisme is een teelt als een andere'. Dit bijkomend inkomen zal voor sommige bedrijfsleiders de kans bieden om het bedrijf een verdere toekomst te geven als landbouwuitbating. In andere gevallen zal deze bijkomende activiteit de mogelijkheid bieden om een van de kinderen op een economisch verantwoorde manier bij de verdere uitbating van het hele bedrijf te betrekken. De investeringen in hoevetoerisme kunnen niet alleen rechtstreeks volledig tot rendement komen, zij kunnen bijvoorbeeld ook zorgen voor een meerwaarde voor andere diversificatie-activiteiten op het bedrijf. Gedacht kan worden aan thuisverwerking en thuisverkoop van hoeveproducten.



4. Advies voor specifieke verblijfsvormen

4.1. Hoevecampings - specifiek voor de actieve hoeve

Tot op heden werd het idee van hoevecampings in Vlaanderen in de praktijk bijna niet gerealiseerd. De bestaande wetgeving (zie Bijlage 1 punt 1.3 en Bijlage 2) biedt echter wel de kansen hiertoe. Hoevekamperen zou een nieuwe markt zijn, met een complementair aanbod aan de reguliere campings.

Als we het fenomeen van het hoevekamperen vanuit louter economisch standpunt beschouwen dan moeten we vaststellen dat het kleinschalige hoevekamperen moeilijk rendabel kan gemaakt worden, gezien de noodzakelijke investeringen om de kampeerweide in overeenstemming te brengen met de wettelijke bepalingen (o.a. sanitaire en hygiënische voorzieningen, ruimtelijke randvoorwaarden). Het blijft echter belangrijk dat de land- of tuinbouwer het vrije initiatief kan nemen om te starten met hoevekamperen als een vorm van verbreding, mogelijks naast andere vormen van verbreding (verblijfslogies, hoeveproducten, kijkboerderij, ...). De combinatie met andere vormen van verbreding kan er voor zorgen dat de hoevecamping uiteindelijk wel een (financiële) meerwaarde oplevert voor het bedrijf. Voor bepaalde bedrijfsleiders speelt niet zozeer het aspect financiële meerwaarde, maar bijvoorbeeld het streven naar meer sociaal contact (cfr. zorgboerderijen).

De Themagroep is van mening dat er een informatiecampagne moet worden opgestart die de land- en tuinbouwers op de hoogte stelt van de mogelijkheden en wegwijs maakt in de wetgeving aangaande hoevecampings.

In het kader van hoefetoerisme spreekt de Themagroep met betrekking tot hoevecampings ook over kleinschalige initiatieven bijvoorbeeld met een maximum van 15 plaatsen.

Naast de bemerkingen gegeven onder Hoofdstuk 3, heeft de Themagroep nog volgende randvoorwaarden:

- voor de uitbating van een hoevecamping binnen het agrarisch gebied moet het steeds gaan om een landbouwer in hoofd- of nevenberoep;
- de hoevecamping kan niet permanent opengehouden worden (bijvoorbeeld open van eind april tot einde oktober). In de periode dat de hoevecamping gesloten is moet hij ook volledig ontruimd worden;
- de kampeerder kan maar voor een maximumperiode van X dagen (bijvoorbeeld: 72 dagen cfr. kampeerdecreet) op de hoevecamping verblijven;
- er kunnen enkel mobiele kampeerplaatsen (tenten, verplaatsbare caravans, ...) ingericht worden;
- het kampeerterrein dient aan te sluiten bij de bedrijfsgebouwen;
- de hoevecamping moet volledig ingekaderd worden in het landschap;
- de sanitaire en andere mogelijke vaste inrichtingen dienen te gebeuren in de bestaande gebouwen;
- de recreatieve voorzieningen (bv. speelpleintje, opblaasbaar zwembad, volleybalterrein, voetbalveldje, ...) bij de hoevecamping mogen maximum 50 % ruimte in beslag nemen van de totale kampeerruimte.

4.2. Jeugdlogies in een gebouw in het agrarisch gebied

Het ontstellend gebrek aan de nodige basisinfrastructuur voor jeugdkampen (bv. bivakboerderijen) op het platteland moet worden aangepakt. Bestaande hoevegebouwen of andere gebouwen in het agrarisch gebied kunnen mits een minimum investering maximaal inspelen op deze noden alsook imagobevorderend werken. De Themagroep is van mening dat jeugdverblijven en jeugdkamp-terreinen in agrarisch gebied kunnen toegelaten worden, zowel op een actief als een niet-actief landbouwbedrijf. Agrarische gebieden zijn meestal verkeerstechnisch rustige en veilige zones voor kinderen en jongeren.

De Themagroep is van mening dat er een informatiecampagne moet worden opgestart die de land- en tuinbouwers op de hoogte stelt van de mogelijkheden en wegwijs maakt in de wetgeving aangaande jeugdlogies.



5. Werking Interbestuurlijk Plattelandsoverleg (IPO)

5.1. Het doel

Het Interbestuurlijk Plattelandsoverleg (IPO) is het kader voor een brede dialoog over het Vlaamse platteland, vertrekkend vanuit het oogpunt van een duurzame, kwaliteitsvolle en dynamische ontwikkeling. Het Ondersteunende IPO-overleg resulteert op geregelde tijdstippen in adviezen, naar aanleiding van een vraag van (één van) de leden (Ondersteunend of Bestuurlijk overleg).

Een advies bevat beschouwingen of standpunten die geformuleerd worden naar aanleiding van specifieke of algemene noden, problemen of mogelijkheden die zich voordoen in het landelijke gebied. In het advies kan een gerichte vraag of opdracht omschreven worden die gericht is naar (een lid of meerdere leden van) de Vlaamse regering, (een commissie of meerdere commissies van) het Vlaams Parlement, de provincie- of gemeentebesturen.

Deze adviezen kunnen aanleiding geven tot nader onderzoek, verdere bespreking, het opzetten, uitwerken en beoordelen van ervaringsprojecten en pilootprojecten, vernieuwende initiatieven en concrete voorstellen en suggesties naar het beleid en de beleidsvoerders toe. Voorstellen en suggesties kunnen worden gezien als oplossingen voor knelpunten en tegenstrijdigheden in regelgeving, overheidsinstrumenten en acties.

5.2. Samenstelling IPO

In het Bestuurlijk overleg, waar de politieke besluitvorming gebeurt, zetelen politieke mandatarissen vanuit de drie bestuursniveaus. Het Ondersteunend overleg bestaat uit een IPO-raad, van waaruit de Themagroepen worden gevormd, en een Kerngroep welke instaat voor een gecoördineerde inhoudelijke en beleidsdomeinoverschrijdende afstemming van de thema's.



5.3. Besluitvormingsprocedure aangaande een advies over een thema

In de Themagroep streeft men maximale consensus na. Indien geen consensus wordt bereikt, noteert men het meerderheidsstandpunt. Aan de leden van de Themagroep en de administraties op wiens beleidsdomein het advies betrekking heeft, wordt gevraagd hun mening of advies te geven t.a.v. het voorgestelde meerderheids-standpunt.

De beslissingen in het Bestuurlijk overleg worden genomen bij consensus. Onthoudingen zijn mogelijk, zonder dat deze de beslissingen blokkeren.

5.4. Meer informatie

T. +32 2 543 69 73, www.ipo-online.be, coördinator: Sarah De Baets, ipo@vlm.be.



1. Bijlage 1: Verblijfstoerisme op het platteland in de context van plattelandstoerisme

1.1. Waarover gaat het precies?

Plattelandstoerisme is het geheel van op ontspanning gerichte activiteiten op het platteland. Het gaat hierbij zowel om zachtere activiteitsvormen zoals fietsen, wandelen, paardrijden als om het voorzien van kleinschalige verblijfsaccommodaties en attracties (bijvoorbeeld musea).

Volgens OESO-definitie is plattelandstoerisme:

- gelokaliseerd in een landelijk gebied;
- gebaseerd op de bijzondere karakteristieken van het platteland (kleinschalige ondernemingen, open ruimte, contact met de natuur en het erfgoed, traditionele samenlevingen en gewoonten);
- traag groeiend en verbonden met lokale families;
- van velerlei aard;
- duurzaam en kleinschalig.

Plattelandstoerisme kan verwijzen naar verschillende vormen van zowel dagtoerisme (kleinschalige attractiepunten, streekproducten, wandelen en fietsen op het platteland) als verblijfstoerisme (kleinschalige plattelandshotels, huurvakantiewoningen, gastenkamers, hoevecampings, hoevetoerisme...).

In dit advies wordt, conform de vraag van het IPO, alleen het verblijfstoerisme in agrarisch- en parkgebied volgens het gewestplan behandeld.

1.1.1. Maatschappelijke tendens: plattelandstoerisme in opmars

1.1.1.1. Toenemende interesse voor plattelandstoerisme

Zowel in het buitenland als in Vlaanderen neemt het succes van plattelandstoerisme almaar toe. Volgende aspecten hebben ervoor gezorgd dat er een toenemende interesse is voor plattelandstoerisme aan de vraagzijde¹:

- meer vrije tijd leidt tot het nemen van meerdere vakanties (één hoofdvakantie en één of meerdere korte vakanties), bij een korte vakantie wordt dikwijls voor plattelandstoerisme gekozen;
- groeiend aantal (actieve) ouderen, velen kiezen voor plattelandstoerisme vanwege gezondheidsredenen en om nieuwe niet-stedelijke ervaringen te ontdekken;
- hogere opleidingsniveaus zorgen voor een stijgende interesse in buitenrecreatie, ecotoerisme en meer themagerichte vakanties;
- groeiende interesse in ruraal erfgoed;
- beter transport en communicatie;
- bewustwording van belang van de gezondheid, in dit kader biedt het plattelandsgebied veel mogelijkheden voor buitenrecreatie en staat het eveneens symbool voor gezonde lucht;
- betere buitenkledij;
- groeiende interesse voor lokale voedings- en drankspecialiteiten;
- groene belangen zijn belangrijker geworden op de politieke agenda;
- stijgende interesse voor authenticiteit;
- toenemend belang van rust en kalmte;
- toenemend belang van REAL-toerisme (rewarding, enriching, adventuresome and a learning experience)
- het groeiende individualisme leidt tot het kiezen voor kleinschaligheid en gefragmenteerd toerisme.



¹ OECD, 1994, Tourism Strategies and Rural Development, OECD: Paris.
ETC-ETAG, 2003, Trends for Tourism in Europe, ETC-ETAG: Brussel.
ETC-ETAG, 2004, Tourism trends for Europe, ETC-ETAG: Brussel.

Ook aan de aanbodzijde is er een groeiende interesse van potentiële uitbaters om hoeve- of plattelandverblijven op te starten (tweede inkomen landbouwersgezinnen, landbouwbedrijven die leeg komen te staan, ...).

1.1.1.2. Bezettingsgraad binnen Vlaanderen

Volgens cijfers van de Vlaamse federatie voor hoeve- en plattelandstoerisme steeg het aantal uitbatingen van hoeveelgies tussen 2000 en 2005 van 90 tot 152 uitbatingen. Het aantal uitbatingen van andere plattelandsglogies steeg vooral de laatste twee jaar tot 153 uitbatingen. In totaal nam het aantal leden toe van 183 tot 297 uitbatingen en dit ondanks de moeilijke ruimtelijke regelgeving.

Tabel 1. Aantal uitbatingen bij leden Vlaamse federatie voor hoeve- en plattelandstoerisme

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
uitbating hoeve	90	100	117	134	141	152
uitbating platteland	98	92	98	101	135	153
aantal leden	183	189	209	234	276	297

Opmerking: verscheidene leden kunnen meerdere uitbatingen bezitten.

Bron: Vlaamse federatie voor hoeve- en plattelandstoerisme en VZW Plattelandstoerisme in Vlaanderen.

De bezettingsgraden van de gasten- en hotelkamers zijn gestegen van 29,8% naar 33,7%. De vakantiewoningen kenden een hogere bezettingsgraad (42,6%).

Tabel 2. Bezettingsgraden

	2000	2001	2002	2003
gasten- en hotelkamers	29,8	31,2	30,8	33,7
vakantiewoningen	42,7	43,1	41,9	42,6

Gasten- en hotelkamers worden per persoon geteld;

Vakantiewoningen worden per woningeenheid geteld.

Bron: Vlaamse federatie voor hoeve- en plattelandstoerisme.

Op basis van deze cijfers kan men aannemen dat er een toenemende vraag zal zijn naar hoeve- en andere plattelandsglogies, wat tot bijkomend aanbod aanleiding zal geven.

De vraagregistratie voor plattelandstoerisme die gestart is in 2005, een samenwerking tussen de provinciale federaties en de VZW Plattelandstoerisme, levert nu, volgens een andere methodologie cijfers over bezetting per eenheid. Voor de periode januari-augustus 2005 blijkt dat deze bezetting per eenheid in dezelfde grootteorde ligt voor gasten- en hotelkamers als voor vakantiewoningen, nl. om en bij 38%.

1.1.1.3. Cliënteel plattelandstoerisme

In een onderzoek 'Plattelandstoeristen in Vlaanderen' (2004), uitgevoerd door Westtoer¹, werden een aantal aspecten van de plattelandstoerist bekeken. Uit dit onderzoek kwam naar voor dat het cliënteel van het plattelandstoerisme geen homogene groep is. Er kunnen vier segmenten worden onderscheiden in de markt, die elk hun verwachtingspatroon hebben met betrekking tot het logies. Een vijfde van de cliënteel behoort tot het 'charmeselement'. Het grootste aandeel van de markt (bijna 40%) wordt

¹ Westtoer (2004), Onderzoek bij verblijfstoeristen op plattelandsglogies in Vlaanderen, in opdracht van de VZW Plattelandstoerisme in Vlaanderen, Toerisme Vlaanderen en de provinciale federaties.



ingenomen door het 'prijs/kwaliteit-segment'. Daarnaast wordt nog een 'kindgericht segment' (27%) en een 'rust-segment' (14%) onderscheiden.

Het charmesegment hecht beduidend meer belang aan een gezellig en stijlvol interieur en een karaktervol gebouw. Tegelijkertijd blijven de klanten veelseisend wat betreft de basiskwaliteit van slaapgelegenheid en sanitair, de service van de gastvrouw/heer en de rustige ligging. Het segment is duidelijk minder prijsgevoelig dan de andere. Kortom, de klanten hechten veel belang aan een charmante uitstraling van de accommodatie, wenst accommodatie en service van topkwaliteit en is bereid om daar ook wat meer voor te betalen.

Het grootste segment, het prijs/kwaliteitssegment, let nog meer dan de andere op de basiskwaliteit van de slaapgelegenheid en het sanitair en is tegelijkertijd veel gevoeliger voor het prijsaspect. Zij zoeken met andere woorden naar een degelijk basiscomfort tegen een aantrekkelijke prijs, zonder daarnaast veel extra's te verlangen. Een vriendelijke service door de gastvrouw/heer blijft echter ook in dit segment belangrijk.

Het kindgerichte segment kiest haar logiesaccommodatie duidelijk in functie van de kinderen in het gezelschap. Speciale faciliteiten en activiteiten voor kinderen zijn dan ook het belangrijkste criterium. Daarmee samenhangend hecht dit cliënteel ook veel belang aan een verzorgende buitenruimte (waar de kinderen kunnen spelen) en aan goede recreatieve faciliteiten. Basiscomfort en service van de gastvrouw/heer komen voor dit cliënteel pas op de derde en vierde plaats. Ze hechten weinig belang aan een rustige ligging: in een kindgerichte vakantie ligt de nadruk voor de volwassenen wellicht niet op het 'rust'-aspect.

Het rustsegment verlangt in de eerste plaats een rustige ligging en een verzorgde buitenruimte (om rustig buiten te zitten of te eten). Het wil ook graag een mooi uitzicht op de landelijke omgeving. Dit is de enige groep die minder belang hecht aan de streek waar het logies gelegen is. Ter plaatse genieten van de rust en het uitzicht is voor deze groep duidelijk belangrijker dan actieve streekverkenning. De basiskwaliteit van de slaapgelegenheid en sanitair komt voor dit segment pas op de derde plaats. Aan een vriendelijke, persoonlijke service hecht deze groep minder belang.

De sedert 2005 nieuw ingevoerde vraagregistratie van de vzw Plattelandstoerisme bevestigt verder volgende kenmerken van het profiel en het gedrag van de plattelandstoeristen in Vlaanderen:

- 76% zijn Nederlandstalige Belgen en 10% zijn Nederlanders.
- De gemiddelde verblijfsduur is 3,3 nachten met een kortere verblijfsduur in gasten- en hotelkamers (2,3 nachten) dan in vakantiewoningen (4,3 nachten).
- Naar doel van het verblijf gaat het vooral (87%) om overnachtingen binnen het kader van vakantie en ontspanning;
- De grootte van het gezelschap bedraagt 3,2 personen in gasten- en hotelkamers en 6 personen in vakantiewoningen. In vakantiewoningen zijn ook de grotere groepen van 7-14 personen zeer goed vertegenwoordigd (vormen 22% van de gezelschappen).
- Er zit een relatief grote spreiding in het aantal gasten per maand.
- De gasten komen voornamelijk in weekends en vakantieperiodes.

Hieruit blijkt dat het plattelandslgies wel degelijk beantwoordt aan een reële, vooral Vlaamse vraag, met een belangrijke potentie wat betreft de Nederlandse vraag.



1.1.2. Belang van verblijfstoerisme op het platteland

1.1.2.1. Plattelandstoerisme als ondersteuning van de leefbaarheid van het platteland

Tot voor kort werd de leefbaarheid van het platteland sterk bepaald door de landbouwsector. Door de achteruitgang van de landbouwbedrijvigheid op zich moet men hier zoeken naar andere initiatieven die het platteland en de landbouw leefbaar kunnen houden. Om de specifieke karakteristieken van het platteland te behouden worden er bij voorkeur geen grootschalige initiatieven opgezet. Het toerisme kan de functies van het platteland verder diversifiëren, op voorwaarde dat het toerisme rekening houdt met de kenmerken van het platteland en op een duurzame en kwalitatieve manier ontwikkeld wordt.

De verschuiving van 'landbouwproductieruimte' naar 'een kwalitatieve recreatieve consumptieruimte' is geen nefaste ontwikkeling voor het platteland. Er moet wel voldoende rekening gehouden worden met de bekommernissen van de overblijvende landbouwers (zeker wat betreft het behoud van de landbouwgronden). Toerisme op het platteland is een groeisector en heeft niet enkel economische effecten op het logies, maar eveneens op restaurants, cafés, dorpswinkels en attractiepunten die gelegen zijn in het landelijke gebied. Het toerisme zorgt zodoende voor een ruimer draagvlak van deze voorzieningen op het platteland. Toerisme maakt ook dat jongere, dynamische mensen meer geneigd zijn om te blijven wonen in een landelijke streek of zich aangetrokken voelen om zich er te vestigen waarmee zij op hun beurt bijdragen tot het behoud van een aantal voorzieningen.



Op basis van een raming van het aanbod van plattelandstoerisme in de brede zin zijn er in 2004 in Vlaanderen 1028 kleinschalige plattelandsbedrijven die logies kunnen verschaffen aan 12 500 personen. De meeste verblijven zijn gelegen in West-Vlaanderen en Limburg. Het aantal verblijfsgasten voor 2004 kan 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). (Ter vergelijking: in 2003 leverde de land- en tuinbouw in Vlaanderen een omzet van 4.580 miljoen euro op. Hierbij is er geen rekening gehouden met de afgeleide in toelevering, handel en verwerking.)

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 bij een grotere aanwezigheid van verblijfstoeristen in een plattelandsregio. Het plattelandstoerisme draagt op deze manier bij tot een grotere waardering van het platteland en van de landbouwsector in Vlaanderen.



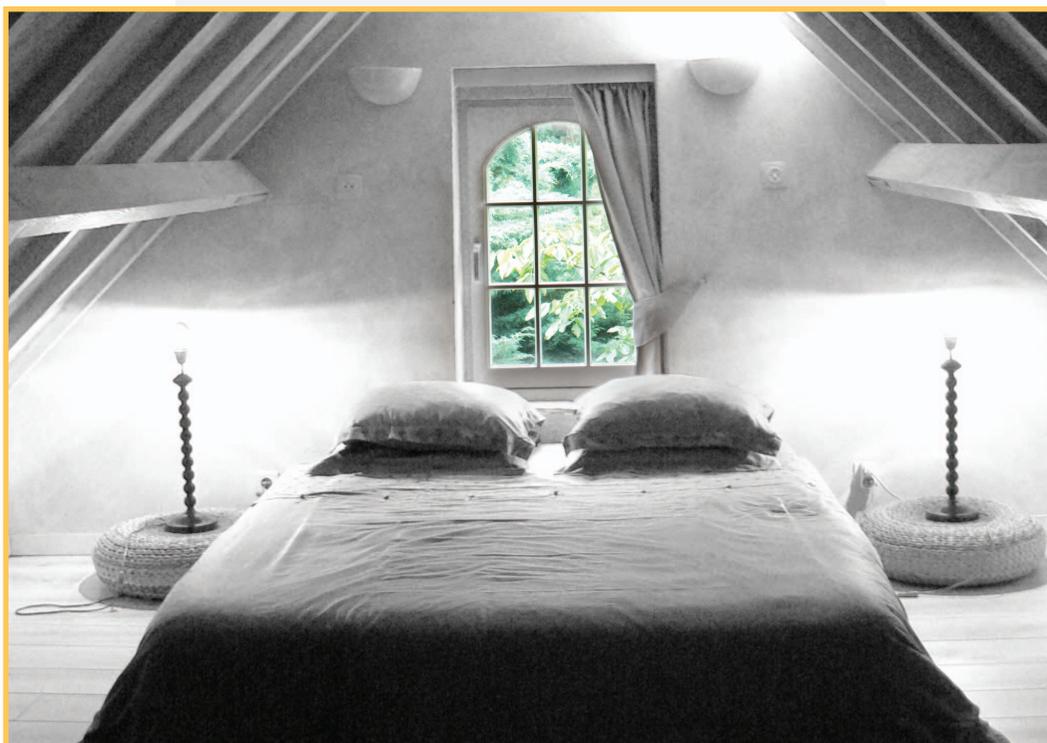
1.1.2.2. Ondersteunen van het behoud van het landelijk bouwkundig patrimonium en van de streekidentiteit

Het plattelandstoerisme kan een aangepaste invulling geven aan 'functieloze' gebouwen die vrijkomen uit landbouw of aan andere gebouwen op het platteland. Deze gebouwen vormen vaak onderdeel van het typische landschap in een streek. Daarom staan ze niet altijd op de inventaris van het bouwkundige erfgoed of zijn ze niet beschermd als monument. Door een andere kleinschalige functie toe te kennen binnen het kader van plattelandstoerisme kunnen deze gebouwen behouden blijven en verder onderhouden worden. Op deze manier zorgen private initiatieven ervoor dat het patrimonium behouden blijft en dat het platteland als een gediversifieerd gebied met een eigen streekidentiteit verder kan blijven functioneren.

1.1.2.3. Socialisering van de beleving van het platteland in plaats van individualisering ervan

Actueel wordt het wonen onder in het agrarische gebied onder bepaalde voorwaarden toegelaten. Daarbij worden ook bepaalde activiteiten toegelaten in de bijgebouwen. Op die manier worden heel wat leegkomende landbouwgebouwen opgekocht door een kapitaalkrachtige, meestal stedelijke, cliënteel die deze gebouwen inricht voor permanente bewoning ofwel tweede verblijven. Het platteland (in de zin van het agrarische gebied) wordt daarmee overgelaten aan het gebruik van landbouwers en van enkele kapitaalkrachtige bewoners. De ingerichte hoevegebouwen voor permanente bewoning of tweede verblijf vormen 'enclaves' in het landelijk gebied met weinig of geen sociale, noch economische, relatie met hun omgeving.

Het plattelandstoerisme zorgt er daarentegen voor dat een veel ruimer publiek kan meegenieten van de rust, de open ruimte en de kwaliteit van het platteland. Daarenboven zijn de uitbaters van dergelijke logiesvormen, ook niet-landbouwers, veel sterker verweven in het sociale en economische netwerk van het platteland.



1.2. Definiëring van het onderwerp voor dit advies: kleinschalig verblijfstoerisme op het platteland

Het is gangbaar verblijfstoerisme op het platteland te definiëren als: verblijven in kleinschalige logies, gesitueerd in een landelijk kader, al dan niet op een actieve hoeve.

Reeds vanuit deze definitie wordt gevraagd naar een definiëring van kleinschaligheid en zal een capaciteitsplafond van belang zijn.

1.2.1. Hoevetoerisme

Een specifieke vorm van kleinschalig verblijfstoerisme op het platteland is het hoevetoerisme. Hoevetoerisme is te vinden op een actieve land- en tuinbouwuitbating in hoofd- of nevenberoep (zie verder). Hoevetoerisme kan zowel binnen als buiten het agrarisch gebied gesitueerd worden.

Volgende types van logies nemen we in dit advies in beschouwing:

- Hoevelogies: Een deel van de gebouwen zijn omgebouwd tot gastenkamers of vakantiewoningen.
- Hoevecamping: Een aan de bedrijfsgebouwen palende weide is ingericht als tijdelijke hoevecamping, waarbij de nodige sanitaire en andere voorzieningen zijn ondergebracht in de bestaande bedrijfsgebouwen.
- Jeugdlogies op hoes: Een deel van de gebouwen is permanent ingericht als jeugdlogies, waardoor het tijdelijk verblijven van jeugdgroepen en hun begeleiders mogelijk wordt. Beperkte voorzieningen voor tijdelijke of facultatieve jeugd(tent)kampen worden niet onder hoeve-toerisme opgenomen.



1.2.2. Andere plattelandslgies

Plattelandstoerisme als kleinschalige vorm van verblijfstoerisme die zich situeert op niet-actieve hoeses of in andere gebouwen op het platteland, waarbij het gehele gebouwencomplex of een deel van de gebouwen tot toeristische verblijven werden omgebouwd. Bij plattelandslgies dient een onderscheid gemaakt te worden tussen het gebruik van solitaire gebouwen in agrarisch of parkgebied (o.a. vrijgekomen hoevegebouwen) en het gebruik van gebouwen in plattelandskernen (dorpen) en woonkorrels. Voor de ruimtelijke ordening is dit onderscheid van wezenlijk belang gezien de vraag kan gesteld worden of deze logiesactiviteiten in solitaire gebouwen in agrarisch en parkgebied als zonevreemd dienen te worden beschouwd.

Ook hier nemen we, op kamperen na, dezelfde logiesvormen als voor hoevetoerisme in beschouwing:

- het verhuren van kamers en vakantiewoningen
- jeugdlogies



1.3. Bestaande wettelijk kader

1.3.1. Vlaams Landbouw Investeringsfonds: sectorale ondersteuning van hoevetoerisme

Investerings in hoevetoerisme kunnen worden ondersteund via het Vlaams Landbouw Investeringsfonds (VLIF). Het gaat hier om een sectoraal beleid dat de landbouw wil ondersteunen in een verbreding van activiteiten. Investerings in andere plattelandslogies zijn niet subsidiabel via het VLIF, gezien het niet gaat om een verbreding van de landbouw.

Voorwaarden tot ondersteuning van hoevetoerisme door VLIF:

- De voorwaarden van minimale inkomsten en economische dimensie zijn geldig. Alleen rendabele projecten kunnen steun verkrijgen (aspect kosten/inkomsten).
- Hoevetoerisme is toerisme op een actieve hoeve. De verblijven komen in principe binnen de bestaande gebouwen (schuren, stallen). Vernieuwbouw wordt aanvaard.
- Hoevetoerisme moet het doel blijven en een evolutie naar vaste verblijfseenheden wordt niet getolereerd.
- Op dit ogenblik wordt binnen VLIF een maximaal subsidiabel bedrag van 150.000 euro per bedrijf. Een beperking tot 37.500 € per "verblijfsentiteit", bij maximum 4 verblijfseenheden kan toegepast worden afhankelijk van de feitelijke situatie. Het gaat hier meer concreet om 40% VLIF-steun op een subsidiabel bedrag van 150.000 euro bij een maximum van 4 verblijfseenheden. Een eenheid kan wel bestaan uit een aantal kamers. Alleen gebouwen en basisuitrusting komen in aanmerking voor steun. Ook het VLIF stelt als voorwaarde dat in principe binnen de bestaande gebouwen (schuren, stallen) moet worden gewerkt. Vernieuwbouw wordt wel aanvaard.

Voorwaarden inzake 'economisch levensvatbaar' die in de VLIF-reglementering gesteld worden met betrekking tot de betoelaging van investeringen in hoevetoerisme:

- Voor een economisch levensvatbaar bedrijf moet het arbeidsinkomen (AI) per vaste arbeidskracht groter zijn dan het referentie-inkomen, zijnde het gemiddeld bruto-inkomen van alle loontrekkenden. Voor 2005 bedraagt dit laatste 23.000 euro.
- Het bedrijf moet bovendien minstens aan volgende voorwaarden voldoen:
 - een minimale arbeidsprestatie van 900 uren/jaar (een halve VAK);
 - een AI uit de activiteiten van het bedrijf halen van minstens de helft van het referentie-inkomen;
- Wanneer het AI uit de activiteiten op het bedrijf gedeeltelijk verworven wordt via diversificatie: (hoevetoerisme, landschapsbeheer of een ambachtelijke activiteit), moet minstens de helft ervan komen uit de landbouwactiviteit.

Met een bedrijfsplan moet een landbouwer aantonen dat de investeringen gerechtvaardigd zijn in het licht van de toestand en van de structuur van het bedrijf en dat de uitvoering van dit plan zal leiden tot een duurzame verbetering van deze toestand.

1.3.2. Ruimtelijke Ordeningsinstrumenten

Het huidige planologisch kader voor kleinschalige logies op het platteland wordt gevormd door de gewestplannen (KB van 1972), de (provinciale en gemeentelijke) structuurplannen en de (provinciale en gemeentelijke) ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's). Ook de verordening biedt in principe een aantal mogelijkheden maar is tot op heden niet ingezet.

Inzake vergunbare functiewijzigingen is het besluit van de Vlaamse regering voor wijzigingen van gebruik van bestaande vergunde gebouwen buiten de geëigende bestemmingszone (28/11/2003) en artikel 145bis §2 van het decreet van 18/05/1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening belangrijk. Een uitgebreid overzicht van bestaande wetgeving is gegeven in Bijlage 2.



2. Bijlage 2: Overzicht regelgeving Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de problematiek

2.1. Artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen: hoevertoerisme

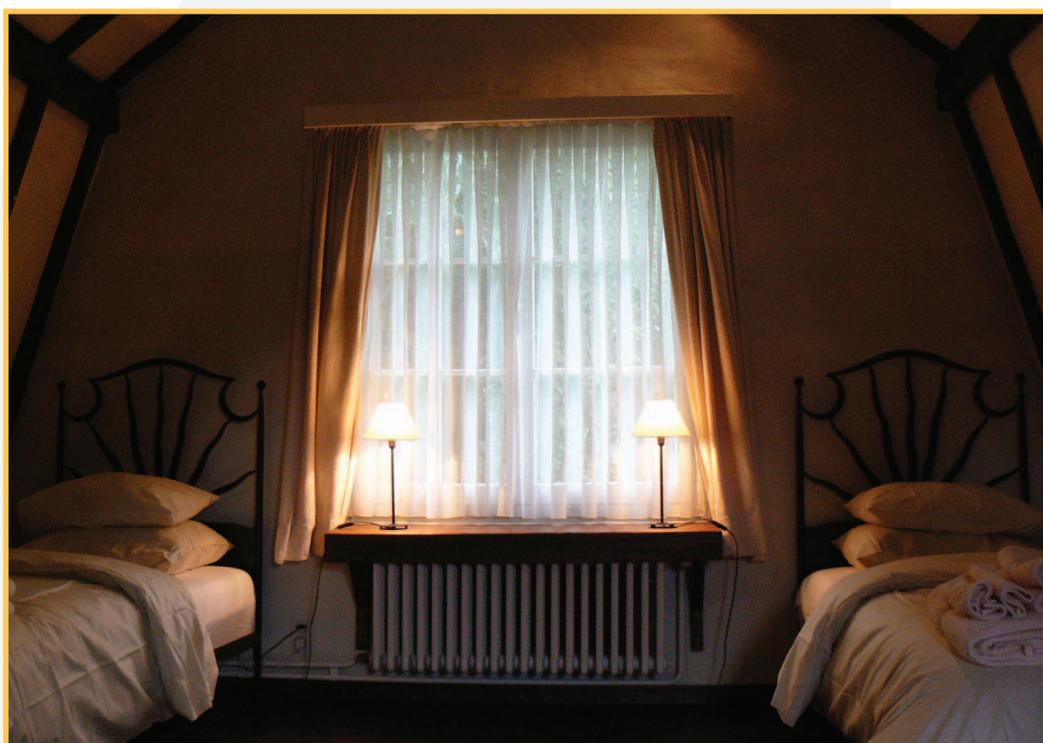
Met hoevertoerisme wordt bedoeld: verblijfsinfrastructuur bij werkelijk in uitbating zijnde landbouwbedrijven.

Artikel 11 van het vermelde KB bepaalt voor de agrarische gebieden het volgende:

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

Het artikel spreekt dus over "verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt". Bepalingen over hoe groot die verblijfsgelegenheid mag zijn, met andere woorden het aantal kamers, staan niet in dit artikel. Enkel is vastgelegd dat het moet gaan om een "leefbaar bedrijf", met andere woorden dat enige ondergeschiktheid voorgeschreven is. Uit arresten van de Raad van State weten we dat we de term "leefbaar bedrijf" niet mogen interpreteren vanuit zijn louter economische betekenis, maar er moeten op toezien dat het gaat om een werkelijk, met de bestemming agrarisch gebied overeenstemmende bedrijvigheid.

23



De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bepaalt ten aanzien van hoevetoerisme het volgende:

"In het agrarisch gebied is eveneens toegelaten verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt.

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

Eveneens kan worden gedacht aan verblijfsgelegenheid voor seizoenarbeiders.

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

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

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



2.2. Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

2.2.1. Artikel 145bis, § 2: zonevreemde activiteit

Ook als de landbouwactiviteit in mindere mate aanwezig is en het in wezen gaat om een zonevreemde activiteit, zijn er specifieke regelingen uitgewerkt. Zo bepaalt het artikel 145bis het volgende:

"§ 2. De vergunningverlenende overheid mag, bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige wijziging van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie in de zin van artikel 99, § 1, eerste lid, 6°, alleen afwijken van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg in de 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, behoudens een parkgebied, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, én op voorwaarde dat de volgende voorschriften nageleefd worden:

1° de bedrijfswoning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, krijgen als nieuw gebruik wonen met uitsluiting van meergezinswoningen, 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.

De in het eerste lid, eerste gedachtestreep, beschreven wijzigingen van gebruik kunnen eventueel gecombineerd worden met de onder § 1, eerste lid, 1° tot en met 6° beschreven mogelijkheden. De in het eerste lid, tweede gedachtestreep, beschreven wijzigingen van gebruik kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie.

De Vlaamse regering kan hieromtrent nadere regels vastleggen, zoals het opleggen van verbintenissen, die door de aanvrager worden aangegaan of het tijdelijk of permanent uitsluiten van sommige van de mogelijkheden, beschreven in § 1, eerste lid, 1° tot en met 6°.

Al de hierboven vermelde afwijkingen kunnen slechts worden verleend op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. De Vlaamse regering kan hiertoe in een besluit de nadere regels vastleggen, zoals ondermeer met betrekking tot de ruimtelijke draagkracht van het gebied en de verweving van de functies."

In de Memorie van Toelichting staat hierover het volgende vermeld:

"Tegelijk worden de mogelijkheden inzake het voorzien van tijdelijke verblijfsgelegenheden, waaronder hoofdzakelijk hoevertoerisme wordt verstaan, verruimd ten aanzien van wat nu volgens artikel 11 van het K.B. van 28/12/72 mogelijk is: de koppeling aan een leefbaar landbouwbedrijf vervalt, nevenbestemming landbouw is voldoende. Het gaat hier om een uitzonderingsregel, wat betekent dat deze bepaling strikt geïnterpreteerd moet worden. De nevenbestemming landbouw moet dus wel degelijk aanwezig zijn en bewezen worden. Bij discussie zal het advies van de voor landbouw bevoegde administratie uitsluitend geven."



2.2.2. Artikel 195bis: zonevremde monumenten

"De vergunningverlenende overheid en/of, met toepassing van artikel 193, § 2, de gemachtigde ambtenaar bij het verlenen van een gunstig advies, kunnen [afwijken van de voorschriften van een plan van aanleg] indien de aanvraag betrekking heeft op:

1° het verbouwen, het herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume, of het 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;

2° de wijziging van de functie van een bestaand vergund gebouw dat definitief beschermd is als monument in het kader van het voornoemde decreet van 3 maart 1976, 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;"

Hier gaat het over zeer specifieke gevallen waar de omvorming tot of het inbrengen van verblijfsaccommodatie steeds zal moeten gebeuren in samenspraak met en na advies van de afdeling Monumenten en Landschappen.

2.3. Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone: zonevremde functiewijziging:

2.3.1. Artikel 4

Dit artikel bepaalt het volgende:

"Met toepassing van artikel 145bis, § 2, van het decreet, kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in een complementaire functie, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° de complementaire functie heeft betrekking op het gebruik als een logiesverstrekkend bedrijf, categorie kamers voor zover het maximaal 4 kamers en/of accommodaties betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;

2° de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen."

Wel gelden voor de toepassing van dat besluit een hele resem voorwaarden, te weten dat:

§ 1. De functiewijzigingen, die in dit besluit worden opgesomd, kunnen enkel worden toegestaan aan bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen. Gebouwen worden beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit.

§ 2. De functiewijzigingen, die in dit besluit worden opgesomd, kunnen niet worden toegestaan in ruimtelijk kwetsbare gebieden, bedoeld in artikel 145bis, § 1 van het decreet, behoudens parkgebied, noch in recreatiegebieden in de ruime zin. Ze kunnen evenmin worden toegestaan in overstromingsgebieden, aangeduid met toepassing van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

§ 3. De functiewijzigingen, die in artikel 4 tot en met 9 van dit besluit worden opgesomd, kunnen enkel worden toegestaan als voldaan is aan de bepalingen van artikel 100, § 1, eerste lid, van het decreet. [lees: ligging aan een voldoende uitgeruste weg]



§ 4. De functiewijzigingen, die in artikel 4 tot en met 10 van dit besluit worden opgesomd, 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.

Een gebouw of gebouwencomplex is niet meer geschikt voor een functie als economische, maatschappelijke, milieutechnische, gebruikstechnische of andere redenen de uitoefening van deze functie in de weg staan.

Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie indien het aan de volgende voorwaarden voldoet:

1° gedurende een periode van 2 jaar voor de aanvraag tot functiewijziging zijn er aan het gebouw of gebouwencomplex geen uit financieel en bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken uitgevoerd;

2° het gebouw of gebouwencomplex kan zonder uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken klaargemaakt worden voor de nieuwe functie.

Het is de aanvrager en de eigenaar gedurende een periode van tien jaar na de vergunning tot wijziging van gebruik niet toegestaan uit financieel en bouwtechnisch oogpunt ingrijpende vergunningsplichtige werken uit te voeren. Dit verbod geldt eveneens voor elke verwerver van een zakelijk recht op het gebouw of gebouwencomplex; het wordt door de eigenaar gedurende tien jaar na de vergunning tot wijziging van gebruik meegedeeld aan elke verwerver.

De aanvrager voegt een verklaring in die zin door hemzelf en door de eigenaar ondertekend, bij de aanvraag. Hij gebruikt daarvoor het model, dat als bijlage bij dit besluit is gevoegd. Indien de aanvrager dit niet gedaan zou hebben, kan hij dit stuk alsnog in de loop van de procedure toevoegen."

In de artikelsgewijze bespreking van dit besluit voor de Vlaamse regering wordt artikel 4 als volgt verduidelijkt:

"Het begrip plattelandstoerisme wordt niet gedefinieerd. Dit is een bewuste keuze omdat de decreetgever ervoor kan opteren om in de sectorale regelgeving een eigen invulling van het begrip te geven. In tussentijd moge het duidelijk zijn dat met plattelandstoerisme de uit het buitenland genoegzaam bekende formules genre "bed and breakfast" of "zimmer frei" bedoeld zijn : het aanbieden van eenvoudige logiesmogelijkheid (maximaal 4 kamers) en eventueel ontbijt (in een aparte ontbijt- en verblijfsruimte) bij particulieren, zonder restaurant of café.

De complementaire functie wordt niet meegerekend voor de bepaling van het maximaal toelaatbare volume, bedoeld in artikel 145bis, § 1, 6° van het decreet. Hiermee wordt bedoeld dat de complementaire functie ook in niet-woonruimten (zoals stallen) kan ondergebracht worden.

Een voorbeeld van een aanvaardbare functiewijziging: 3 kamers voor bed and breakfast + 1 ontbijtruimte in schuur van zonevreemde woning (voormalige boerderij) zonder landbouw als nevenfunctie.

Een niet vergunbaar voorbeeld: een klein hotel met half pension in schuur van voormalige boerderij."

Enkel in dit besluit is sprake van vier kamers. Het gaat hier echter niet over accommodatie bij landbouwbedrijvigheid zodat het alleszins al voorbarig is te concluderen dat dit maximum ook zonder meer bij die laatste categorie moet gelden. Voor die categorie geldt zoals eerder gesteld de eis tot onder- of nevenschiktheid en het voorhanden zijn van een "leefbaar" of werkelijk landbouwbedrijf.



2.3.2. Artikel 10: bouwkundig erfgoed;

"Met toepassing van artikel 145bis, § 2, van het decreet 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:

1° 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;

2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;

3° de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze;

4° de administratie, bevoegd voor de monumenten en landschappen, brengt een gunstig advies uit over de aanvraag. Ze spreekt zich minstens uit over de in 1°, 2° en 3° vermelde voorwaarden."

Hier gaat het over zeer specifieke (dit zijn de historisch waardevolle gebouwen) gevallen waar de omvorming tot of het inbrengen van verblijfsaccommodatie steeds zal moeten gebeuren in samenwerking met en na advies van de afdeling Monumenten en Landschappen.



3. Bijlage 3: Knelpunten voor kleinschalige plattelandsglogies, opgesteld door de Provincie West-Vlaanderen

3.1. Brandveiligheid

De brandweer kan altijd strenger zijn dan de wet voorschrijft. Controle en inspraak in de eisen van de bevoegde brandweerlieden is niet mogelijk. Gevolg hiervan is willekeur bij de behandeling van de dossiers en geen mogelijkheid tot inspraak bij de adviesverlening. Ook wordt dit advies zondermeer meestal gevolgd door de vergunningsverlenende overheid (in casu de gemeente).

3.1.1. Koninklijk besluit tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (7 juli 1994)

- *een compartiment mag zich uitstrekken over twee boven elkaar gelegen bouwlagen met een binnenverbindingstrap (duplex), indien de gecumuleerde oppervlakte van die bouwlagen niet groter is dan 2500 m².*

De indeling van de compartimenten door de bevoegde brandweerlieden houdt geen rekening met deze bepaling.

Gezien er per compartiment twee vluchtwegen moeten zijn, eist de brandweer meestal ook twee vluchtwegen voor elke kamer, moeten veel dakkapellen en brandtrappen gebouwd worden wat niet kan voor beschermde monumenten of bouwkundig erfgoed en wat dikwijls niet aangewezen is voor de esthetische kwaliteit van landelijk, historisch patrimonium.

- *een uitgang indien de bezetting minder dan 100 personen bedraagt; Het minimum aantal uitgangen kan door de brandweer verhoogd worden in functie van de bezetting en de configuratie van de lokalen.*

De bevoegde brandweerlieden beroepen zich bijna altijd op het tweede lid van deze bepaling, niet op het eerste lid. Dit leidt dan ook in vele gevallen tot onnodige extra investeringen.

- De verticale binnenwanden die lokalen of het geheel van lokalen met nachtbezetting afbakenen hebben minstens de brandweerstand van de structurele elementen. De deuren in deze wanden hebben Rf ½ h.

Bij het inrichten van eengezinswoningen wordt meer en meer een open bouwstijl gehanteerd waarbij geen volledige afscheiding meer bekomen wordt tussen gelijkvloers en kamerverdieping. Dit geeft dan ook een ruime, rustige en dikwijls landelijke uitstraling, denk aan gebouwen met een prachtige dakconstructie. Logeerdere zijn gecharmeerd door deze bouwstijl en uitbaters wensen, inspelend op de wensen van logeerdere, dikwijls ook volgens deze stijl te bouwen. Dit wordt echter uitgesloten door deze bepaling.

Volgens deze bepaling dient een brandwerende deur voorzien te worden tussen de verschillende bouwlagen. Overwegingen in het kader van veiligheid (ongevallenpreventie) en omwille van het esthetisch karakter vragen dikwijls een afwijking van deze bepaling.

- Voor alle bouwlagen wordt het volgnummer duidelijk aangebracht op de overlopen en in de vluchtruimten bij trappenhuisen en liften.

Gezien kleinschalige toeristische accommodatie zelden uit meer dan twee bouwlagen bestaat heeft deze signalisatie geen enkele nut.

- Lokaal voor de opslag van het huisvuil. De wanden hebben Rf 1 h. Geeft dit lokaal niet uit in de buitenlucht, dan is het toegankelijk via een zelfsluitende deur Rf ½ h.

Gezien de beperkte opslagruimte en gezien het beperkte volume huisvuil bij kleinschalige toeristische accommodatie en gezien het beperkte brandrisico bij een dergelijke ruimte vormt deze bepaling een onnodige investering.



- *De wanden die deze lokalen of geheel van lokalen vormen, voldoen niet alleen aan de reglementaire voorschriften die op deze ruimten van toepassing zijn, maar hebben bovendien de Rf waarde van de wanden van een compartiment. Elke doorgang in de verticale wanden is afgesloten door een zelfsluitende deur of bij brand zelfsluitende deur Rf ½ h.*

Gezien het beperkte volume en het beperkte brandrisico bij kleinschalige toeristische accommodatie, met beperkte externe arbeid vormt deze bepaling een onnodige investering.

- *De collectieve keukens, eventueel met inbegrip van het restaurant, worden van de andere gebouwdelen gescheiden door wanden met Rf 1 h. Wanneer de keuken niet gecompartmenteerd is ten opzichte van het restaurant, is elk vast frituurtoestel voorzien van een vaste automatische blusinstallatie die gekoppeld wordt aan een toestel dat de toevoer van energie naar het frituurtoestel onderbreekt. Elke doorgang wordt afgesloten door een zelfsluitende deur Rf ½ h of bij brand zelfsluitende deur. Deze deuren draaien in de vluchtrichting van de keuken. Tussen keukens en restaurants mogen horizontale en verticale transportsystemen voor vaatwerk ingericht worden; loopt dit transport door andere lokalen dan dient het gevat te worden in kokers met wanden Rf ½ h.*

Gezien het beperkte volume en het beperkte brandrisico bij kleinschalige toeristische accommodatie, met beperkte externe arbeid vormt deze bepaling een onnodige investering.

- *Inrichtingen voor melding, waarschuwing, alarm en brandbestrijdingsmiddelen. Deze inrichtingen worden bepaald op advies van de bevoegde brandweerdienst.*

Gezien de verschillende lokale verordeningen en bepalingen en gezien de bevoegde brandweer telkens strenger kan zijn dan de wet voorschrijft zijn de eisen inzake deze bepaling sterk verschillend naargelang de bevoegde brandweerdienst (of zelfs naargelang de inspecteur).

- *De melding van ontdekking of detectie van brand moet terstond aan de brandweerdiensten kunnen worden doorgegeven door een meldingstoestel per compartiment; in de gebouwen waarvan de oppervlakte per bouwlaag kleiner is dan 500 m² volstaat één meldingstoestel, voor het gebouw.*

Gezien de compartimentering dikwijls niet verloopt volgens de bepalingen in dit besluit worden dikwijls teveel meldingstoestellen vereist door de brandweer.

3.1.2. Besluit van de Vlaamse Executieve tot vaststelling van de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan de logiesverstreckende bedrijven moeten voldoen (27 januari 1988)

- *een compartiment kan gevormd worden door twee opeenvolgende verdiepingen met binnentrapverbinding - duplex - indien de gecumuleerde oppervlakte van deze twee verdiepingen niet groter is dan 700 m².*

De indeling van de compartimenten door de bevoegde brandweerdiensten houdt geen rekening met deze bepaling.

Gezien er per compartiment twee vluchtwegen moeten zijn, eist de brandweer meestal ook twee vluchtwegen voor elke kamer, moeten veel dakkapellen en brandtrappen gebouwd worden wat niet kan voor beschermde monumenten of bouwkundig erfgoed en wat dikwijls niet aangewezen is voor de esthetische kwaliteit van landelijk, historisch patrimonium.

- *Aanvaardbare oplossingen voor de tweede vluchtmogelijkheid zijn:*
voor de inrichtingen van categorie 1 :
 - een tweede binnentrap
 - een buitentrap
 - een buitenladder
 - een opendraaiend venster, indien de kamervloer zich lager bevindt dan 3 meter boven de begane grond.

Het laatste element van deze bepaling wordt door de lokale brandweer dikwijls niet nageleefd.



- *Aan iedere bouwlaag wordt een volgnummer toegekend*

Gezien kleinschalige toeristische accommodatie zelden uit meer dan twee bouwlagen bestaat heeft deze signalisatie geen enkele nut.

- *...worden eens per jaar de installaties voor centrale verwarming en centrale klimaatregeling nagezien door een bevoegd technicus.*

Voor kleinschalige toeristische accommodatie vormt deze, veelal niet nageleefde bepaling, een onnodige uitgave met beperkt brandrisico. De technische ruimte is nochtans door alle wanden (en deuren) brandwerend voor minimum een periode van 1 uur.

- *Jaarlijks worden de elektrische meldings-, waarschuwings- en alarminstallaties, andere dan de gewone telefoonlijnen, evenals de elektrische waarschuwingsstoestellen nagezien door een bevoegd organisme.*

Voor kleinschalige toeristische accommodatie vormt deze, veelal niet nageleefde bepaling, een onnodige uitgave met beperkt brandrisico. In kleinschalige toeristische accommodatie bestaat de meldingsinstallatie bijna uitsluitend uit een telefoontoestel.

- *De uitbater draagt er zorg voor dat de brandbestrijdingstoestellen jaarlijks nagezien en onderhouden worden.*

Voor kleinschalige toeristische accommodatie vormt deze, veelal niet nageleefde bepaling, een onnodige uitgave met beperkt brandrisico. De brandbestrijdingsmiddelen in kleinschalige toeristische accommodatie bestaan bijna uitsluitend uit brandblusapparaten die gekeurd dienen te zijn en over een houdbaarheidstermijn beschikken.

- *De permanente maatregelen die in dat opzicht (personen, aanwezig in de inrichting, te beschermen tegen brand, paniek en ontploffingen) door de uitbater genomen worden, zullen vermeld worden in een huishoudelijk reglement.*

Kleinschalige toeristische accommodaties behouden door hun structuur en opzet een overzicht voor de logeerdere. Gezien de aanwezigheid van evacuatiewegen met veiligheidsverlichting is het huishoudelijk reglement dan ook overbodig.

- *Een plan van de inrichting, bedoeld om de hulpdiensten in te lichten*

Kleinschalige toeristische accommodaties behouden door hun structuur en opzet een overzicht voor de hulpdiensten. Gezien de uitbater op dezelfde site woonachtig is kan deze altijd de hulpdiensten te woord staan om de voorziene elementen uit het plan te verduidelijken.

- *In inrichtingen met twee of meer verdiepingen wordt, op elke verdieping, een vereenvoudigd oriëntatieplan nabij de toegang aangebracht.*

Kleinschalige toeristische accommodaties behouden door hun structuur en opzet een overzicht voor de logeerdere. Gezien de aanwezigheid van evacuatiewegen met veiligheidsverlichting is het oriëntatieplan dan ook overbodig.

- *In elke kamer moet duidelijk worden aangegeven hoe te handelen in geval van brand. Deze instructies worden gesteld in de drie landstalen en in het Engels. Deze richtlijnen worden vervolledigd met een vereenvoudigd verdieplingsplan waarop bondig de plaats van de kamer ten opzichte van de evacuatiewegen, de trappen en/of de uitgangen aangegeven is.*

Kleinschalige toeristische accommodaties behouden door hun structuur en opzet een overzicht voor de logeerdere. Gezien de aanwezigheid van evacuatiewegen met veiligheidsverlichting zijn deze instructies dan ook overbodig. De kleinschalige toeristische accommodatie op de hoeve (of het platteland) wordt in mindere mate verhuurd aan buitenlandse gasten. De viertaligheid van dergelijke instructies is dan ook overbodig en ontsiert het landelijk karakter van de accommodatie.



3.2. Voedingsmiddelenhygiëne

3.2.1. Koninklijk besluit inzake de algemene voedingsmiddelhygiëne (7 februari 1997)

De hygiënevergunning, maar vooral de aanhorige bepalingen inzake voedingsmiddelenhygiëne, biedt geen duidelijk aanwijsbare meerwaarde in zaken waar de enige verstrekte voedingsmiddelen uit het ontbijt bestaan. Deze voedingsmiddelen worden in de meerderheid van de gevallen ook niet terplaatste geproduceerd, be- of verwerkt.

Aan de gestelde hygiëne-eisen dient gevolg te worden gegeven volgens de geest van de wetgeving! Vb inox als oppervlak die met voedingsmiddelen in aanraking komt kan niet de regel zijn! Glad, niet-absorberend, afwasbaar en niet-toxisch materiaal kan ook natuursteen, harde kunststof of zelfs vervaardigd zijn uit een harde houtsoort.

- *Elk aspect van de werkzaamheden van de inrichting identificeren dat bepalend is voor de veiligheid en salubriteit van de voedingsmiddelen en ervoor zorgen dat op de hygiëne gerichte veiligheidsprocedures worden vastgesteld, toegepast, nageleefd en herzien overeenkomstig de bepalingen van artikel 4;*

Gezien de kleinschaligheid van de accommodatie én gezien de beperkte be- en verwerkingsactiviteiten biedt deze bepaling geen of beperkte meerwaarde, zeker niet in het geval enkel ontbijt verstrekt wordt.

- *De veiligheidsprocedures vermeld in artikel 3, 2° van dit besluit moeten...*

Gezien de kleinschaligheid van de accommodatie én gezien de beperkte be- en verwerkingsactiviteiten biedt deze bepaling geen of beperkte meerwaarde, zeker niet in het geval enkel ontbijt verstrekt wordt.

- *Waar nodig moeten de lokalen uitsluitend worden voorbehouden voor de fabricage of het in de handel brengen van voedingsmiddelen.*

Deze vereiste wordt te dikwijls nodig geacht, ook bij uitbatingen die enkel ontbijt verstrekken.

- *De laadruimten van voertuigen, containers, citernes of andere gelijkaardige vervoermiddelen voor voedingsmiddelen moeten schoon en in goede staat van onderhoud gehouden worden om de voedingsmiddelen tegen elke contaminatie of bederf te beschermen. Zij moeten zodanig ontworpen en geconstrueerd zijn dat zij goed kunnen schoongemaakt en/of gedesinfecteerd worden. De oppervlakken in contact met voedingsmiddelen mogen geen bron van contaminatie of van bederf van deze voedingsmiddelen zijn.*

Het ontbijt moet vervoerd kunnen worden door middel van de privé-wagen! Voor het vervoer van voedingsmiddelen waarmee maaltijden zullen bereid worden volstaat een ruimte die schoon-gemaakt en/of gedesinfecteerd kan worden, eventueel in een privé-wagen.

Specifieke hygiëne-eisen in restauratie-inrichtingen.

- *Om kruiscontaminatie te voorkomen, mogen werkbanken, tafels, apparaten, gereedschap, recipiënten en alle andere voorwerpen, die met rauwe gecontamineerde voedingsmiddelen in aanraking zijn geweest, niet in aanraking komen met behandelde voedingsmiddelen geschikt voor menselijke consumptie, tenzij deze vooraf doeltreffend gereinigd en gedesinfecteerd werden.*

Gezien de kleinschaligheid van de restauratie-inrichtingen zal eventuele kruiscontaminatie enkel kunnen optreden in de geringe hoeveelheid maaltijden die op dat moment bereid worden. Deze bepaling leidt tot onnodige investeringen voor kleinschalige restauratie-inrichtingen.



3.3. Legionella

De legionella-wetgeving betekent zwaar investeren, zeker voor kleinschalige logies. De bijkomende investeringen wegen niet op tegenover het verlaagde risico, want uitsluiten van het risico is niet mogelijk.

De reeds gekende en in onderzoek zijnde toepassingen zijn niet haalbaar voor kleinschalige uitbatingen. Thermische desinfectie wel, doch met zeker niet altijd een afdoende ontsmetting en gevaar op beschadiging van de installatie.

De preventieve maatregelen tegen legionella zijn meestal milieubelastend.

Sommigen stellen dat de legionella-wetgeving nu al achterhaald is en dat de legionella-wetgeving ook niet volledig op wetenschappelijke gronden gebaseerd is.

De zware investeringen en voortvloeiende kosten, zoals het beheersplan, wegen niet op tegen de omvang van het aantal doden veroorzaakt door legionella-bacteriën.

3.3.1. Besluit van de Vlaamse regering betreffende de primaire preventie van de veteranenziekte in voor het publiek toegankelijke plaatsen (22 november 2002)

- *Het besluit is van toepassing voor alle voor het publiek toegankelijke plaatsen waar personen blootgesteld kunnen worden aan systemen die aërosol kunnen vrijmaken, met uitzondering van die plaatsen waarvan de exploitant kan aantonen dat er dagelijks nooit meer dan tien personen komen.*

De ondergrens, 10 personen, is niet op een wetenschappelijke manier vastgesteld en is niet gebaseerd op gelijkaardige wetgeving die kleinschalige activiteiten wil bevoordelen.

3.3.2. Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het voorkomen van de veteranenziekte of legionellose op voor het publiek toegankelijke plaatsen (11 juni 2004)

- *De lengte van mengwaterleidingen vóór ieder tappunt die niet beantwoorden aan de voorwaarden van artikel 6, 1°, a en artikel 6, 2°, c, 2) en 3), mag maximaal vijf meter bedragen. De waterinhoud van deze leidingen mag maximaal drie liter bedragen.*

Mengwaterleidingen leveren een duidelijke energiebesparing op wat zowel economisch als ecologisch interessant is. De laatste jaren werden om deze redenen veel mengwaterinstallaties gebouwd. Deze installaties dienen nu opgebroken te worden! Uitbaters die milieubewust gehandeld hebben moeten het nu bekopen!



- *Elke eindverantwoordelijke voor het ontwerpen en/of plaatsen van een nieuwe watervoorziening of delen ervan en na de aanpassing van een bestaande watervoorziening levert voor zijn bijdrage een conformiteitsattest af, dat toegevoegd wordt aan het beheersplan opgelegd in artikel 8.*

Het conformiteitsattest betekent een bijkomende kost die geen duidelijke meerwaarde biedt. Uitbaters die zelf hun watervoorziening installeren kunnen geen conformiteitsattest bekomen, echter deze watervoorziening kan zeker dezelfde veiligheidsstatus in zich houden.

- *De exploitant van hoog en matig risico-inrichtingen stelt een beheersplan op voor alle aerosolproducerende installaties.*

Het beheersplan brengt een serieuze kost met zich mee dat geen duidelijke meerwaarde biedt! Het laten opstellen brengt ook een bijkomende arbeidskost met zich mee dat geen duidelijke meerwaarde biedt.

- *Voor de bestaande aerosolproducerende installaties moet een beheersplan opgesteld worden tegen uiterlijk 10 januari 2005, met uitzondering voor de hoog risico-inrichtingen die al in het bezit moeten zijn van een beheersplan bij het van kracht worden van dit besluit.*

De hoog-risico-inrichtingen, o.a. logiesverstreckende bedrijven, dienen vóór wetgeving van kracht is zich in orde te stellen!!

- *Alle relevante gegevens worden in een register genoteerd, dat gedurende drie jaar bewaard wordt door de exploitant. Het register ligt ter inzage van de personen, bedoeld in artikel 40 en 42 van het decreet.*

Het bijhouden van het register betekent een zware, bijkomende arbeidskost zonder duidelijke meerwaarde.

3.3.3. Ministerieel besluit houdende de indeling van inrichtingen in risicoklassen naargelang het risico op legionellose (11 juni 2004)

Niet alle publiek toegankelijke plaatsen, waarvan sprake in het besluit van 22 november 2002 zijn opgenomen in de indeling van de inrichtingen in risicoklassen.

De indeling blijkt niet volledig op wetenschappelijke gronden te zijn gebaseerd.

- *inrichting : al of niet overdekte locatie, ruimte, gebouw of bedrijf, al dan niet voor het publiek toegankelijk, waar aerosolproducerende installaties aanwezig zijn, die, in het licht van de veteranenziekte, een risico kunnen vormen voor de volksgezondheid op publiek toegankelijke plaatsen;*

Het besluit van 22 november 2002 stelt dat de voor het publiek toegankelijke plaatsen moet voldaan worden aan de legionella-wetgeving. Deze definitie blijkt ook van toepassing voor niet voor het publiek toegankelijke plaatsen.



3.4. Toegankelijkheid

3.4.1. Wet van 17 juli 1975 betreffende de toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek

Het is niet nodig dat elk logiesverstrekking bedrijf toegankelijk is voor personen met beperkingen. De meerwaarde weegt bijlange niet in ieder geval op tegen de bijkomende kosten en investeringen. Verschillende logiesverstrekking bedrijven richten zich vrijwillig, deels, op personen met beperkingen.

- *Ten behoeve van de gebouwen die toegankelijk zijn voor het publiek wordt door de bevoegde overheid slechts een bouwvergunning verleend mits die gebouwen voldoen aan de normen door de Koning vastgesteld terzake van hun toegankelijkheid voor gehandicapten.*

Deze bepaling wordt nauwelijks toegepast voor logiesverstrekking bedrijven. Het is onduidelijk of logiesverstrekking bedrijven, zijnde geen hotel, ook aan deze bepaling dienen te voldoen.

- *De voor het publiek toegankelijke gebouwen die door de gehandicapten gebruikt worden zonder hulp van een andere persoon, moeten worden aangeduid door een plaat waarop het internationaal symbool van toegankelijkheid voorkomt. De nadere kenmerken en de modaliteiten van het aanbrengen van die plaatsen worden door de Koning vastgesteld.*

Indien elke, voor het publiek toegankelijke plaats, dient te voldoen aan de wetgeving inzake toegankelijkheid en bijgevolg toegankelijk zijn is een herkenningsteken overbodig!

3.4.2. Koninklijk Besluit van 9 mei 1977 genomen werd in uitvoering van de wet van 17 juli 1975 betreffende de toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek

De eisen dienen zoveel mogelijk afgestemd worden met bepalingen uit andere aansluitende wetgeving vb. brandveiligheid en toegankelijkheid op elkaar afstemmen.

De toegankelijke oppervlakte dient zoveel mogelijk beperkt te worden tot die oppervlakten waar personen met beperkingen zich moeten kunnen verplaatsen. Voorzieningen dienen slechts eenmalig voor personen met beperkingen aangepast te zijn. Vb. een toilet dient slechts aangepast op de kamer, toiletten bij de ontbijtruimte dienen niet aangepast te zijn!

- *De gebouwen bedoeld in art. 1 van de wet van 17 juli 1975 betreffende de toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek zijn:*

- de gebouwen voor recreatieve en socio-culturele activiteiten;

Het is onduidelijk welke activiteiten allemaal onder deze bepaling begrepen worden.

- handelszaken en horecabedrijven waarvan de oppervlakte, voor het publiek toegankelijk, groter is dan 150 m²;

Het is onduidelijk of logiesverstrekking bedrijven, behalve hotels, ook onder deze indeling begrepen wordt. De oppervlakenorm komt niet overeen met de bepalingen inzake kleinschaligheid.

- *Wat betreft de gebouwen onder 1 tot 8 van artikel 2 wordt een bouwvergunning of een vergunning voor belangrijke verbouwingswerken enkel afgegeven wanneer zij over hun gehele, voor het publiek toegankelijke oppervlakte voldoen aan normen vastgesteld in de artikelen 4 en 5.*

De gehele, voor het publiek toegankelijke oppervlakte, toegankelijk maken is totaal overbodig! De voor het publiek toegankelijke oppervlakte is niet gedefinieerd als de gemeenschappelijk, toegankelijke oppervlakte. Niet elke kamer of accommodatie van een logiesverstrekking bedrijf kan onder deze bepaling begrepen worden!





www.vlm.be
www.plattelandonline.be

Vlaamse Landmaatschappij ~ Afdeling Platteland
Dienst Vlaams Geïntegreerd Plattelandsbeleid en Advisering
T. 02 543 69 73 ~ ipo@vlm.be
Gulden Vlieslaan 72 ~ 1060 Brussel



VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ
UW PARTNER IN DE OPEN RUIMTE

