

TUINAANLEGBEDRIJVEN IN AGRARISCH GEBIED

DE PRAKTIJK IN BEELD

Regelmatig nemen leden-tuinaanlegbedrijven contact op met het AVBS als ze hun tuinaanlegbedrijf in agrarisch gebied wensen uit te breiden of aan te passen. Wij verlenen advies op maat voor dergelijke vragen. Correct advies neemt veel onzekerheden weg en verhoogt aanzienlijk de kansen op een positieve beslissing bij een vergunningsaanvraag. Omdat er nog veel misverstanden bestaan over deze regels geven we een stand van zaken.

Agrarische tuinaanlegbedrijven

Bedrijven die tuinaanleg en productie combineren en een aanzienlijke aanplantoppervlakte hebben, zijn in de praktijk nauwelijks te onderscheiden van gangbare sierteeltproductiebedrijven en worden als zone-eigen beschouwd en dus veelal toegestaan in agrarisch gebied. Op de vraag of een zone-eigen tuinaanlegbedrijf een bedrijfswoning mag optrekken, is niet eenvoudig te antwoorden. Dit hangt af van de omvang van het productiegedeelte van het bedrijf en het inkomen dat de bedrijfsleider eruit haalt. De uitbater zal eerst een volwaardige en leefbare tuinbouwactiviteit moeten uitbouwen vooraleer een woning, zone-eigen in dat geval, op de bestaande site kan gebouwd worden. Uitbreidingen of nieuwe inplantingen van loodsen zijn mogelijk en dit in verhouding met omvang van de kwekerijactiviteit en de bestaande gebouwen.

Landbouwaanverwante tuinaanlegbedrijven

Een tweede categorie wordt gevormd door tuinaanlegbedrijven waar de aanplantoppervlakte eerder bescheiden is en waar tuinaanleg de hoofdactiviteit is. De typevoorschriften voor de gewestelijke Ruimtelijke UitvoeringsPlannen (RUP's) stellen dat onder de term "landbouw verwante bedrijven" wordt verstaan: "tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare". Dit wil zeggen dat de tuinaanlegactiviteit wel vergunbaar is op een bestaande, over te nemen landbouwbedrijfszetel. Verbouwings- of uitbreidingswerken zijn mogelijk, waarbij rekening moet worden gehouden met de ruimtelijke impact van gebouwen. In dit geval kan de bestaande bedrijfswoning volledig gerenoveerd worden of, indien toegelaten in functie van de ruimtelijke impact, een nieuwe locatie krijgen binnen de bedrijfszetel. Een nieuwe loods of een uitbreiding van een bestaande loods zal in functie van de omvang van de kwekerij of conditionering van planten en bomen kunnen vergund worden. Stel je hier niet te veel bij voor als de kwekerij een omvang heeft van een halve hectare. Bestaande bouwvolumes kunnen gegroepeerd worden in een nieuw te bouwen loods. Voor de locatie en de vorm van de nieuwe loods moet wel rekening gehouden worden met de ruimtelijk impact op de omgeving.

Zonevreemde tuinaanlegbedrijven

Ten derde zijn er tuinaanlegbedrijven zonder productieactiviteit. Dit zijn bedrijven die vooral als hoofdactiviteit grond- en constructiewerken en terrasaanleg hebben. Deze tuinaanlegbedrijven zijn zonder meer zonevreemd en niet vergunbaar in agrarisch gebied. Deze bedrijven kunnen hoogstens via een zonevreemde functiewijziging

een bestaande loods of stalling herbestemmen als stapelplaats voor tuinaanleg. Die herbestemming kan er komen als de gebouwen niet verkrotten, de omringende landbouwbedrijvigheden niet gehinderd worden, de erfgoedwaarde ervan gerespecteerd wordt en de gebouwen d.m.v. beperkte ingrepen geschikt kunnen worden gemaakt voor de nieuwe uitbating. De bedrijfswoning kan binnen de regelgeving voor zonevreemde constructies geschikt gemaakt worden voor bewoning.

Conclusie

Sta je op het punt om als tuinaannemer te herlokalisieren naar agrarisch gebied, houd er dan rekening mee dat de beste optie is om een bestaande landbouwbedrijfszetel aan te kopen met voldoende ruime loodsen zodat je voldoende ruimte hebt om je tuinaanlegactiviteit te ontplooiën zonder te moeten uitbreiden. Neem, vooraleer je plannen maakt, steeds contact op met AVBS-consulent Jan Vancayzeele voor advies op maat. Beter voorkomen dan genezen is hier de boodschap.

