

## **SCHRIFTELIJKE VRAAG**

nr. 841  
van **CATHY COUDYSER**  
datum: 12 juni 2023

---

aan **ZUHAL DEMIR**

VLAAMS MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

---

### *Leegstaande landbouwsites - Zonevreemde functiewijzigingen*

Op basis van de afwijkingsbepalingen in artikel 4.4.23 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en artikel 11 van het besluit zonevreemde functiewijzigingen, kan een vergunning verkregen worden voor het wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf naar wonen.

De voorwaarden daarvoor zijn enerzijds dat de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, als nieuw gebruik wonen krijgen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft. Anderzijds is het verboden om de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf af te splitsen van de bedrijfswoning, waarbij ze enkel een nieuw gebruik kunnen krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

In artikel 11 is duidelijk vermeld dat de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden voortaan gekend zullen zijn als de zonevreemde woning. De bedrijfsgebouwen zijn dan de woningbijgebouwen. Toepassing van dit artikel kan ervoor zorgen dat er een zonevreemde woning van meer dan 1000 m<sup>3</sup> ontstaat, die aan de binnenzijde, en dus zonder uitbreiding van het overdekte bouwvolume, kan worden verbouwd / aangepast / heringericht.

Wat onder fysiek aansluitende aanhorigheden moet worden begrepen, wordt door het Departement Omgeving aan de hand van rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen uiteengezet. Aan een dubbele voorwaarde moet zijn voldaan: (1) een fysiek palen aan en (2) aanhorig zijn aan. Er moet dus sprake zijn van een dienst voor de woning. Is de fysiek aanpalende constructie aldus niet 'aanhorig' aan de bedrijfswoning voorafgaand aan de functiewijziging (het is bv. een stalling), dan zal die geen deel uitmaken van de zonevreemde woning en dus ook niet via verbouwingwerken in de zonevreemde woning kunnen worden geïncorporeerd.

Hetzelfde besluit zonevreemde functiewijzigingen biedt in artikel 10 ook mogelijkheden voor functiewijzigingen van gebouwen die voorkomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Uitgangspunt daarbij is het behoud van de erfgoedwaarden. Artikel 10 houdt ook een aantal voorwaarden in. De insteek van artikel 10 is dus het vrijwaren, beschermen en in stand houden van (zonevreemd) vastgesteld bouwkundig erfgoed.

Er is dus een duidelijk verschil, zowel in doelstelling als randvoorwaarden, voor toepassing van artikel 10 en 11.

1. Is het correct dat - aangezien artikel 10 uitgaat van het behoud van de erfgoedwaarden - een vergunning voor functiewijziging van gebouwen die voorkomen op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed niet kan worden gecombineerd met sloop, herbouw en/of ingrijpende verbouwingen?
2. Op welke manier moet de voorwaarde in artikel 10, 3° ("de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet), geïnterpreteerd worden? Volstaat het loutere feit dat de landbouwexploitatie werd stopgezet als argument?
3. Vanuit het beleidsdomein Landbouw en Visserij worden vaak negatieve adviezen gegeven met betrekking tot aanvragen voor functiewijzigingen van leegstaande landbouwsites.

Graag een overzicht van de (belangrijkste) motieven voor die negatieve adviezen. Is daarbij een verschil vast te stellen naargelang de ligging van het project in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, agrarisch gebied of herbevestigd agrarisch gebied?

4. In artikel 11 is sprake van de 'woning', 'fysiek aansluitende aanhorigheden' en 'woningbijgebouwen'. Die terminologie komt niet voor in het toepassingsgebied of voorwaarden van artikel 10.

Kan de minister dat verduidelijken? Is het correct te stellen dat, indien toepassing gemaakt wordt van artikel 11, er mogelijkheden bestaan om te komen tot een woonvolume dat groter is dan 1000 m<sup>3</sup> in situaties waarbij de voormalige woning, schuur en stal één fysiek aansluitend geheel vormt?

**ANTWOORD**

op vraag nr. 841 van 12 juni 2023

van **CATHY COUDYSER**

---

1. Voor de toepassing van artikel 10 van het besluit zonevremde functiewijzigingen geldt, zoals ook voor de artikelen 4 t.e.m. 9 en de artikelen 11/1 en 11/2, dat geen ingrijpende werken kunnen worden uitgevoerd. Dit wordt bepaald in artikel 2, §3 van het besluit:

*"§ 3. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 10 en artikel 11/1 en 11/2, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie.*

*Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen."*

Herbouw en zeer ingrijpende verbouwwerken zijn dus voor geen van de opgesomde functiewijzigingen (en dus inderdaad ook niet bij toepassing van artikel 10 inzake inventarispannen) mogelijk. Wanneer het gaat om gebouwen die opgenomen zijn op de inventaris van bouwkundig erfgoed geldt daarenboven ook het behoud/verhoging van de erfgoedwaarde (zie artikel 10 zelf). Sloop, herbouw en ingrijpende verbouwingen van waardevolle erfgoedpanden is dus niet mogelijk gezien de bepalingen van artikel 2, §3, en artikel 10. De sloop van een niet-waardevol deel lijkt niet a priori uitgesloten.

2. Dit is een feitenkwestie en moet geval per geval beoordeeld worden. De loutere stopzetting van de landbouwexploitatie volstaat m.i. niet. Het moet worden aangetoond dat de voortzetting van de landbouwfunctie niet haalbaar is of de duurzame leefbaarheid van het gebouw niet garandeert.
3. Deze vraag behoort tot de bevoegdheid van collega-minister Jo Brouns.
4. In toepassing van artikel 11 kan de bestaande woning (inclusief de bestaande fysisch aanhorigheden bij de woning) worden verbouwd binnen het bestaande bouwvolume, ook als dat groter is dan 1000 m<sup>3</sup>. Bij herbouw/uitbreiding dient het volume beperkt te worden tot 1000 m<sup>3</sup> (inclusief aanpalende aanhorigheden – dus ruimtes die fysiek palen aan de woning en aanhorig zijn bij het wonen). Als men de totaliteit aan gebouwen sloopt, kan het totaalvolume van de herbouwde woning met alle fysiek aansluitende aanhorigheden maximum 1000 m<sup>3</sup> omvatten.

Inzake handelingen aan erfgoedpanden op basis van artikel 10 dient opgemerkt te worden dat dit enkel betrekking heeft op de bestaande volumes (met erfgoedwaarde). Herbouw of uitbreiding is niet mogelijk op basis van artikel 10. Verdere uitbreiding (tot maximum 1000 m<sup>3</sup>) is desgevallend mogelijk door combinatie met de mogelijkheden voor uitbreiding van artikel 11. Maar dan uiteraard tot een totaalvolume van woning en fysiek aansluitende aanhorigheden. Enkel als het bestaande volume groter is dan 1000 m<sup>3</sup> kan de woonfunctie na de werken dus meer dan 1000 m<sup>3</sup> omvatten uiteraard onder

de gestelde voorwaarden en mits toets aan de goede ruimtelijke ordening. Verdere uitbreiding (bijvoorbeeld door combinatie met de mogelijkheden van artikel 11) is dan uiteraard niet mogelijk indien het totaalvolume reeds 1000 m<sup>3</sup> bedraagt.