

Vraag nr. 86
van 16 maart 2000
van de heer JOHAN DE ROO

Landbouwerswoningen – Verbouwing bij pensionering

Op de vergadering van het college van gemachtigde ambtenaren van 27 januari zou er gesproken zijn over het probleem van de landbouwers die aan het einde van hun loopbaan, volgens het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening, op geen enkele manier in aanmerking kunnen komen voor een bouwvergunning om de bestaande woning af te breken en te herbouwen.

Deze landbouwers kunnen vooreerst geen aanvraag indienen om de bestaande bedrijfswoning af te breken om een nieuwe bedrijfswoning in te richten. De afdeling Land zal een ongunstig advies geven omdat het hier geen volwaardig of toekomstgericht bedrijf betreft. Dit advies is echter niet bindend, maar de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen (Arohm) volgt praktisch altijd dit advies op. De landbouwers kunnen ook niet terugvallen op de regeling in artikel 166 van het nieuwe decreet betreffende de zonevreemde woningen, aangezien de woningen op 1 januari 1999 niet zone-vreemd waren. Arohm beschouwt de woningen van gepensioneerd landbouwers immers altijd als zone-eigen woningen.

Oudere landbouwers hebben bijgevolg momenteel minder rechten dan gewone particulieren. Elke particulier die bijvoorbeeld twee jaar geleden een woning in landbouwzone heeft aangekocht, kan deze momenteel op basis van artikel 166 van het decreet op de ruimtelijke ordening afbreken en opnieuw oprichten.

1. Is men in het college van gemachtigde ambtenaren tot een oplossing gekomen m.b.t. bovenvermeld probleem ? Zo ja, welke?
2. Op welke wijze wordt dit probleem door de minister aangepakt?

Antwoord

Een (exploitanten)woning die door een gepensioneerd landbouwer wordt bewoond in agrarisch of landschappelijk waardevol

agrarisch gebied, wordt inderdaad beschouwd als zone-eigen, omdat er niet automatisch mag van uitgegaan worden dat door de pensionering alle toekomstmogelijkheden voor het landbouwbedrijf vervallen.

Een bijkomende pragmatische reden voor dit uitgangspunt is dat, indien men de woningen van gepensioneerd landbouwers als zonevreemd beschouwt, zij allen sinds 1984 een vergunning voor gebruikswijziging hadden moeten aanvragen overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Executieve van 17 juli 1984. Diegenen die niet over zo'n vergunning zouden beschikken, zouden dan in bouwovertreiding zijn. Dit standpunt heeft tot gevolg dat bouwaanvragen die hierop betrekking hebben, niet onder de afwijkingsbepaling van artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening vallen omdat zij niet zonevreemd gelegen zijn. Ze worden dus behandeld overeenkomstig het gewestplanvoorschrift agrarisch of landschappelijk waardevol agrarisch gebied (cfr. artikel 11 van het KB van 28 december 1972 en de toelichting in de omzendbrief van 8 juli 1997).

Het college van de gemachtigde ambtenaren heeft op zijn vergadering van 27 januari 2000 dit item behandeld. Het gaat uit van het reeds vermelde standpunt dat de woning van een gepensioneerd landbouwer als zone-eigen wordt beschouwd. Dit houdt in dat theoretisch gezien de woning als exploitatiewoning volledig zou kunnen worden herbouwd of uitgebreid zonder volumebeperkingen overeenkomstig artikel 11 van het KB van 28 december 1972. Hierbij moet wel artikel 100 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dat op 1 mei 2000 in werking treedt, in acht worden genomen : maximale beperking van 1000 m² voor een exploitatiewoning.

Als beoordelingscriteria voor dergelijke bouwaanvragen gelden uiteraard de toekomstige exploitatiemogelijkheden op economisch en familiaal gebied en een maximale integratie van bedrijfsgebouwen en woongelegenheden. Het advies van de afdeling Land zal hierin uiteraard een rol spelen, maar is, zoals de Vlaamse volksvertegenwoordiger zelf vermeldt, niet bindend.

De "oudere" (i.e. gepensioneerde) landbouwers hebben dus evenveel rechten als "gewone" particulieren.

Blijkt uit het onderzoek van de aanvraag dat het (gewezen) landbouwbedrijf geen toekomstmogelijkheden meer bezit, noch potenties in het kader van de geldende bestemming, dan is er niets dat belet om alsnog toepassing te maken van artikel 166 omdat het dan gaat om een, vanuit landbouw-economisch oogpunt, gedesaffecteerd geheel. In dat geval betreft het onderzoek van de aanvraag tegelijkertijd een bestemmingswijziging en een beoordeling van de toepasbaarheid van de afwijkingsregeling.

Toch wil ik benadrukken dat artikel 166 een afwijkingsbepaling is die derhalve, overeenkomstig een constante in de rechtspraak van de Raad van State, beperkend moet worden geïnterpreteerd. In die zin wens ik de veralgemening van de Vlaamse volksvertegenwoordiger te nuanceren als zou elke particulier die bijvoorbeeld twee jaar

geleden een woning in landbouwzone heeft aangekocht, op basis van het vermelde artikel 166 de woning kunnen afbreken en opnieuw oprichten.

Om in aanmerking te komen voor de toepassing van artikel 166, § 1, 2°, dient in de eerste plaats te worden onderzocht of door de afwijking de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. De ruimtelijke draagkracht mag niet worden overschreden en de residentiële functie mag de normale bestemming van het gebied in de onmiddellijke omgeving noch in het gedrang brengen, noch verstoren. Daarnaast moet de aanvraag in kwestie nog aan een aantal bijkomende beperkende voorwaarden voldoen (niet verkrot zijn, maximum 1000 m² bouwvolume, op dezelfde plaats, fysisch één geheel, behoud architecturale eigenheid, palend aan een openbare weg, niet zijnde een aardeweg, ...). Het zonevreemd zijn van de woning en het eigenaar zijn op 1 januari 2000 zijn dus wel noodzakelijk, maar geen doorslaggevende elementen.