

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 139

van **INEZ DE CONINCK**

datum: 28 oktober 2021

aan **ZUHAL DEMIR**

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

Zonevreemde functiewijzigingen - Toepassingsgebied en randvoorwaarden

In de huidige regelgeving biedt de VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) art. 4.4.23 de mogelijkheid om een omgevingsvergunning aan te vragen voor functiewijzigingen van gebouwen, waarbij afgeweken wordt van de bestemmingsvoorschriften. In het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 worden nadere voorwaarden bepaald.

Dat biedt op die manier mogelijkheden voor hergebruik van bestaande gebouwen of gebouwencomplexen en past zich op die manier in in het verhaal van circulariteit en herbenutting met het oog op het vrijwaren van de resterende open ruimte.

Noch in de VCRO noch in het uitvoeringsbesluit wordt een definitie gegeven van 'gebouw', waardoor discussie kan ontstaan over het toepassingsgebied van deze bepalingen. Zo worden e.g. plasticserres of glasserres niet letterlijk vermeld.

1. Welke 'gebouwen' vallen onder het toepassingsgebied van deze bepalingen inzake toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen?
2. Heeft de minister kennis van discussies of interpretatieproblemen hieromtrent, in het bijzonder met betrekking tot plasticserres of glasserres?
3. Wat zijn de randvoorwaarden die daaraan gekoppeld worden?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 139 van 28 oktober 2021
van **INEZ DE CONINCK**

In de wetgeving ruimtelijke ordening staat geen definitie van het begrip "gebouw". Dit begrip moet dan ook in zijn spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen.

Het gaat dan om (grotendeels) gesloten bouwvolumes met een duurzaam karakter. Afdakconstructies (zoals carports) kunnen m.i. niet als "gebouw" omschreven worden, evenmin als tijdelijke plastiektunnels of -serres (bv. voor seizoensteelt van aardbeien). Afgesloten, glazen serreconstructies hebben een permanent en duurzaam karakter en zijn m.i. dus wél als "gebouw" te aanzien vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening.

U merkt in de inleiding van de vraagstelling terecht op dat het besluit toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen een duidelijke doelstelling heeft. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt duidelijk dat zonevreemde functiewijzigingen tot doel hebben het bestaand patrimonium te valoriseren voor zover dit ruimtelijk verantwoord is. Dit werd regelgevend vertaald in de uitdrukkelijke voorwaarde dat de bestaande gebouwen bouwfysisch geschikt moeten zijn voor de nieuwe functie:

"§ 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."

Zowel de Raad voor Vergunningsbetwistingen als de Raad van State kijken hier streng op toe. (RvVb nr. A/1516/0119, 20 oktober 2015, stad Aalst en RvS 7 juli 2016, nr. 235.384, bvba Top Tuin Goeman). Volgens deze rechtspraak wordt de zonevreemde functiewijziging verleend onder 'de impliciete voorwaarde' dat er minstens gedurende een relatief langere termijn geen structurele ingrepen aan de serre zouden worden uitgevoerd:

"Door de aanvragen te 'saucissoneren' en eerst een functiewijziging naar een tuinaanlegbedrijf te vragen en te bekomen, daarbij aangevend dat de serre voldoet voor de nieuwe functie, om amper 2 jaar later voor te houden dat deze constructie in het geheel niet meer voldoet voor de nieuwe functie en de herbouw ervan te vragen nu de zonevreemdheid van de constructie niet meer ter discussie staat, omzeilt de aanvrager de doelstellingen van de regelgeving van de zonevreemde functiewijzigingen."

Nu zijn plastiekserres door hun materiaalgebruik bij uitstek eerder tijdelijke constructies en geen gebouwen. Het besluit zonevreemde functiewijzigingen lijkt mij op dergelijke constructies dan ook niet van toepassing.

Glasserres zijn wel gebouwen en komen – mits rekening te houden met de voorwaarden opgesomd in het besluit – dus wel in aanmerking voor functiewijzigingen, mits er geen ingrijpende werken noodzakelijk zijn.