

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 172

van **BRECHT WARNEZ**

datum: 16 november 2021

aan **ZUHAL DEMIR**

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

Zonevreemde functiewijzigingen - Ingrijpende werken vanuit financieel of bouwtechnisch oogpunt

Zonevreemde functiewijzigingen zijn om evidente redenen onderworpen aan strikte regelgeving. Artikel 2, §3, van het Besluit van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen stelt als volgt: "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."

1. Wat wordt begrepen onder 'uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken'?
2. Krachtens de laatste zin van artikel 2, §3, van het bovenvermelde besluit zijn aanpassingen met het oog op hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen niet inbegrepen.

Betekent dit dat ingrijpende werken met het oog op hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen steeds mogelijk zijn met het oog op een functiewijziging?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 172 van 16 november 2021

van **BRECHT WARNEZ**

1. De regelgeving bevat geen strikte definitie van 'uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken'.

Hoewel het oorspronkelijke besluit sinds 2003 meermaals is gewijzigd, is de kern van wat bedoeld wordt met "bouwtechnisch geschikt voor de nieuwe functie" niet gewijzigd. De essentie is dat er "geen uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken hoeven uitgevoerd te worden voor de nieuwe functie".

In het Verslag aan de Vlaamse Regering bij het oorspronkelijke besluit dat deze bepaling heeft ingevoerd, wordt volgende verduidelijking opgenomen:

"Normalerweise dient de bestemming die vastgelegd is in de plannen van aanleg gevolgd te worden. Hierop afwijkingen toestaan is niet vanzelfsprekend. Dit is enkel verantwoord omdat bestaande gebouwen afbreken en elders (in de goede zone) nieuwe gebouwen oprichten, kosten met zich meebrengt (financiële, maar ook milieukosten). Dit besluit is dan ook gericht op een valorisatie van het bestaande gebouwenpatrimonium in Vlaanderen. Gebouwen komen daarom enkel in aanmerking wanneer ze bouwtechnisch nog in goede staat zijn en zonder al te grote investeringen of ingrijpende verbouwingen geschikt zijn voor de nieuwe functie. De financiële grootte van de investering wordt afgewogen tegen de waarde van het onroerend goed. Gebouwen waarin de laatste 2 jaar ingrijpende werken gebeurd zijn (die misschien speculatieve bedoelingen gehad hebben) komen niet in aanmerking. Uit het feit dat recentelijk ingrijpende werken zijn uitgevoerd in functie van het oorspronkelijke gebruik kan immers worden besloten dat de oorspronkelijke functie niet is achterhaald. Ook is het evident dat eens de functiewijziging is toegestaan, het gebouw gedurende een periode van minstens 10 jaar niet in aanmerking komt voor ingrijpende verbouwingen. Van herbouw kan al evenmin sprake zijn, aangezien dat regelrecht ingaat tegen de bedoeling van 145bis, § 2, namelijk valorisatie van het bestaande gebouwenpatrimonium. Minder ingrijpende verbouwingen, zoals het bijmaken van raam- en deuropeningen, het aanbrengen van uithangborden, het uitvoeren van niet constructieve binnenverbouwingen kunnen wel vergund worden. Teneinde expliciet op deze bepaling te wijzen, zal bij de aanvraag een door de aanvrager en eigenaar ondertekende verklaring zoals in bijlage bij dit besluit gevoegd worden."

Het verbod op ingrijpende werken voor een periode van 10 jaar is inmiddels uit het Besluit geschrapt, maar de overige bepalingen en duiding zijn nog steeds toepasbaar.

2. Ik lees het artikel zo dat aanpassingen met het oog op hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen toegelaten kunnen worden, maar dat de bestaande structuur van het gebouw grotendeels moet worden benut en gevaloriseerd.

De dragende buitenmuren van een gebouw afbreken en vervangen door nieuwe, beter geïsoleerde muren, lijkt mij dus niet mogelijk. Ook het vervangen van de dakstructuur, waarbij de volledige draagstructuur wordt weggenomen en opnieuw geplaatst, dient m.i. als "uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken" beschouwd te worden. Het aanbrengen van isolatie binnen of buiten de bestaande muren bv. lijkt mij wel toelaatbaar.