

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 267

van **STEVEN COENEGRACHTS**

datum: 14 december 2021

aan **ZUHAL DEMIR**

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

Zonevreemde functiewijziging agrarische gebouwen - Randvoorwaarden

De laatste jaren verschijnen er geregeld berichten in de pers over het hergebruik van hoeves voor activiteiten die niet gerelateerd zijn aan de landbouw. Niet iedereen is daar even blij mee, aangezien de gebouwen zich bevinden in een gebied met een landbouwbestemming, maar langdurige leegstand is evenmin wenselijk. Volgens cijfers van het Departement Landbouw en Visserij is het aantal landbouwbedrijven in Vlaanderen sinds 2000 bijna gehalveerd, van ongeveer 41.000 naar ongeveer 23.000. Bovendien kiezen landbouwbedrijven soms voor nieuwbouw, omdat de bestaande gebouwen moeilijk aan te passen zijn aan de steeds strengere hygiëne- en milieunormen. Daardoor moest de voorbije jaren voor duizenden voormalige agrarische gebouwen op zoek worden gegaan naar een nieuwe functie. De meerderheid van deze gebouwen werd herbestemd tot eengezinswoningen, maar ook het gebruik voor paardenhouderij, dierenpensions, jeugdlogies of tuinaanlegbedrijven komt geregeld voor. De regelgeving laat dergelijke (zonevreemde) functiewijzigingen toe, maar ze zijn wel vergunningplichtig en onderworpen aan strikte voorwaarden.

Een belangrijke nuance is dat de functiewijziging enkel mogelijk is indien de aanvraag gebeurt vóór de verhuis. Een voorwaarde om een zonevreemde functiewijziging te verkrijgen, is immers dat het gebouw of het gebouwencomplex op het ogenblik van de aanvraag hoofdzakelijk vergund is, ook wat de functie betreft (art. 4.4.23 en 4.11, 7° VCRO). Dat is niet het geval als de functiewijziging naar residentiële wonen reeds werd gerealiseerd. De enige mogelijkheid die er dan rest, houdt in dat de bewoning van de woning tijdelijk volledig wordt stopgezet, zodat de oorspronkelijke toestand wordt hersteld. Dat betekent dat voor eigenaars die al ingetrokken zijn in het gebouw er niets anders op zit dan opnieuw te verhuizen, het domicilie te verplaatsen en alle nutsabonnements op te zeggen. Pas daarna kan een vergunningsaanvraag voor een zonevreemde functiewijziging worden ingediend.

Deze nuance blijkt weinig bekend te zijn bij de bevolking, zoals blijkt uit een recente brief van het Departement Omgeving aan alle Vlaamse steden en gemeenten over deze problematiek. Daarin wordt opgeroepen om potentiële kopers zo snel mogelijk op de hoogte te brengen van de randvoorwaarden bij de omvorming van een hoeve tot een residentiële woning.

1. Het aantal landbouwbedrijven blijft afnemen, ook in de toekomst gaan er dus talrijke gebouwen een nieuwe functie moeten krijgen. Het probleem zal dus niet vanzelf uitdoven.

Is de minister van plan om de randvoorwaarden nog op andere manieren onder de aandacht te brengen van potentiële kopers? De brief van het Departement Omgeving

is een goed begin, maar lokale besturen worden in de praktijk vaak pas betrokken wanneer het kwaad al geschied is.

2. Een functiewijziging naar residentieel wonen kan momenteel niet worden geregulariseerd. Het gevolg van die bepaling - een verhuis - is wel erg drastisch voor een activiteit die in principe vergunbaar is.

Is de minister van mening dat een regularisatie mogelijk moet zijn, wanneer aan alle andere voorwaarden voldaan is? Indien ja, zal zij initiatief nemen om de regelgeving te wijzigen?

ANTWOORD

op vraag nr. 267 van 14 december 2021

van **STEVEN COENEGRACHTS**

1. Naar aanleiding van berichten die ik heb ontvangen van burgers en gemeentes heeft mijn administratie een communicatieronde opgestart begin juni. Deze communicatie werd gericht aan de lokale besturen, de architecten (NAV), notarissen en landmeters (VVLE).

Hierbij heeft mijn administratie de geldende regelgeving in herinnering gebracht, waarbij een vergunning voor functiewijziging vereist is bij omzetting van een landbouwerswoning naar residentiële woning – zelfs zonder dat hierbij fysieke verbouwingswerken vereist zijn.

Eind oktober is er een artikel verschenen in De Tijd waar mijn administratie input heeft voor gegeven en ook veel mensen bereikt zal hebben.

In de 2^{de} helft van dit jaar is deze problematiek aan bod gekomen op nagenoeg alle lokale atria, een kennisnetwerk voor lokale omgevingsambtenaren. Het lokaal atrium Zuid West-Vlaanderen komt begin 2022 aan de beurt.

Wanneer er wijzigingen aan de regelgeving worden doorgevoerd, zal mijn administratie hier zeker nog de nodige sensibiliseringsmaatregelen voor treffen.

2. Voor zover alle voorwaarden vervuld zijn en de goede ruimtelijke ordening niet in gedrang wordt gebracht, kan een functiewijziging voor vergunning in aanmerking komen. Ik wil er wel op wijzen dat de regeling een afwijkingsbepaling blijft en dus niet automatisch leidt tot een vergunning. De agrarische ruimte dient in de eerste plaats voor landbouwactiviteiten.

Mijn administratie onderzoekt momenteel verschillende pisten om de specifieke problematiek uit te klaren.