



Te koop: karakteristieke landbouwhoeve met open zicht

Woningen met een grote buitenruimte zijn nog meer gegeerd sinds onze wereld gegijzeld werd door het coronavirus. Voormalige landbouwhoeves buiten de stad worden gretig omgevormd naar eengezinswoningen, vaak zonder stil te staan bij de juridische consequenties. Hoe voorkomen de koper en de architect onaangename verrassingen tijdens de vergunningsprocedure?

Nieuw leven voor een oude landbouwhoeve

Een landbouwhoeve wordt een zonevremde woning van zodra deze niet langer gebruikt wordt als een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf, maar als residentiële woning zonder dat er landbouwactiviteiten gebeuren op de site. De term 'zonevremd' betekent dat de woning in een bestemmingszone van het gewestplan gelegen is waar het eigenlijk niet thuishoort. Een zonevremde landbouwhoeve bevindt zich in landbouwgebied in plaats van in een woongebied.

Zonevremde woningen in landbouwgebied, zoals de voormalige landbouwhoeves, hebben relatief veel mogelijkheden om een nieuw leven te krijgen. In de wetgeving wordt gesproken over basisrechten voor zonevremde constructies. Dankzij deze basisrechten kan er worden verbouwd, gesloopt en herbouwd, uitgebreid tot een bruto volume van 1.000 m³ of een combinatie hiervan. Onder bepaalde voorwaarden is het zelfs toegelaten om de woning te slopen en herbouwen op een andere locatie op de site dan de oorspronkelijke constructie.

In natuurgebieden en andere ruimtelijk kwetsbare gebieden is enkel een verbouwing vergunbaar. Er zijn heel wat gebieden ruimtelijk kwetsbaar, zoals duingebied, bosgebied, natuureservaten, agrarisch gebied met ecologisch belang, ... Slopen, herbouwen en uitbreiden zijn bij deze gevallen niet toegelaten. Bij een verbouwing wordt minstens 60% van de buitenmuren behouden en neemt het bouwvolume niet toe. Een slim ontwerp kan binnen dit gevend kader het grondplan van de constructie optimaliseren door 'knippen plakwerk' van enkele buitenmuren. Opgelet, isoleren aan de buitenzijde van de woning wordt door de wetgeving ook als een verbouwing geïnterpreteerd. Het isolatiepakket inclusief de nieuwe afwerking mag maximum 26 cm dik zijn.

Checklist voor de architect bij de start van een project

Een zonevremde woning kan gebruik maken van de basisrechten wanneer de constructie

niet verkrot en hoofdzakelijk vergund is. Een niet verkrotte constructie betekent volgens de wetgeving dat er voldaan is aan de 'eisen van stabiliteit'. De architect dient de bouwheer hierover te adviseren. Daarnaast moet een zonevremde woning voldoen aan de stabiliteitseisen tot wanneer de vergunning wordt verleend.

De bouwfysische status van een woning kan via een plaatsbezoek worden geanalyseerd door de architect en eventueel een stabiliteitsingenieur. Het is minder eenvoudig om te achterhalen of de constructie wel hoofdzakelijk vergund is, wat voor een zonevremde woning betekent dat minstens 90% van het bruto volume vergund moet zijn. Bij dit bruto volume worden buitenmuren en dak worden. De onderkeldering en de fysiek aansluitende aanhorigheden worden niet meegeteld.

Behalve de constructie (de stenen en dakpannen) moet ook de functie ervan hoofdzakelijk vergund zijn. Dit wordt regelmatig over het hoofd gezien met moeilijkheden tijdens de vergunningsaanvraag tot gevolg zoals blijkt uit de casestudy van een landbouwhoeve.

Als architect kan je de laatst vergunde toestand opvragen bij de gemeente of bij het archief en deze toestand vergelijken met de bestaande toestand. Wanneer er geen vergunningen bekend zijn, is een vermoeden van vergunning mogelijk voor oude constructies. Een instabiele of niet hoofdzakelijk vergunde zonevremde woning kan enkel onderhoudswerken uitvoeren omdat deze vrijgesteld zijn van vergunning.

Zorgwonen in een zonevremde woning

De Vlaamse Regering stimuleert zorgwonen, een woonvorm waarbij hulpbehoevenden een hulpverlener in hun woning kunnen vestigen of waarbij een mantelverzorger de hulpbehoevende(n) in huis neemt.

De wetgever beschouwt de creatie van een zorgunit niet als een bijkomende woongegelegenheid. Daarom is zorgwonen toegelaten in een zonevremde context. Als voorwaarde bij verbouwingswerken geldt immers dat het bestaande aantal woongegelegenheden niet mag

toenemen. Het was reeds langer mogelijk om binnen het hoofdvolume van een vergunde woning een zorgunit te creëren.

Sinds augustus 2021 is het mogelijk om in een vrijstaand bijgebouw een zorgunit te voorzien. Dit biedt mogelijkheden voor onder andere losstaande stallingen van een voormalige hoeve. Er zijn tal van voorwaarden, zoals het beperken van de bruto vloeroppervlakte van de zorgunit tot 50 m².

Casestudy van een functiewijziging in een landbouwhoeve

Het is voor sommige landgenoten een droom: een vierkantshoeve kopen 'op den buiten' met open zicht en deze omvormen naar hun woning. De landbouwexploitatie is op het ogenblik van de aankoop van de hoeve meestal al enkele jaren stopgezet, waardoor men vergeet dat men een bedrijfswoning bij een landbouwbedrijf koopt.

De zonevremde functiewijziging van een landbouwerswoning naar een residentiële woning is vergunningsplichtig en moet vooraf worden aangevraagd wanneer de woning niet langer een binding zal hebben met een landbouwexploitatie doordat de nieuwe bewoners geen landbouwers zijn. Er kan immers geen regularisatie gebeuren in een zonevremde context, omdat de constructie en de functie hoofdzakelijk vergund moet zijn. De functiewijziging kan worden gecombineerd met eventuele verbouwings- of uitbreidingswerken.

Tijdens de vergunningsprocedure geeft het Departement Landbouw & Visserij een advies en dat blijkt steeds vaker erg streng te zijn vanuit hun principe dat bestaande bedrijfszets maximaal herbenut moeten worden voor landbouw-gerelateerde functies. Het Departement baseert zich op de omzendbrief 'Een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en de onbebouwde gebieden' uit 2017. Het is niet zo dat elke functiewijziging naar een residentiële woning principieel negatief wordt geadviseerd. Er gebeurt per dossier een afweging over de wenselijkheid van de aanvraag. Bij deze afweging wordt ondermeer de economische leefbaarheid van

het landbouwbedrijf onder de loep genomen. Het advies van L&V is niet bindend, maar wordt door vele gemeenten gevolgd omdat er geen argumenten voor handen zijn om het advies te weerleggen.

Wanneer de aanvrager kan bewijzen dat de landbouwexploitatie reeds voor 9 september 1984 werd stopgezet, kan de procedure vlotter lopen. Voor die datum was een functiewijziging immers niet vergunningsplichtig en geldt een vermoeden van vergunning voor de residentiële woning. Als gevolg van dat vermoeden is er niet langer een functiewijziging van landbouwwoning naar de residentiële woning vereist.

Het NAV raadt sterk aan dat de architect potentiële kopers van voormalige hoeves adviseert om voorafgaand aan de aankoop contact te nemen met de gemeente en het Departement L&V omtrent hun standpunt over de functiewijziging naar een residentiële woning. Het behoort immers tot de bijstands- en adviesverbintenis van de architect, specifiek de juridische bijstandsverbintenis, om de bouwheer te adviseren omtrent de vigerende wetgeving, procedures en aandachtspunten inzake omgevingsrecht, ruimtelijke ordening en stedenbouw.

Zorg tot slot ook steeds voor een goede analyse van de bouwfysische situatie van de woning. In een recent arrest van het Handhavingcollege van 28 januari 2021 werd de opdrachthoudende architect immers mee veroordeeld tot het betalen van een bestuurlijke geldboete, omdat hij de stabiliteitsituatie van een zonevremde constructie niet correct had ingeschat. Hierdoor drong een herbouw van een zonevremde constructie zich op tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, hetgeen een stedenbouwkundige inbreuk uitmaakte. De architect werd, door zijn gebrekkige inschatting van de stabiliteitsituatie, mee als overtreder beschouwd. ❦

Redactie: Emma Vanderstraeten, stedenbouwkundige bij RAUM ADVIES & Eline Debast, juridisch adviseur studiedienst NAV