



# Landbouwbedrijf en exploitantenwoning

## Enkele aspecten en kanttekeningen

# 1. Begrip en kader

- Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit :
- *"De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens paraagrarische bedrijven."*

RvVb/A/1718/0016:

*"Bij gebreke aan een definitie van het begrip "bedrijfs- of exploitatiewoning" dient de term begrepen te worden in zijn spraakgebruikelijke betekenis. **De bestaansreden van een bedrijfswoning ligt in het feit dat het de exploitant toelaat in de onmiddellijke omgeving van het landbouwbedrijf te wonen.**"*

Dus bij beoordeling vergunningsaanvraag:

- Feitelijke beoordeling: woning dient voor bewoning door de landbouwexploitant – geen andere woning die dienst kan doen als FEITELIJKE bedrijfswoning
- Eigendomsstatuut irrelevant?
  - vb. gehuurd verblijf; opsplitsing eigendomsrecht: bedrijfsgebouwen in vennootschap en woning in privé-eigendom omwile van fiscale redenen (aftrekbaarheid kosten), maar anderzijds toch afscherming van privé vermogen (vb. vermijden problemen bij eventueel faillissement);
  - zakelijk karakter (omgevings)vergunning;
  - Kan mogelijks toch een rol spelen bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag (daadwerkelijke bedoeling aanvrager):



## Omzendbrief 8 juli 1997:

*"Het is duidelijk dat de bedrijfsuitbater (eigenaar, pachter of bedrijfsleider) op het bedrijf moet kunnen wonen. De nodige woongelegenheid daartoe kan dan ook worden opgericht. Vermits binnen het agrarisch gebied woongelegenheid echter **enkel kan worden toegelaten ingeval het de woning van een exploitant van een landbouwbedrijf betreft**, kan een woning enkel worden vergund indien deze een integrerend deel uitmaakt van het bedrijf. Dit is het geval indien de woning fysisch geïntegreerd is in het bedrijf, of een integrerend deel uitmaakt van het gebouwencomplex van het bedrijf."*

- afstand bedrijfsgebouwen,
- centrale bedrijfstoegang,
- erfbepantingen,
- ...



#### Art. 4.3.6. VCRO:

*Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan 1[een omgevingsvergunning]1 worden verleend voor een volume van ten hoogste 1000 m<sup>3</sup>, of 1250 m<sup>3</sup> in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.*

*Een vergunning wordt geweigerd als de ~~aanvraag betrekking heeft op het oprichten van een tweede of een bijkomende, vrijstaande~~ **bedrijfswoning** bij eenzelfde bedrijf.*





Beoordelingskader (ADLO, nu) ABCO (evenwel enigszins gedateerd):

a) Nieuwe bedrijfswoning enkel in functie van een leefbaar en volwaardig land- en/of tuinbouwbedrijf.

Eerste bedrijfswoning

- slechts aanvaard vanaf het ogenblik dat de agrarische inplanting is uitgegroeid tot een volwaardig agrarisch bedrijf.
- moet voldoende fysiek geïntegreerd zijn (maar vrijstaand mag nog)



## Volwaardig bedrijf:

- de bedrijfsleider baat het bedrijf uit in hoofdberoep en de arbeidsbehoefte bedraagt minstens één voltijdse arbeidskracht (1 VAK of volwaardige arbeidskracht); het arbeidsinkomen uit de bedoelde activiteit bedraagt minstens het vergelijkbaar arbeidsinkomen voor 1 VAK;
- de bedrijfsleider beschikt over de nodige bekwaamheid, door ervaring of door beroepsopleiding.

“vergelijkbaar arbeidsinkomen voor 1 VAK? Normen VLIF (netto-beroepsinkomen van 12.000 euro per jaar)?

b) De splitsing van het bedrijf

Een nieuwe exploitantenwoning kan enkel vergund worden als door de splitsing twee volwaardige bedrijven zijn ontstaan en de bedrijfsleiders elk een voldoende lange beroepsloopbaan hebben

### c) Overname van het bedrijf

principe dat bij bedrijfsovername de overnemer de bedrijfswoning samen met de gronden en de bedrijfsgebouwen moet overnemen. Op die manier wordt vermeden dat bij elke overname een bijkomende woning wordt gevraagd.

#### d) Tweede bedrijfswoning of uitbreiding van bedrijfswoning naar 1.250 m<sup>3</sup>

- beide woningen zijn effectief bestemd voor exploitanten van de onderneming. (+ voldoende lange loopbaan)
- het bedrijf is voldoende omvangrijk om ten minstens twee voltijdse arbeidskrachten te werk te stellen.
- de tweede woning is fysisch geïntegreerd

Meer zelfs: huidig art. 4.3.6. VCRO:

**“...Een vergunning wordt geweigerd als de aanvraag betrekking heeft op het oprichten van een tweede of een bijkomende, vrijstaande bedrijfswoning bij eenzelfde bedrijf.”**



## Uitbreiding van bedrijfswoning naar 1.250 m<sup>3</sup>

Bij bedrijfsopvolging (generatiewisseling) moet de bedrijfswoning worden overgenomen.

Een uitbreiding van de woning tot 1.250 m<sup>3</sup> wordt aanvaard in geval van bewoning door eer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

## 2. Residentialisering

Art. 4.2.1. VCRO:

*“Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen :*

*...*

*6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;*

*...”*

Art. 2 Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen:

*§ 2. Een stedenbouwkundige vergunning is steeds nodig als het onroerende bebouwde goed een exploitatiewoning bij een gebouw dat onder de functiecategorie "land- en tuinbouw in de ruime zin" of "industrie en bedrijvigheid" valt, betreft en de nieuwe hoofdfunctie na overdracht van enig zakelijk recht geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie.*

(zie ook verder – verbod op afsplitsing)



Wat met pensionering? Enerzijds:

RvVb nr. A2014/0142 van 18 februari 2014 (ivm tweede bedrijfswoning):

Ten onrechte meent de verzoekende partij het residentieel karakter van de bestaande woning te mogen afleiden uit het feit dat de ouders van de tussenkomende partijen inmiddels gepensioneerd zijn. Het feit dat ouders gepensioneerd zijn, betekent niet dat zij geen enkele landbouwactiviteit meer ontwikkelen. Gepensioneerden kunnen en mogen professionele activiteiten blijven ontwikkelen, hetzij zelfstandig, hetzij als helpers van hun kinderen in het kader van een geleidelijke generatiewissel. De Raad stelt vast dat op het ogenblik van de indiening van de voorliggende vergunningsaanvraag het bestaande melkveebedrijf van de ouders van de tussenkomende partijen evolueert naar een geleidelijke overname door de volgende generatie. Dit blijkt onder meer uit het feit dat de tussenkomende partijen minstens een deel van de oude bedrijfsgebouwen reeds gebruiken voor hun nieuwe landbouwactiviteiten. De verzoekende partij toont echter niet aan dat de ouders hun activiteiten volledig hebben stopgezet. Bovendien zijn zij nog steeds eigenaars van de oude bedrijfsgebouwen en bijhorende gronden.

Wat met penionering? Anderzijds:

RvVb nr. A/2014/0603 van 26 augustus 2014 (ivm (tweede) bedrijfswoning):

*"Anderzijds blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij de bestaande vergunde exploitantenwoning die nog door de ouders bewoond wordt, beschouwt als de enig toegelaten bedrijfswoning. Hoewel deze woning de facto geresidentialiseerd is, vermits de ouders van de aanvragers gepensioneerd zijn en hun bedrijf volledig hebben overgelaten aan de aanvragers, bevat de aanvraag geen verzoek tot een tijdelijke functiewijziging van de woning betrokken door de ouders voor de duur van het toegekende tijdelijk recht van bewoning van de nieuw op te richten woning aan de aanvragers.*

*De Raad stelt vast dat de verwerende partij bijgevolg een tweede bedrijfswoning vergunt in strijd met artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit. "*

## Opmerking:

Wat indien toch zonder vergunning afgesplitst?

- stedenbouwkundig misdrijf (verboden functiewijziging + strijdig gebruik)
- consequenties voor de exploitant van het "afgesplitste bedrijf":

moeilijkheden voor het vergunnen van een eigen "eerste(?)"  
bedrijfswoning:

De voormaligebedrijfswoning die zonder stedenbouwkundige vergunning werd afgesplitst van het landbouwbedrijf, en de -tweede- bedrijfswoning die zonder stedenbouwkundige vergunning werd *ingericht in een bestaande landbouwloods, kunnen derhalve relevant zijn bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1., §2, lid 1, 1° en 2° VCRO...* (RvVb nr. RvVb/A/1516/0620 van 16 februari 2016)

## Zonevreemde functiewijziging naar wonen is vergunbaar

### Art. 11 Besluit "zonevreemde functiewijzigingen"

*"Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden :*

*1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;*

*2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft."*



- \* enkel functiewijziging naar wonen alleen of wonen in combinatie met verblijfsgelegenheid (gastenkamers) + landbouw als nevenbestemming
- \* Afsplitsingsverbod!

Woning en (voormalige) bedrijfsgebouwen moeten samenblijven

bedrijfsgebouwen moeten nieuwe bestemming krijgen als woningbijgebouwen (garage, hobbystal, ...) – eventueel combinatie: functiewijziging + gedeeltelijke afbraak

reden afsplitsingsverbod: gevaar voor cascade...

Bovendien “generieke voorwaarden” (art. 4.4.23 VCRO):

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :*
  - 1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,*
  - 2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;*

Indien voldaan aan generieke voorwaarden en voorwaarden van “Besluit zonevreemde functiewijzigingen) – automatisme?

Neen, want (art. 4.3.1 VCRO):

Een vergunning wordt geweigerd :

1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;
- b) verkavelingsvoorschriften inzake wegenis en openbaar groen;
- c) andere verkavelingsvoorschriften dan deze die vermeld zijn onder b), voor zover de verkaveling niet ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de vergunningsaanvraag, en voor zover van die verkavelingsvoorschriften niet op geldige wijze is afgeweken;
- d) **een goede ruimtelijke ordening**;

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een ...bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, § 1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

Dus: nog steeds “goede ruimtelijke ordening” te onderzoeken:

- functionele inpasbaarheid
- mobiliteitsimpact
- schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid
- visueel-vormelijke elementen,
- cultuurhistorische aspecten
- bodemreliëf,
- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Functionele inpasbaarheid (RvVb nr. A/2012/0277 van 17 juli 2012):

Bij het onderzoek naar de functionele inpasbaarheid dient nagegaan te worden of de functie van het gebouw past in de omgeving waarbij rekening dient te worden gehouden met de bestaande omgeving en de reeds bestaande en geplande functies.



### Wenselijkheid – kanttekeningen:

- verlies van soms nog zeer goed gelegen en bruikbare bedrijfszetel voor de beroepslandbouw (terugkeer naar de oorspronkelijke bestemming lijkt toch eerder onwaarschijnlijk).
- invloed op prijsvorming?
- verlies van cultuurgronden voor de beroepslandbouw (“verpaarding”, “vertuining”,...)
- vergunbaarheid van nieuwe (hinderlijke) landbouwbedrijven door confrontatie met zonevreemde burens (klachten, beroepen tegen vergunningsaanvragen,...)

Aangepast beoordelingskader? Eventueel bijkomend regelgevend initiatief?