

Zonevreemde functiewijzigingen in de praktijk: “Het beleid creëert onverkoopbare landbouwsites”

nieuws

Met een conceptnota, een hoorzitting en nu ook een beleidsadvies van ILVO staan zonevreemde functiewijzigingen in landbouwgebied hoog op de politieke agenda. “En dat wordt tijd”, zo horen we bij onder meer Geert Vanhove die gespecialiseerd is in agrarisch vastgoed. “Op het terrein komen we in een situatie met de facto onverkoopbare sites, met alle gevolgen vandiën voor stoppende landbouwers voor wie die hoeve hun appeltje voor de dorst vormt”, klinkt het.

27 JANUARI 2026

Griet Lemaire

Lees meer over:

ruimtelijke ordening

open ruimte

hoeve



Vergunningsplicht sinds 1984

Om te begrijpen waar we vandaag staan op het vlak van zonevreemde functiewijzigingen in landbouwgebied, moeten we even terug in de geschiedenis. Eerst en vooral is er de periode voor 1962. Toen was er geen vergunning nodig en konden eigenaars vrij beslissen wat ze op hun terrein deden. De invoering van de gewestplannen heeft daar verandering in gebracht: per gebied werd vastgelegd welke functies toegelaten waren en een vergunning was verplicht.

Specifiek in agrarisch gebied is ook beslist dat landbouwers een woning bij hun bedrijf mogen bouwen. “Zolang die woning bewoond wordt door de exploitant van het landbouwbedrijf, is deze woning ook zone-eigen”, vertellen Dries Goethals en Arianne Delcroix, experts in de materie bij KBC. Van zodra iemand residentieel gaat wonen in een landbouw-exploitanten-woning zonder band met het landbouwbedrijf, wordt die woning zonevreemd. “Maar opgelet, zonevreemd is niet hetzelfde als illegaal”, klinkt het.

Samengevat: alles wat vóór 1962 gebouwd is of als bedrijfswoning van de landbouwer vóór 1984 afgesplitst is van het bedrijf, wordt geacht vergund te zijn. In alle andere gevallen doet er zich geen probleem voor zolang de landbouwer zelf in de woning woont, zelfs als hij op rust gaat en het bedrijf stopzet. “Dat verandert wanneer hij zijn eigendom of gebruiksrecht overdraagt. Dan moet er een functiewijziging aangevraagd worden naar residentieel”, zeggen de KBC-experten.

2017 en 2021 als mijlpaal



nieuws

Brede coalitie roept op om zonevreemd gebruik van agrarisch gebied te stoppen

18 NOVEMBER 2021

Op het terrein merkte Vanhove dat lokale besturen in de periode 2017-2020 geleidelijk alerter werden. “Ze wezen burgers op die vergunningsplicht, al bleef de algemene houding er één van willen vergunnen.” Bij het vergunningstraject horen natuurlijk ook adviesvragen aan de betrokken administraties. Het is in die periode dat ook de eerste negatieve adviezen van het toenmalige Departement Landbouw en Visserij opdoken.

Waar de omzendbrief van Schauvliege een eerste kantelmoment vormde in de verstrenging van het beleid, ziet Geert Vanhove ook een tweede aanleiding. In 2021 organiseerde de Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP) een studiedag over zonevreemde functiewijzigingen in het landbouwgebied. Die vormde het sluitstuk van het project ‘Boer ruimt veld’ waarin ILVO, Boerenbond en KU Leuven op zoek gingen naar werkbare onthardingsconcepten voor de landbouw. Het traject mondde uit in een slotpleidooi, onder meer van de landbouworganisaties, om verdere residentialisering van het buitengebied tegen te gaan.



“Er wordt steeds gesteld dat de fermettisering van het platteland zich doorzet. Dat klopt niet. De residentialisering is allang een feit

Geert Vanhove - Vanhove Vastgoed

Evolutie in adviezen

Sindsdien merkt Vanhove dat het steeds moeilijker wordt om zonevreemde functiewijzigingen vergund te krijgen. “Niet alleen is het moeilijker, om de drie tot zes maanden duiken er nieuwe voorwaarden op in de adviezen van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij. Aanvankelijk volstond het om een paar kleinere gebouwen af te breken. Daarna moesten nagenoeg alle niet-bewoonde gebouwen verdwijnen. Vandaag zien we dat kavels worden herleid tot maximaal 50 op 50 meter, met de bijkomende verplichting om de resterende gronden verplicht in landbouwgebruik te brengen”, somt de vastgoedmakelaar op.

Die evolutie vindt hij opvallend, zeker omdat de wetgeving in tussentijd niet is gewijzigd en adviezen van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij niet bindend zijn. “Toch lijken gemeenten die adviezen steeds vaker te volgen. Onder meer omdat het Departement Omgeving er symbooldossiers uitkiest en die voorlegt aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Uitspraken van de Raad sturen op hun beurt opnieuw de advisering van de administratie aan”, stelt Vanhove vast.



nieuws

“Stilstand en kapitaalverlies”: ILVO ziet systeemfouten in beleid rond oude

In het verleden is dat lang niet altijd gebeurd. “Hoewel de wetgeving het sinds 1984 verplicht om een zonevreemde functiewijziging aan te vragen, gebeurde dat in de praktijk zelden”, vertelt Geert Vanhove, van agrarisch vastgoedkantoor Vanhove Vastgoed. Al 15 jaar lang adviseert hij landbouwers en burgers bij de verkoop en aankoop van vastgoed in het buitengebied waardoor hij zowel de wetgeving als de praktijk door en door kent.

Volgens hem liet de overheid de regelgeving uit 1984 25 tot 30 jaar grotendeels dode letter blijven.

“Tot 2017 werden nauwelijks vergunningen afgeleverd voor zonevreemde functiewijzigingen van oude hoeves. Die functiewijzigingen werden in de praktijk oogluikend toegestaan”, aldus Vanhove.

Daar kwam verandering in met een omzendbrief van toenmalig Vlaams minister van Omgeving Joke Schauvliege (cd&v). Daarin wees zij de lokale besturen expliciet op die vergunningsplicht en riep ze hen op om terughoudender om te gaan met het toestaan van zonevreemde functiewijzigingen.

Op het terrein merkte Vanhove dat lokale besturen in de periode 2017-2020 geleidelijk alerter werden. “Ze wezen burgers op die vergunningsplicht, al bleef de algemene houding er één van willen vergunnen.” Bij het vergunningstraject horen natuurlijk ook adviesvragen aan de betrokken administraties. Het is in die periode dat ook de eerste negatieve adviezen van het toenmalige Departement Landbouw en Visserij opdoken.

Waar de omzendbrief van Schauvliege een eerste kantelmoment vormde in de verstrenging van het beleid, ziet Geert Vanhove ook een tweede aanleiding. In 2021 organiseerde de Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP) een studiedag over zonevreemde functiewijzigingen in het landbouwgebied. Die vormde het sluitstuk van het project ‘Boer ruimt veld’ waarin ILVO, Boerenbond en KU Leuven op zoek gingen naar werkbare onthardingsconcepten voor de landbouw. Het traject mondde uit in een slotpleidooi, onder meer van de landbouworganisaties, om verdere residentialisering van het buitengebied tegen te gaan.

Schrijnende situaties

Uit cijfers die N-VA-parlementslid Jurgen Callaerts opvroeg bij Vlaams minister van Omgeving en Landbouw Jo Brouns (cd&v) blijkt dat de vergunningsverlening moeizaam gaat. In 2025 werden 541 dossiers ingediend voor een zonevreemde functiewijziging. Daarvan kregen er 179 (of 33%) een vergunning en 22 werden geweigerd. Zowat de helft van de dossiers is nog in behandeling (264) in eerste aanleg of in beroep. Bovendien hebben 75 aanvragers hun dossier stopgezet (14%).

Ook ILVO wijst in een recent beleidsadvies op een verstrenging in de advisering door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij. “Daarmee wil men de druk op landbouw en de ruimtelijke kwaliteit

bepersen. Maar het laat eigenaars van vrijgekomen hoeves steeds vaker zonder enig toekomstperspectief achter”, zo staat het in het ILVO-rapport. De onderzoekers menen dat dit leidt tot

kapitaalvernietiging en stilstand, terwijl agrarisch hergebruik zelden wordt gerealiseerd. De oorzaak ligt volgens hen bij een systeemfout: er stoppen veel meer landbouwers dan dat er starters bijkomen.

“De fundamentele vraag over hoe Vlaanderen omgaat met een blijvende voorraad vrijgekomen landbouwpatrimonium blijft onbeantwoord”, klinkt het.

Ik begrijp dat men het landbouwgebied wil beschermen en dat is nobel, maar de manier waarop het vandaag gebeurt, leidt tot zoveel schade en drama

Geert Vanhove - Vanhove Vastgoed

Vanhove bevestigt deze vaststellingen. “De huidige beleidsaanpak zorgt voor veel onzekerheid op het terrein, wat leidt tot vraaguitval”, zegt hij. Ook hij kan voorbeelden van kapitaalvernietiging geven. Eén van zijn klanten, een gepensioneerde landbouwer, wou zijn site verkopen, maar kreeg een negatief advies van de landbouwadministratie. De reden? Het lag naast een bestaand varkensbedrijf en moest dus in landbouwgebruik blijven. “De eigenaars van het varkensbedrijf hadden echter geen interesse in die oude hoeve. De site van de oude landbouwer is inmiddels zo goed als onverkooptbaar en de man moest uitwijken naar een sociale woning, terwijl hij had gerekend op de verkoop van zijn hoeve voor zijn oude dag.”

“Fermettisering is al voltrokken”

De vastgoedmakelaar vindt het ook vreemd dat steeds wordt gesteld dat de fermettisering van het platteland zich doorzet. “Dat klopt niet. De residentialisering is allang een feit”, beweert Vanhove. Hij wijst erop dat Vlaanderen in 1984 zo’n 64.000 landbouwbedrijven telde. Vandaag zijn er dat nog maar 20.000. “Meer dan 40.000 bedrijven hebben vandaag dus al uitsluitend een woonfunctie. Door het gedoogbeleid uit het verleden hebben zij nog geen zonevreemde functiewijziging aangevraagd en dus moeten ze het volledige vergunningstraject nog doorlopen.

“Gaat men die dossiers even streng beoordelen bij verkoop of wanneer een vergunning voor een verbouwing wordt aangevraagd? Moeten dan ook alle bijgebouwen bij die woningen worden afgebroken en de kavels worden verkleind?”, vraagt Vanhove zich af. Het mag duidelijk zijn dat er op het terrein grote vraag is naar een eenduidig en werkbaar beleidskader. “Ik begrijp dat men het landbouwgebied wil beschermen en dat is nobel, maar de manier waarop het vandaag gebeurt, leidt tot zoveel schade en drama.”



Uitgelicht

Parlement buigt zich over oude hoeves: slopen, bewonen of behouden?

nieuws

De landbouwsector kent in 2024 een kwart meer stoppers dan starters, en dat valt ook te merken aan ons landschap. Veel hoeves krijgen na stopzetting van het bedrijf geen landb...

5 FEBRUARI 2025

Lees meer

VILT vzw

Bd Simon Bolivar 17
1000 Bruxelles

Contact

M • info@vilt.be

Volg ons op:

screenreader.visit us on our facebook page: <https://www.facebook.com/vilt.nieuws/>

screenreader.visit us on our linkedin page: <https://www.linkedin.com/company/vilt-vzw/>

screenreader.visit us on our instagram page: <https://www.instagram.com/vilt.nieuws>

screenreader.visit us on our x page: https://x.com/vilt_nieuws

screenreader.visit us on our bluesky page: <https://bsky.app/profile/viltnieuws.bsky.social>

