



Vlaanderen
is omgeving

Q&A Zonevreemdheid

DEPARTEMENT
OMGEVING

omgevingvlaanderen.be

INTRO

Deze Q&A bevat een lijst van specifieke vragen rond zonevreemdheid. Het document is onderverdeeld in verscheidene hoofdstukken:

- Algemeen
- Zonevreemde woningen
- Andere zonevreemde constructies dan woningen
- Zonevreemde functiewijzigingen

Naar aanleiding van het Verzameldecreet welke op 17 mei 2024 werd bekrachtigd door de Vlaamse Regering, en welke voor een groot aantal bepalingen in werking is getreden op 20 juli 2024, werd dit document aangepast en aangevuld. De aanpassingen/aanvullingen staan in [blauwe tekst](#).

Meer info over het Verzameldecreet vind je [hier](#).

Publicatiedatum

7 juli 2025

INHOUDSTAFEL

1	Algemeen	6
1.1	Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager	6
1.2	Binnen het basisrecht zonevrije woningen werd het behoud van de verschijningsvorm weggelaten. Waarom werd dit verwijderd?	6
1.3	Welke stedenbouwkundige handelingen zijn mogelijk bij een woning die deels zonevrij is?	7
2	Zonevrije woningen	8
2.1	Een aanvrager wenst op de locatie van een voormalig landbouwbedrijf de bedrijfswoning te slopen en een bedrijfsgebouw (schuur) om te vormen naar een zonevrije woning. De schuur is gelegen op ong. 20 meter achter de aanwezige bouwlijn van de overige bebouwing en bedrijfswoningen in de straat. Is het mogelijk de functiewijziging (met verbouwing) van de schuur naar woning (niet opgenomen in BVR toelaatbare zonevrije functiewijzigingen) te beschouwen als "herbouw op een gewijzigde locatie" zoals bepaald in art.4.4.14 van de VCRO?	8
2.2	Is het mogelijk om, in toepassing van het basisrecht voor de herbouw van een zonevrije woning, na herbouw van een woning en bijgebouw (in bestaande situatie aan elkaar gebouwd) de woning te kunnen herbouwen tot 1000 m ³ en het bijgebouw met behoud van zijn volume te herbouwen?	9
2.3	Is het met artikel 4.4.14 (en 4.4.18) mogelijk om een zonevrije woning (en het bijbehorende bijgebouw) te herbouwen aan de overzijde van de weg op een perceel grond ook in eigendom van dezelfde persoon?	10
2.4	Een woning die zonder verleende zonevrije functiewijziging (na 1984) is omgezet naar residentiële woning, is niet meer hoofdzakelijk vergund, want niet vergund qua functie. En dus kunnen er geen zonevrije basisrechten op toegepast worden. Wat als er in het verleden wel een vergunning voor verleend is? Is de onvergunde toestand dan gedekt door die latere vergunning?	12
2.5	De vergunning voor de herbouw van een bouwvolume, reeds zonevrij, werd vernietigd door de Raad voor vergunningsbetwistingen. Gezien de vergunning niet werd geschorst, kon de sloop van een deel van het zonevrije volume uitgevoerd worden. Laat de vernietiging van de vergunning, waarvan de sloop de uitvoering is, de toepassing van artikel 4.4.20 toe?	13
2.6	In 2014 werd een verkavelingsvergunning verleend in agrarisch gebied voor het bouwen van een halfopen woning tegen een historische wachtgevel o.b.v. de afwerkingsregel. De kavel werd tijdig verkocht maar voorlopig is deze nog niet bebouwd waardoor het visuele straatbeeld nog niet gewijzigd is. Er is nog steeds 1 oude halfopen woning in agrarisch gebied en de (zonevrije) verkaveling voor het aanpalende lot is niet vervallen. De oude woning wordt verkocht. Als die oude woning herbouwd wordt, blijft de rechtsgeldigheid van de verkaveling dan bestaan? Is men dan verplicht om de oude wachtgevel te behouden? Wat met de verkavelingsvoorwaarde "bijkomende zonevrije woning morfologisch moet aansluiten op het bestaande aanpalende hoofdvolume". Hoe moeten we omgaan met 'het bestaande aanpalende hoofdvolume'?	14
2.7	Wat zijn de mogelijke opties voor een zonevrije woning met stallen gelegen in agrarisch gebied. Het totale volume bedraagt 2000m ³ , alle gebouwen zijn aansluitend en bouwfysisch geschikt waarvan 500m ³ ingericht als woning. De overige ruimtes zijn stallen/bergingen (niet ten dienste van de residentiële functie). De eigenaar wenst een grotere woning.	16
2.8	Kan een bijgebouw bij een zonevrije woning (vergund als ligboxenloopstal, nu gebruik woningbijgebouw) gesloopt worden en herbouwd worden met de functie 8 verblijfsgelegenheden?	18
2.9	Wat is een gebruikelijke onderkeldering? Een onderkeldering van 400m ³ tot soms 800 ³ is toch geen gebruikelijke onderkeldering?	19
2.10	Dient het volume onder een open groene luifel (opp. 100m ² , onder de luifel wordt een terras aangelegd) die wordt aangebouwd aan een zonevrije woning meegeteld te worden bij het volume van de woning? (luifel: open stalen constructie met palen er boven met klimplanten) En louter open dakoverstekten?	20
2.11	Is het mogelijk om zonnepanelen te plaatsen op verplaatsbare polyesterbakken in landschappelijk waardevol agrarisch gebied?	22
2.12	Kan de oorspronkelijke woning (1976) bij een landbouwbedrijf afgesplitst worden, als er in 2006 reeds een 2de vrijstaande woning werd opgericht voor de zoon van de oprichter die mee in het bedrijf zit?	24
2.13	Een vergunde (geachte) en niet verkrotte zonevrije woning in het agrarisch gebied heeft een bruto bouwvolume van 1125m ³ (inclusief de aangebouwde garage). Men wenst een zonevrije functiewijziging aan te vragen voor het deels inrichten van de woning tot een ruimte voor vrij beroep (maximale oppervlakte van 100 m ² + ondergeschikt aan het wonen). De ruimtes voor het vrij beroep bevinden zich deels in de aangebouwde garage en deels in de woning. Het bruto bouwvolume van het woongedeelte (exclusief ruimtes voor vrij beroep) bedraagt dan minder dan 1000 m ³ . Kan de woning dan nog bijkomend uitgebreid worden tot een bruto bouwvolume van 1000 m ³ ? En kan het samen in 1 vergunning aangevraagd worden?	25

- | | | |
|------|--|----|
| 4.14 | Kan een oude telefooncentrale in agrarisch gebied liggend langs een woonlint omgevormd worden naar een woning met artikel 5 van het BVR zonevrije functiewijzigingen? | 46 |
| 4.15 | Kan met artikel 11 van het BVR van de zonevrije functiewijzigingen in geval landbouw als nevenbestemming aanwezig blijft, een bijgebouw herbouwd worden met als nieuwe functie tijdelijk verblijf (hoevetoerisme). Dit in tegenstelling tot artikel 4 waarbij het hoevetoerisme enkel in de bestaande gebouwen kan. Is het dan correct om te stellen dat hoevetoerisme bij zonevrije gebouwen +zonder+ nevenbestemming landbouw, enkel kan in bestaande woningbijgebouwen. Maar dat hoevetoerisme bij zonevrije gebouwen +met+ een nevenbestemming landbouw, ook kan bij herbouw van woningbijgebouwen ? | 48 |
| 4.16 | Kan elke zonevrije woonentiteit als gevolg van een zonevrije functiewijziging naar wonen opnieuw gebruik maken van de uitbreidingsmogelijkheden (tot 1000 m ³) op basis van het decretale basisrecht zonevrije woningen? Kan enkele zonevrije woonentiteit als gevolg van een zonevrije functiewijziging naar wonen gebruik maken van de vrijstelling van vergunning voor een bijgebouw? | 50 |
| 4.17 | Kan een hondenpension (kwekerij) van max. 10 honden en een trimsalon (<100m ²) onder artikel 3 vallen van het Besluit van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen? Kan je dit aanzien als dienstverlening of vrij beroep? En kan dit met toepassing van artikel 10, want het pand staat op de inventaris van het bouwkundig erfgoed? Het gebouw moet wel bouwfysisch geschikt zijn. | 51 |
| 4.18 | Zonevrije functiewijziging van een serre naar opslag. Kan een glazen of een plastic serre worden opgevat als een constructie/gebouw? Zijn de werken aan de serre om deze geschikt te maken voor de nieuwe functie vergunningsplichtig? | 52 |
| 4.19 | Kan ik toepassing maken van art. 4 van het besluit zonevrije functiewijzigingen om een zonevrije woning volledig om te vormen naar toeristische logies? Kan je vb. een tijdelijke vergunning voor toeristische logies vergunnen voor 10 jaar? | 53 |
| 4.20 | Kan je in agrarisch gebied een camperplaats inrichten of een tinyhouse plaatsen als toeristische logies? | 54 |
| 4.21 | Kan een woning daterend van voor het gewestplan (die dus nooit als bedrijfswoning werd vergund), wel een bedrijfswoning kan vormen of zelfs kan evalueren tot een bedrijfswoning als er zich op een bepaald ogenblik een agrarische activiteit vestigt? | 54 |
| 4.22 | Als een woning voor de inwerkingtreding van het gewestplan als woning zonder agrarische activiteit werd gebouwd, en op een gegeven ogenblik na 1984 vestigde er zich toch een landbouwbedrijf, was er dan ook vergunningsplicht voor die "omgekeerde" functiewijziging (NAAR bedrijfswoning)? Als dat het geval is geweest en de woning wordt vandaag toch weer residentieel gebruikt, is dat dan een soort vrijwillig herstel van de wederrechtelijke toestand? | 55 |
| 4.23 | Een zonevrije functiewijziging is nodig wanneer een nieuwe koper, die geen landbouwer is, zich gaat inschrijven op het adres. Maar wat gebeurt er als men de woning wenst te verhuren aan een niet-landbouwer? | 55 |
| 4.24 | Hoe kan de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving in het gedrang gebracht worden? Bestaan hier voorbeelden van? | 56 |
| 4.25 | Kan een gemeentelijke administratie ambtshalve een uitzonderingsregelgeving inroepen om haar procedure te bepalen als een aanvrager dat niet heeft gedaan? | 56 |
| 4.26 | Is een zonevrije functiewijziging mogelijk voor een eigendom die volgens het gewestplan gelegen is in een ruimtelijk KWetsBAAR gebied (bv. natuurgebied), doch ingevolge een BPA/RUP een andere bestemming (niet meer ruimtelijk kwetsbaar) kreeg? | 57 |

1 ALGEMEEN

1.1 OP GEMOTIVEERD VERZOEK VAN DE AANVRAGER

Sinds het Verzameldecreet van 17 mei 2024 (in werking sinds 20 juli 2024) kan van de afwijkingsbepalingen van Hoofdstuk 4 van Titel 4 van de VCRO slechts toepassing gemaakt worden op gemotiveerd verzoek van de aanvrager. De aanvrager zal dus in het dossier zelf moeten aangeven en motiveren waarom hij/zij van welke afwijkingsbepalingen toepassing wenst te maken.

1.2 BINNEN HET BASISRECHT ZONEVREEMDE WONINGEN WERD HET BEHOUD VAN DE VERSCHIJNINGSVORM WEGGELATEN. WAAROM WERD DIT VERWIJDERD?

In de regelgeving ivm zonevreemde basisrechten was vroeger opgenomen dat het architecturaal karakter of de verschijningsvorm van de bestaande zonevreemde constructie moest behouden blijven. Dit gaf in de praktijk nogal eens aanleiding tot discussies tussen de aanvrager en de vergunningverlenende overheid.

Met het decreet van 4 april 2014 heeft de decreetgever de voorwaarde van het behoud van het architecturaal karakter geschrapt. Artikel 4.4.11 VCRO stelt sedertdien enkel nog dat bij de afgifte van een vergunning op grond van de basisrechten voor zonevreemde constructies de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverkort geldt. De schrapping van de voorwaarde inzake het architecturaal karakter werd door de decreetgever verantwoord vanuit de vaststelling dat bij de beoordeling van zonevreemde aanvragen te zeer de nadruk werd gelegd op het behoud van het architecturaal karakter. Hierdoor kwamen andere beoordelingscriteria niet of onvoldoende aan bod. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening moet ruimer worden bekeken, zoals dit ook in artikel 4.3.1 §2 VCRO wordt toegelicht.

Het criterium van het behoud van het architecturaal karakter van de zonevreemde constructie werd dus geschrapt, maar dit betekent geen vrijgeleide voor allerlei 'vreemde' architecturale creaties. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening komen namelijk ondermeer de functionele inpasbaarheid, visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten aan bod. Bovendien moet het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand. Via de toets aan de goede ruimtelijke ordening kan de architectuur

van zonevreemde constructies dus nog steeds in de beoordeling van de aanvraag worden betrokken.

Deze toets aan de goede ruimtelijke ordening moet geval per geval gebeuren, aan de hand van de specifieke kenmerken van elke aanvraag. Algemene richtlijnen hierover kunnen dus niet op Vlaams niveau worden vastgelegd.

1.3 WELKE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN ZIJN MOGELIJK BIJ EEN WONING DIE DEELS ZONEVREEMD IS?

Een woning die gedeeltelijk gelegen is in woongebied met landelijk karakter en gedeeltelijk in agrarisch gebied heeft hierdoor een deels zonevreemd karakter, voor het deel dat in agrarisch gebied ligt. Stedenbouwkundige handelingen aan deze woning zijn bijgevolg slechts mogelijk binnen de grenzen van de zonevreemde basisrechten. Het herbouwen van of uitbreiden aan het deel binnen het woongebied met landelijk karakter zou immers impliceren dat de woning in zijn totaliteit wordt herbouwd of uitgebreid, ook voor het deel dat in agrarisch gebied ligt. Ingevolge het gedeeltelijk zonevreemde karakter van de woning, is een herbouw of uitbreiding beperkt tot een maximaal bouwvolume van 1 000 m³ (art. 4.4.13, §1, tweede lid VCRO; art. 4.4.14, §1, laatste lid VCRO; art. 4.4.15, eerste lid VCRO).

2 ZONEVREEMDE WONINGEN

2.1 EEN AANVRAGER WENST OP DE LOCATIE VAN EEN VOORMALIG LANDBOUWBEDRIJF DE BEDRIJFSWONING TE SLOPEN EN EEN BEDRIJFSGEBOUW (SCHUUR) OM TE VORMEN NAAR EEN ZONEVREEMDE WONING. DE SCHUUR IS GELEGEN OP ONG. 20 METER ACHTER DE AANWEZIGE BOUWLIJN VAN DE OVERIGE BEBOUWING EN BEDRIJFSWONINGEN IN DE STRAAT. IS HET MOGELIJK DE FUNCTIEWIJZIGING (MET VERBOUWING) VAN DE SCHUUR NAAR WONING (NIET OPGENOMEN IN BVR TOELAATBARE ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGINGEN) TE BESCHOUWEN ALS “HERBOUW OP EEN GEWIJZIGDE LOCATIE” ZOALS BEPAALD IN ART.4.4.14 VAN DE VCRO?

Principieel bestaat er o.i. geen bezwaar om artikel 4.4.14 VCRO toe te passen ingeval van het slopen van een woning en het omvormen van een schuur naar woning (als zijnde de herbouwde woning). Hierover is ons geen rechtspraak gekend.

Strikt genomen strijdt dit wel met de definitie van ‘herbouwen’ in artikel 4.1.1, 6° VCRO (die bepaalt dat een nagenoeg nieuwe constructie wordt opgericht), maar aangezien het onderscheid tussen ‘verbouwen’ en ‘herbouwen’ voor andere situaties werd ingevoerd en er ruimtelijk geen bezwaar is om een bestaande constructie te verbouwen i.p.v. te herbouwen (en er ruimtelijk gezien zelfs een betere situatie ontstaat door het elimineren van het volume van de woning), menen wij dat dit pragmatisch mag worden geïnterpreteerd (en dus niet moet worden opgelegd dat de schuur eerst zou moeten worden gesloopt en weer opgebouwd).

Uiteraard dient ook in dit geval voldaan te zijn aan de gestelde voorwaarden in artikel 4.4.14 VCRO. Volgens de voorhanden zijnde informatie blijkt dat hier niet het geval te zijn.

Los van een aantal andere voorwaarden, bepaalt artikel 4.4.14 VCRO dat voor het herbouwen enerzijds ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar is :

- a) de woning is getroffen door een rooilijn,
- b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,
- c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

Anderzijds bepaalt artikel 4.4.14 VCRO dat ten minste één van volgende voorwaarden moet zijn vervuld :

- a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,
- b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Enkel en alleen als aan deze voorwaarden is voldaan, kan overwogen worden artikel 4.4.14 VCRO toe te passen.

Bovendien zal uiteraard ook moeten voldaan zijn aan de beperkingen die aan het volume worden gesteld. Het 'herbouwen' (en dus het volume van de schuur die woning wordt) dient hoe dan ook beperkt te worden 1000 m³ (indien het volume van de te slopen woning groter is dan 1000 m³ dient het nieuwe volume beperkt te worden tot 1000 m³ en indien het volume van de te slopen woning kleiner is dan 1000 m³ kan – in toepassing van artikel 4.4.15 VCRO – tot maximaal 1000 m³).

2.2 IS HET MOGELIJK OM, IN TOEPASSING VAN HET BASISRECHT VOOR DE HERBOUW VAN EEN ZONEVREEMDE WONING, NA HERBOUW VAN EEN WONING EN BIJGEBOUW (IN BESTAANDE SITUATIE AAN ELKAAR GEBOUWD) DE WONING TE KUNNEN HERBOUWEN TOT 1000 M³ EN HET BIJGEBOUW MET BEHOUD VAN ZIJN VOLUME TE HERBOUWEN?

Met de invoering van de VCRO in 2009 werd een definitie van het begrip 'bouwwolume' ingevoerd, die luidt als volgt:

"het bruto-bouwwolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdegebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld"

Op basis van deze definitie bestendigde men de eerder ontstane praktijk dat voormalige bedrijfsgebouwen die omgevormd worden tot woningbijgebouwen moesten worden losgekoppeld van de woning, om niet te moeten worden meegeteld bij het bouwwolume van de woning.

Deze visie werd bevestigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen (zie o.a. [1] Zie o.a. Rvvb 10 april 2012, nr. A/2012/0134; Rvvb 24 juli 2012, nr. A/2012/0298, cassatie verworpen: RvS 11 maart 2013, nr. 222.799; Rvvb 19 februari 2013, nr. A/2013/0073; Rvvb 10 september 2013, nr. A/2013/0534; Rvvb 29 oktober 2013, nr. A/2013/0628; Rvvb 20 januari 2015, nr. A/2015/0027; Rvvb 4 augustus 2015, nr. A/2015/0452), die – zich baserend op de parlementaire voorbereidingen – oordeelt dat gebouwen of bouwdelen die voldoen aan een tweevoudig criterium (nl. 1. ‘fysiek palen aan’ en 2. ‘aanhorig’ zijn bij de woning (zoals buitentoilet, hobbyserre, garage, berging, ...)) moeten worden meegeteld bij de berekening van het maximaal toelaatbare bouwvolume van de woning. Losstaande gebouwen (zelfs aanhorigheden aan woning) of fysiek met de woning verbonden gebouwen die niet dienstig zijn voor het vervullen van de residentiële functie (niet ‘aanhorig’ zijn bij de woning) worden niet meegerekend binnen dat volume.

2.3 IS HET MET ARTIKEL 4.4.14 (EN 4.4.18) MOGELIJK OM EEN ZONEVREEMDE WONING (EN HET BIJBEHORENDE BIJGEBOUW) TE HERBOUWEN AAN DE OVERZIJDE VAN DE WEG OP EEN PERCEEL GROND OOK IN EIGENDOM VAN DEZELFDE PERSOON?

In artikel 4.4.14 of 4.4.18 wordt inderdaad niet specifiek als voorwaarde opgelegd dat de herbouw op een gewijzigde plaats moet bekeken worden op perceelsniveau. Zonevreemde basisrechten moeten restrictief geïnterpreteerd worden, maar er kunnen ook geen extra voorwaarden aan toegevoegd worden.

De mogelijkheid om op een gewijzigde plaats te herbouwen ingeschreven in het DRO van 1999 door het wijzigingsdecreet van 13 juli 2003. In de memorie van toelichting vind je over de herbouw op een gewijzigde plaats dit terug:

Meestal is herbouwen op dezelfde plaats aangewezen. Op die wijze wordt een band (hoe beperkt ook) met het verleden behouden. Toch is op sommige plaatsen herbouwen op een andere plaats duidelijk de beste oplossing uit stedenbouwkundig oogpunt. Het decreet laat dit evenwel slechts in een beperkt aantal gevallen toe. Thans wordt een kader aangereikt waarbinnen dit toch kan vergund worden. Dit dienen evenwel uitzonderingen te blijven. Vlacoro suggereerde deze wijziging.

Kortom, in dit geval lijkt er geen bezwaar te zijn om de herbouw op een gewijzigde plaats uit te voeren op een perceel aan de overzijde van de weg.

- a) de woning is getroffen door een rooilijn,
- b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,
- c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

- de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,
- de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Bovendien zal uiteraard ook moeten voldaan zijn aan de beperkingen die aan het volume worden gesteld. Het 'herbouwen' (en dus het volume van de schuur die woning wordt) dient hoe dan ook beperkt te worden 1000 m³ (indien het volume van de te slopen woning groter is dan 1000 m³ dient het nieuwe volume beperkt te worden tot 1000 m³ en indien het volume van de te slopen woning kleiner is dan 1000 m³ kan – in toepassing van artikel 4.4.15 VCRO – tot maximaal 1000 m³).

pagina 11 van 57

2.4 EEN WONING DIE ZONDER VERLEENDE ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGING (NA 1984) IS OMGEZET NAAR RESIDENTIËLE WONING, IS NIET MEER HOOFDZAKELIJK VERGUND, WANT NIET VERGUND QUA FUNCTIE. EN DUS KUNNEN ER GEEN ZONEVREEMDE BASISRECHTEN OP TOEGEPAST WORDEN. WAT ALS ER IN HET VERLEDEN WEL EEN VERGUNNING VOOR VERLEEND IS? IS DE ONVERGUNDE TOESTAND DAN GEDEKT DOOR DIE LATERE VERGUNNING?

De omvorming van een (voormalige) landbouwerwoning naar een louter residentiële woning is een functiewijziging die inderdaad moet zijn vergund om van de zonevreemde basisrechten toepassing te kunnen maken. Een omvorming zonder de vereiste vergunning staat het vergund karakter van de woning in de weg. Deze functiewijziging moet door de vergunningverlenende overheid onderworpen worden aan een eigen beoordeling, in het kader van de toepassingsvoorwaarden voor de zonevreemde functiewijzigingen en de toets goede ruimtelijke ordening. Een latere omgevingsvergunning voor zonevreemde werken aan de woning (verbouwen, herbouwen, uitbreiden, ...) vervangt niet de ontbrekende vergunning voor de functiewijziging. De vergunning voor de zonevreemde basisrechten is onwettig, want verleend in strijd met één van de toepassingsvoorwaarden (hoofdzakelijk vergund karakter, ook wat de functie betreft). Ingeval de functiewijziging dus niet werd vergund, kan een latere vergunning voor andere werken daaraan niet aan verhelpen, noch impliciet (zie hoger: eigen beoordeling vereist), noch expliciet (geen vergund karakter). De omvang/aard van de later vergunde werken is hierbij irrelevant.

Tot 20 juli 2024 was een regularisatievergunning voor een zonevrije functiewijziging niet mogelijk, aangezien artikel 4.4.23 VCRO bepaalde dat het moest gaan om een hoofdzakelijk vergund gebouw of gebouwencomplex, en dit op het moment van de aanvraag. Aangezien ook de functie vergund of vergund geacht moet zijn (cf. Definitie van “hoofdzakelijk vergund” in artikel 4.1.1, 7° VCRO), kon een reeds doorgevoerde functiewijziging dus niet worden geregulariseerd. Vanaf de inwerkingtreding (op 20 juli 2024) van het Verzameldecreet dd. 17 mei 2024, kan voor de beoordeling van het vergund karakter van de functie evenwel worden teruggegrepen naar de laatst vergunde of vergund geachte functie. Dit maakt dus regularisaties van zonevrije functiewijzigingen mogelijk. Uiteraard moet deze functiewijziging wel voldoen aan alle andere gestelde voorwaarden en de toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaan.

2.5 DE VERGUNNING VOOR DE HERBOUW VAN EEN BOUWVOLUME, REEDS ZONEVREEMD, WERD Vernietigd DOOR DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN. GEZIEN DE VERGUNNING NIET WERD GESCHORST, KON DE SLOOP VAN EEN DEEL VAN HET ZONEVREEMDE VOLUME UITGEVOERD WORDEN. LAAT DE Vernietiging VAN DE VERGUNNING, WAARVAN DE SLOOP DE UITVOERING IS. DE TOEPASSING VAN ARTIKEL 4.4.20 TOE?

Ingevolge het verzameldecreet Omgeving (decreet van 26 april 2019 houdende diverse bepalingen inzake omgeving, natuur en landbouw) werd het toepassingsgebied van artikel 4.4.20 VCRO uitgebreid tot gevallen waarin een woning of constructie werd afgebroken in uitvoering van een vergunning waarbij die vergunning na uitvoering van de werken werd vernietigd door de RvVb.

Artikel 4.4.20. (29/06/2019- ...)

§ 1. De mogelijkheden, vermeld in onderafdeling 2, zijn van overeenkomstige toepassing op zonevreemde woningen of andere constructies die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° voorafgaand aan de afbraak werd een omgevingsvergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw;

2° de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële omgevingsvergunning tot herbouw of tot verbouw of wordt ingediend binnen een termijn van een jaar na de dag waarop het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen waarbij de initiële omgevingsvergunning wordt vernietigd, definitief wordt.

Telkens in onderafdeling 2 gerefereerd wordt aan het bestaande bouwvolume van een woning of een andere constructie, wordt daaronder voor de toepassing van het eerste lid het bouwvolume, voorafgaand aan de afbraak, verstaan.

§ 2. De mogelijkheden die ingevolge de toepassing van § 1 worden geboden, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

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.

Bijgevolg kan in vermeld geval toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.20 VCRO voor het indienen van een nieuwe aanvraag.

2.6 IN 2014 WERD EEN VERKAVELINGSVERGUNNING VERLEEND IN AGRARISCH GEBIED VOOR HET BOUWEN VAN EEN HALFOPEN WONING TEGEN EEN HISTORISCHE WACHTGEVEL O.B.V. DE AFWERKINGSREGEL. DE KAVEL WERD TIJDIG VERKOCHT MAAR VOORLOPIG IS DEZE NOG NIET BEBOUWD WAARDOOR HET VISUELE STRAATBEELD NOG NIET GEWIJZIGD IS. ER IS NOG STEEDS 1 OUDE HALFOPEN WONING IN AGRARISCH GEBIED EN DE (ZONEVREEMDE) VERKAVELING VOOR HET AANPALENDE LOT IS NIET VERVALLEN. DE OUDE WONING WORDT VERKOCHT. ALS DIE OUDE WONING HERBOUWD WORDT, BLIJFT DE RECHTSGELDIGHEID VAN DE VERKAVELING DAN BESTAAN? IS MEN DAN VERPLICHT OM DE OUDE WACHTGEVEL TE BEHOUDEN? WAT MET DE VERKAVELINGSVOORWAARDE "BIJKOMENDE ZONEVREEMDE WONING MORFOLOGISCH MOET AANSLUITEN OP HET BESTAANDE AANPALENDE HOOFDVOLUME". HOE MOETEN WE OMGAAN MET 'HET BESTAANDE AANPALENDE HOOFDVOLUME'?

Vraag en antwoord over vroegere regeling (vóór wijziging door Verzamelbesluit 17 mei 2024):

Bij afwijkingsbepalingen zoals artikel 4.4.3 VCRO moet steeds voor ogen worden gehouden dat deze strikt moeten worden geïnterpreteerd.

Wanneer de bestaande oude halfopen woning zou worden afgebroken en herbouwd, is er geen wachtgevel meer in de zin van artikel 4.3.3 VCRO. De reeds verleende verkavelingsvergunning blijft in principe geldig, maar desalniettemin zal het (na afbraak van de oude wachtgevel) niet meer mogelijk zijn om nog een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te verlenen voor het onbebouwde lot in agrarisch gebied. Er is, na afbraak van de oude woning, namelijk niet langer voldaan aan een van de voorwaarden om in toepassing van de afwerkingsregel een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te kunnen verlenen; er is geen wachtgevel meer die reeds op 1 september 2009 bestond.

Om geen afbreuk te doen aan de op basis van de afwerkingsregel verleende verkavelingsvergunning lijkt het ons aangewezen om ervan uit te gaan dat men verplicht is de oude wachtgevel te behouden. (tenzij de eigenaars afstand zouden doen van de verkregen verkavelingsvergunning)

Een aanvraag tot herbouw van de oude halfopen woning moet o.i. dus worden geweigerd omdat deze aanvraag onverenigbaar is met de bestaande verkavelingsvergunning die werd verleend op basis van de afwerkingsregel.

De nieuwe afwerkingsregel is voortaan enkel nog toepasselijk in woonreservegebieden. Deze nieuwe regeling is van toepassing op aanvragen die worden ingediend na de datum van inwerkingtreding van de wijziging (20 juli 2024). Daarnaast wordt een uitdoofregeling voorzien van drie jaar, zodat eigenaars van gronden, die verworven zijn voor de inwerkingtreding, nog de tijd hebben de nodige vergunning aan te vragen.

Met de invoering van de VCRO in 2009 werd een definitie van het begrip ‘bouwwolume’ ingevoerd, die luidt als volgt:

Op basis van deze definitie bestendigde men de eerder ontstane praktijk dat voormalige bedrijfsgebouwen die omgevormd worden tot woningbijgebouwen (met residentiële functie) moesten worden losgekoppeld van de woning, om niet te moeten worden meegeteld bij het bouwvolume van de woning.

pagina 16 van 57

Losstaande gebouwen (zelfs aanhorigheden aan woning) of fysiek met de woning verbonden gebouwen die niet dienstig zijn voor het vervullen van de residentiële functie (niet 'aanhorig' zijn bij de woning) worden niet meegerekend binnen dat volume. Gebouwen met een residentiële functie zijn bijvoorbeeld een buitentoilet, hobbyserre, garage, berging,

Indien de stallen/bergingen wel een aanhorigheid bij het wonen zijn, en indien die aanpalend zijn, moeten deze wel bij het volume van de woning gerekend worden.

Indien de bestaande woonfunctie in een aanpalende schuur wordt uitgebreid, beschouwen we dit als een uitbreiding van de woning. Zulke uitbreiding is dus beperkt tot 1000 m³. Men kan in dit geval dus 500m³ inpalmen van de stallen/bergingen en zo de woning uitbreiden naar 1000m³. (het overige gedeelte van de stallingen mag niet dienstig zijn voor het vervullen van de residentiële functie)

Ook deze optie is mogelijk op basis van de zonevrije basisrechten. De woning kan uitgebreid worden naar 1000m³. Er wordt nergens een beperking opgelegd dat dit binnen reeds bestaande constructies (niet-zijnde woningbouw) moet gebeuren. Weliswaar met die bemerking dat ook de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden en de vraag gesteld kan worden in welke mate het verantwoord is dat er bijkomende bebouwing komt, terwijl er reeds 2000m³ aan gebouwen aanwezig zijn. Achteraf kunnen er geen uitbreidingen meer vergund worden voor de woning.

pagina 17 van 57

Dit is niet mogelijk. Het inpalmen van de stallen wordt gezien als een uitbreiding van de woning en is beperkt tot 1000m³.

Wanneer is er sprake van herbouw en wanneer is er sprake van verbouwen?

Hier moet de redenering van het bouwvolume doorgetrokken worden. Indien de stallen/bergingen dus geen bestaande residentiële functie hebben, moet de berekening voor de herbouw (60% van de buitenmuren behouden) apart gebeuren voor enerzijds de woning en anderzijds de stallen/bergingen.

2.8 KAN EEN BIJGEBOUW BIJ EEN ZONEVREEMDE WONING (VERGUND ALS LIGBOXENLOOPSTAL, NU GEBRUIK WONINGBIJGEBOUW) GESLOOPT WORDEN EN HERBOUWD WORDEN MET DE FUNCTIE 8 VERBLIJFSGELEGENHEDEN?

Om in aanmerking te komen voor een zonevrije vergunning, geldt vooreerst de voorwaarde dat de constructie waarvoor een vergunning wordt gevraagd hoofdzakelijk vergund is, ook wat de functie betreft. Dit betekent dat stallen die zonder de nodige vergunning werden omgevormd naar een woningbijgebouw niet hoofdzakelijk vergund zijn.

Daarnaast geldt voor de (meeste) zonevreemde functiewijzigingen (niet voor artikel 3 en voor artikel 11) dat ze enkel kunnen worden vergund indien het gebouw bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie, wat betekent dat geen te ingrijpende verbouwwerken en dus zeker geen herbouwwerken kunnen worden gecombineerd met de gevraagde functiewijziging. Ook voor de zgn. “B&B”-functie geldt dat het gebouw bouwfysisch geschikt moet zijn. De combinatie van de nieuwe functie als gastenkamers met een herbouw is dus niet mogelijk. Een gefaseerde aanvraag (eerst de functiewijziging en dan herbouwen) behoort volgens de letter van het besluit dan misschien wel tot de mogelijkheden, maar gaat wel in tegen de geest van het besluit, dat gericht is op de valorisatie van het gebouwenpatrimonium. Zowel de Raad voor Vergunningsbetwistingen als de Raad van State hebben reeds bevestigd dat gefaseerde aanvragen ingaan tegen deze doelstelling van de bepaling dat de gebouwen bouwfysisch geschikt moeten zijn om een functiewijziging te kunnen doorvoeren (zie o.a. RvVb 20 oktober 2015, nr. RvVb/A/1516/0119 in de zaak 1213/0398/A/2/0376, cassatieberoep verworpen: RvS 7 juli 2016, nr. 235.384; T.O.O. 2017/1, 145 en S. FRANCOIS, “De vereiste van het ‘bouwfysisch geschikt’ zijn van het gebouw(encomplex) blijkt ook relevant na de vergunningverlening voor de zonevreemde functiewijziging” (noot onder RvS 7 juli 2016, nr. 235.384, bvba Top Tuin Goeman), TROS 2017, afl. 85.36).

2.9 WAT IS EEN GEBRUIKELIJKE ONDERKELDERING? EEN ONDERKELDERING VAN 400M³ TOT SOMS 800³ IS TOCH GEEN GEBRUIKELIJKE ONDERKELDERING?

De 'gebruikelijke' onderkeldering moet niet worden meegerekend in het bouwvolume. Het feit of een kelder als een 'gebruikelijke onderkeldering' moet worden beschouwd, is een feitenkwestie die, gelet op het uitzonderingskarakter van de zonevreemde basisrechten, restrictief moet worden geïnterpreteerd. Zowel de functie als de omvang/technische kenmerken van de kelder spelen o.i. hierbij een rol. Er mogen geen woonfuncties in worden onder gebracht en de kelder moet normale proporties aanhouden.

Voor een aantal voorbeelden uit de rechtspraak, verwijzen naar onderstaand uittreksel uit J. BOUCKAERT e.a.: Buiten de lijnen - stedenbouwkundige afwijkingen en de beoordeling ervan binnen vergunningsaanvragen, die Keure, 2017

437. De gebruikelijke onderkeldering wordt, overeenkomstig artikel 4.1.1, 2° VCRO, uit het bouwvolume uitgesloten. Wat men onder “gebruikelijke onderkeldering” moet verstaan, wordt in de parlementaire voorbereiding van artikel 4.1.1, 2° VCRO⁷⁶⁴ als volgt toegelicht: “het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van de constructie betreft. Als gewone kelder van een woongebouw geldt bv. een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte; wanneer ondergrondse ruimtes echter woonfuncties herbergen, dienen deze wél meegerekend te worden, net als bv. een (deels of geheel) in de grond ingewerkte garage”.

De notie “gebruikelijk” wordt niet bijkomend toegelicht. Met dit begrip wenste de Vlaamse decreetgever voornamelijk te vermijden dat de berekening van het bouwvolume zou worden omzeild door de kelder in te richten met woongelegenheden. Het begrip dient in verband te worden gebracht met de functie die aan de kelderruimte wordt gegeven⁷⁶⁵. Dit vergt derhalve een feitelijke beoordeling die binnen de redelijkheid moet kaderen.

Zo oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat het loutere feit dat de kelder aanzienlijk wordt uitgebreid en van buitenaf toegankelijk wordt gemaakt, op zich niet aantoonde dat er geen sprake kan zijn van een gebruikelijke onderkeldering⁷⁶⁶. Een vergaderruimte in de kelder werd door de Raad dan weer niet als gebruikelijke onderkeldering aanvaard⁷⁶⁷.

Vast te stellen is dat een ruime berging in de kelder kan worden voorzien, zonder dat deze bij het bouwvolume moet worden bijgeteld. Een aangebouwde of bovengrondse berging zal daarentegen steeds in de berekening moeten worden meegenomen.

bovendien mag de onderkeldering geen leefruimtes herbergen. Indien de onderkeldering wel leefruimtes zou herbergen, dienen deze te worden meegerekend⁷⁷⁰.

763 RvVb 25 februari 2014, nr. A/2014/0147.

764 Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 85

765 RvVb 5 april 2016, nr. A/1516/0914.

766 *Ibid.*

767 RvVb 4 juni 2013, nr. A/2013/0288.

768 RvS 27 oktober 2009, nr. 197.344, Thewis; K. VANHERCK, "Stedenbouwkundige vergunning. Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften" in X, *Zakboekje ruimtelijke ordening 2016*, Mechelen, Wolters|Kluwer, 2015, 399; X, "Verhalen vanuit de kelder: de profundis", *TOO* 2014, 279-281.

769 RvVb 23 juli 2013, nr. A/2013/0411.

770 RvVb 5 april 2016, nr. A/1516/0914.

2.10 DIENT HET VOLUME ONDER EEN OPEN GROENE LUIFEL (OPP. 100M², ONDER DE LUIFEL WORDT EEN TERRAS AANGELEGD) DIE WORDT AANGEBOUWD AAN EEN ZONEVREEMDE WONING MEEGETELD TE WORDEN BIJ HET VOLUME VAN DE WONING? (LUIFEL: OPEN STALEN CONSTRUCTIE MET PALEN ER BOVEN MET KLIMPLANTEN) EN LOUTER OPEN DAKOVERSTEKEN?

Overdekte terrassen dienen o.i. te worden meegerekend in het bouwvolume.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft hierover een interessante uitspraak gedaan. In deze zaak ging het over verbouwingswerken waarbij een overdekt terras werd voorzien. Meer bepaald werd een uitschuifbare luifel (met los daarvan een glazen wand op beperkte hoogte) vervangen door een vaste luifel, steunend op een gemetste muur (met opening) enerzijds en een stalen kolom anderzijds. De Raad oordeelt hierover als volgt, na te hebben verwezen naar de definitie van 'bouwvolume' in artikel 4.1.1, 2° VCRO en de memorie van toelichting daarbij (RvvB 13 maart 2018, RvvB/A/1718/0653, Vermeulen):

'Het wordt niet betwist dat de oorspronkelijk constructie niet beschouwd kan worden als een fysiek aansluitende aanhorigheid in de zin van artikel 4.1.1, 2° VCRO. Zowel de glazen wand als de uitschuifbare luifel zijn immers op zichzelf staande constructies die niet met elkaar verbonden zijn en die dan ook geen volume creëren.

De te regulariseren werken betreffen het vervangen van het glazen scherm door een gemetselde zijmuur van 2,5 meter met een opening in en het bouwen van een luifel. De nieuwe luifel bestaat

(...).

De verzoekende partij houdt ten onrechte voor dat enkel afgesloten constructies deel uitmaken van het bouwvolume. Uit de aangehaalde bepalingen volgt dat het bouwvolume van een woning wordt bepaald door het volume van het hoofdgebouw én het bouwvolume van de fysisch aansluitende aanhorigheden. Hieruit blijkt verder dat om te kunnen spreken van een ‘fysisch aansluitende aanhorigheid’ in de zin van artikel 4.1.1, 2° VCRO, de aanhorigheid fysisch één geheel dient te vormen met het hoofdgebouw en dienstig moet zijn voor de residentiële functie. Hieruit volgt nergens, zoals de verzoekende partij lijkt voor te houden, dat er sprake moet zijn van een afgesloten constructie. Gelet op het gegeven dat de luifel aansluit op het appartement van de verzoekende partij en dat de luifel langs de ene zijde steunt op de stalen structuur en langs de andere zijde steunt op de gemetselde muur, dient de luifel beschouwd te worden als een fysisch en bouwtechnisch aansluitende aanhorigheid van het hoofdvolume. Er kan evenmin betwist worden dat de luifel een residentiële functie heeft.

Eenzijds meent de Raad dat een louter uitschuifbare luifel niet beschouwd moet worden als een fysisch verbonden aanhegheid. Het terras dat ontstaat bij het uitschuiven van zulke luifel dient dan ook niet in het bouwvolume te worden meegerekend. Wanneer het anderszijds gaat om een vaste luifel die steunt op een vaste structuur en op die manier een, zij het al dan niet gedeeltelijk open, afsluitbare constructie vormt, gaat het om een

april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, zoals de tekst ervan is vastgesteld bij het besluit van 11 april 2008. Zonnepanelen vallen in principe onder deze installaties (zie ook Parl. St. VI. Parl. 2013-2014, nr. 2371/1, p. 38).

De standaardtypebepalingen voor het agrarisch gebied, zoals vermeld in de bijlage van het besluit van 11 april 2008, voorzien de mogelijkheid voor installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie, zodat in een agrarisch gebied volgens het gewestplan een veld met zonnepanelen principieel mogelijk moet zijn. Logischerwijze kunnen dan enkel de voor die installatie noodzakelijke handelingen of constructies.

Uiteraard dienen ook de randvoorwaarden te worden gerespecteerd, zijnde:

- De aangevraagde activiteiten mogen door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen (zie standaardtypebepaling agrarisch gebied, aanhef van paragraaf die installaties voor energie voorziet).
- De aanvraag moet de esthetische toets doorstaan (gelet dat sprake is van landschappelijk waardevol agrarisch gebied) en mag de schoonheidswaarde van het landschap niet in gedrang brengen.
- De aanvraag moet de toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaan (zie artikel 4.3.1, §1, 1°, d) VCRO)

In eerste instantie zal dus moeten worden aangetoond dat de landbouwbestemming niet in het gedrang wordt gebracht. Dat de zonnepanelen aansluiten bij een zonevreemde woning is hierbij irrelevant. Het is en blijft landbouwgrond. De concrete toets aan de voorwaarden dat de realisatie van de algemene bestemming door de beperkte impact niet in het gedrang wordt gebracht, blijft gelden.

Of er al dan niet sprake is van een beperkte impact, is een feitenkwestie. Als grote(re) oppervlakten worden bedekt met zonnepanelen, lijkt de voorwaarde dat de 'aangevraagde activiteiten door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang mogen brengen' problematisch.

Ook de esthetische toets lijkt problematisch. De rechtspraak is wat dit punt betreft streng. Het zal niet evident zijn te motiveren dat dergelijke constructies de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gedrang brengen.

2.12 KAN DE OORSPRONKELIJKE WONING (1976) BIJ EEN LANDBOUWBEDRIJF AFGESPLITST WORDEN, ALS ER IN 2006 REEDS EEN 2DE VRIJSTAANDE WONING WERD OPRICHT VOOR DE ZOON VAN DE OPRICHTER DIE MEE IN HET BEDRIJF ZIT?

De regelgeving inzake ruimtelijke ordening kan geen afsplitsingen of verkopen verhinderen, maar deze zaken kunnen wel een aantal gevolgen met zich meebrengen op stedenbouwkundig vlak.

Wanneer één van de twee bedrijfswoningen wordt afgesplitst van het bedrijf krijgt de afgesplitste woning een residentieel karakter en kan zij **geen vergunning voor de functiewijziging naar residentiële woning krijgen, hoewel vereist, van zodra zij feitelijk in gebruik wordt genomen.**

De functiewijziging kan namelijk enkel worden vergund indien is voldaan aan de voorwaarden van artikel 11 van het BVR inzake de zonevreemde functiewijzigingen:

Art. 11.

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 verblijfgelegenheden 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.*

Eén van de voorwaarden is dus dat de bedrijfsgebouwen niet mogen worden afgesplitst van de bedrijfswoning.

Een afsplitsing is dus niet aan te raden indien men de intentie heeft om de afgesplitste woning ooit als residentiële woning te verkopen, bijvoorbeeld bij overlijden, gelet op de belemmering die dan ontstaat voor het verkrijgen van de noodzakelijke vergunning voor een functiewijziging naar residentieel wonen.

Volgende piste lijkt ons niet direct een juridische belemmering in te houden:

- een woning afsplitsen om deze te verkopen aan een andere landbouwer om ze als bedrijfswoning te gebruiken bij een nieuw landbouwbedrijf. Dat impliceert dan ook wel

dat een vergunning kan worden bekomen voor de oprichting van landbouwbedrijfsgebouwen hierbij of dat ook een aantal bedrijfsgebouwen van de huidige site mee worden verkocht zodat sprake kan zijn van een nieuw volwaardig landbouwbedrijf

2.13 EEN VERGUNDE (GEACHTE) EN NIET VERKROTTE ZONEVREEMDE WONING IN HET AGRARISCH GEBIED HEEFT EEN BRUTO BOUWVOLUME VAN 1125M³ (INCLUSIEF DE AANGEBOUWDE GARAGE). MEN WENST EEN ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGING AAN TE VRAGEN VOOR HET DEELS INRICHTEN VAN DE WONING TOT EEN RUIMTE VOOR VRIJ BEROEP (MAXIMALE OPPERVLAKTE VAN 100 M² + ONDERGESCHIKT AAN HET WONEN). DE RUIMTES VOOR HET VRIJ BEROEP BEVINDEN ZICH DEELS IN DE AANGEBOUWDE GARAGE EN DEELS IN DE WONING. HET BRUTO BOUWVOLUME VAN HET WOONGEDEELTE (EXCLUSIEF RUIMTES VOOR VRIJ BEROEP) BEDRAAGT DAN MINDER DAN 1000 M³. KAN DE WONING DAN NOG BIJKOMEND UITGEBREID WORDEN TOT EEN BRUTO BOUWVOLUME VAN 1000 M³? EN KAN HET SAMEN IN 1 VERGUNNING AANGEVRAAGD WORDEN?

Deze (complementaire) functies worden niet in het volume meegerekend indien ze zich in een aanheerigheid bij de woning bevinden, en wel om volgende redenen:

- De toelichting ter zake in het verslag aan de regering bij het besluit, nl. 'De complementaire functie wordt niet meegerekend voor de bepaling van het maximaal toelaatbare volume, bedoeld in artikel 145bis, § 1, 6° van het decreet. Hiermee wordt bedoeld dat de complementaire functie ook in niet-woonruimten (zoals stallen) kan ondergebracht worden';
- Het is een andere functie dan wonen (ook al moet de functie complementair zijn bij het wonen, wat enkel betekent dat er ook een woonfunctie moet zijn en de functie niet zelfstandig op het terrein mag aanwezig zijn); Het is geen 'residentiële functie', voorwaarde die de Raad lijkt te koppelen aan de term 'fysisch aansluitend woningbijgebouw' – zie RvvB 14 juni 2016, RvvB/A/1516/1229, p. 18).
- Het zou anders onmogelijk zijn vb. een aantal gastenkamers te voorzien (laat staan de toegelaten 8) indien deze functie mee in het woonvolume moet worden gerekend. De betrokken artikelen over kantoorfunctie en B&B maken daarbij ook geen onderscheid tussen aanpalende of losstaande gebouwen.

Het bouwvolume van de woning zelf mag dus maar 1000 m³ bedragen (of meer bij verbouwing wanneer het volume reeds groter was). Ook indien daarin een complementaire functie wordt voorzien. Het is niet de bedoeling grotere volumes te creëren (d.m.v. uitbreiding met complementaire functies).

3.1 KAN ER EEN ZONNEPANELENPARK IN AGRARISCH GEBIED (DOOR EEN PARTICULIER) VERGUND WORDEN?

Zonnepanelen vallen in principe onder deze installaties (zie ook Parl. St. VI. Parl. 2013-2014, nr. 2371/1, p. 38).

Het perceel is gelegen in een agrarisch gebied volgens het gewestplan. De standaardtypebepalingen voor het agrarisch gebied, zoals vermeld in de bijlage van het besluit van 11 april 2008, voorzien de mogelijkheid voor installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie,

3.3 KAN EEN ZWEMBAD BIJ EEN ZONEVREEMDE WONING VERGUND WORDEN WANNEER DE TOTALE SOM VAN DE VERHARDINGEN >80 M², OOK AL WORDT EEN DEEL VAN DE BESTAANDE VERHARDING TER GROOTTE VAN DE OPPERVLAKTE VAN HET ZWEMBAD AFGEBROKEN? DIENT DE REGELGEVING OMTRENT ZONEVREEMDE WONINGEN GEVOLGD TE WORDEN, OF KAN ER OOK TOEPASSING GEMAAKT WORDEN VAN DE REGELGEVING OMTRENT ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES?

De aanleg van een zwembad is principieel in strijd met de bestemming agrarisch gebied.

Bovendien voorzien de basisrechten inzake zonevreemde constructies (artikelen 4.4.10 – 4.4.20 VCRO) geen mogelijkheden inzake de aanleg hiervan.

Dit wordt ook bevestigd in de rechtspraak. Zo oordeelde de RvVb reeds (arrest A/2014/0034 van 14 januari 2014):

In dat verband stelt de Raad vast dat de verwerende partij terecht tot het besluit is gekomen dat de aanvraag planologisch onverenigbaar is met de voorschriften die gelden voor het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, nu de “zwemvijver” niet in functie staat van enige landbouwactiviteit, noch hoort bij een bedrijfswoning van een landbouwbedrijf.

Volgens artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO moet de stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, “voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken”.

De Raad stelt in dit verband samen met de verwerende partij vast dat de artikelen 4.4.10 – 4.4.20 VCRO inzake de basisrechten voor zonevreemde constructies niet uitdrukkelijk voorzien in de mogelijkheid om een zwembad in landschappelijk waardevol agrarisch gebied te vergunnen.

De basisrechten zijn te beschouwen als uitzonderingsbepalingen die de vergunningverlenende overheid verbieden om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren louter omwille van een tegenstrijdigheid met de gewestplanbestemming die verordenend is. Voor zover er voldaan is aan de decretale voorwaarden mag met andere woorden de strijdigheid met de gewestplanbestemming geen reden zijn om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Het feit dat de basisrechten te beschouwen zijn als uitzonderingsbepalingen, betekent evenwel dat deze op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd. Vanaf het ogenblik dat een

5° de handelingen, vermeld in art. 2.1, 8°, 11°, 12° en 13° zijn niet gesitueerd in ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebied.

Om toepassing te kunnen maken van de vrijstelling van artikel 2.1, 8° mag de gezamenlijke oppervlakte van de niet-overdekte constructies in de zij- en achtertuin, inclusief alle reeds bestaande, de 80 vierkante meter niet overschrijden. Onder alle bestaande constructies moeten ook de vergunde niet-overdekte constructies worden meegeteld.

Bovendien moet het zwembad volledig binnen een straal van 30 meter van de hoofdzakelijk vergunde woning worden aangelegd.

Indien dus reeds sprake is van 80 vierkante meter aan niet-overdekte constructies, wat het geval lijkt obv de aangeleverde gegevens, kan geen gebruik gemaakt worden van de vrijstelling.

De aanvrager zal dus, zo hij een zwembad wenst aan te leggen, het aandeel bestaande niet-overdekte constructies (zoals verhardingen, terrassen,...) in de zij- en achtertuin moeten terugbrengen tot (ruim) onder de 80 vierkante meter om gebruik te kunnen maken van de vrijstellingsregeling om het zwembad te kunnen aanleggen.

3.4 KAN ER EEN POOLHOUSE (PRIVAAT GEBRUIK) GEBOUWD WORDEN BIJ EEN AGRARISCH BEDRIJF ?

Een aanvraag in een agrarisch gebied kan enkel betrekking hebben op de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt en para-agrarische bedrijven. Nieuwe constructies die geen verband houden met het bestaande landbouwbedrijf en louter voor privégebruik zijn bestemd, kunnen niet worden vergund. Enkel de vrijgestelde constructies zijn mogelijk, uiteraard indien aan de gestelde voorwaarden is voldaan.

3.5 IS HET WETTELIJK VERGUNBAAR OM EEN BESTAAND ZONEVREEMD BIJGEBOUW TE VERPLAATSEN TOT TEGEN DE INPLANTING VAN EEN ANDER BESTAAND ZONEVREEMD BIJGEBOUW, WAARBIJ BEIDE GEBOUWEN HEROPGEBOUWD WORDEN BINNEN HET VOLUME VAN BEIDE BIJGEBOUWEN SAMEN? DIT UITERAARD MITS GEMOTIVEERDE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING, BETERE INTEGRATIE, BETERE TERREINBEZETTING, KWALITATIEF CONCEPT ÉN EEN BETERE PLAATSELIJKE AANLEG EN COURANTE INPLANTINGSWIJZE, WAT DE VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID MOET BEOORDELEN.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVB 17 april 2018, RvVB/A/1718/0743) heeft hierover geoordeeld dat het niet kan, met volgende, relevante overwegingen:

“De verzoekende partij betwist het motief in de bestreden beslissing dat er sprake zou zijn van volume-uitbreiding (toepassing van artikel 4.4.19 VCRO) in plaats van herbouw (artikel 4.4.18 VCRO) en voert in essentie aan dat geen enkele bepaling het samenvoegen van bestaande volumes verbiedt, voor zover het totale volume niet wordt uitgebreid.

(...)

“Basisrechten voor zonevreemde constructies” betreft de regeling om af te wijken van de “vigerende bestemmingsvoorschriften” bij vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. Daaruit volgt dat de vaststelling in een vergunningsbeslissing dat het aangevraagde onder deze regeling valt, maar er niet aan voldoet, volstaat om een vergunning voor de aanvraag te weigeren.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing, zoals aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt dat het motief om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor het aangevraagde steunt op het standpunt dat het niet mogelijk is een volumekrediet op te bouwen door twee losstaande bijgebouwen te slopen en vervolgens één nieuw groter volume te herbouwen, dat er in dat geval wel degelijk sprake is van een volume-uitbreiding.

Het standpunt van de verzoekende partij is dat de decreetgever expliciet de mogelijkheid heeft voorzien om binnen eenzelfde aanvraag diverse basisrechten te combineren, hetgeen het geval zou zijn voor de betrokken aanvraag die tegelijk voorziet in een herbouw van het bestaande bijgebouw 4 en in een aansluiting van het bestaande bijgebouw 3.

De regeling voor zonevreemde constructies betreft een afwijkende regeling en moet derhalve strikt geïnterpreteerd worden.

In deze regeling wordt een onderscheid gemaakt tussen “bestaande zonevreemde woningen” en “zonevreemde constructies, niet zijn woningbouw”, waarbij een verschillende regeling geldt voor

Zelfs indien de aanvraag van de verzoekende partij zou voldoen aan artikel 4.4.18 VCRO, dan nog moet vastgesteld worden dat het gedeeltelijk verplaatsen van het volume van een eerste bijgebouw naar een tweede bijgebouw nog steeds een uitbreiding betekent van het tweede bijgebouw, waardoor de aanvraag niet enkel moet voldoen aan artikel 4.4.18 VCRO doch ook aan artikel 4.4.19 VCRO. Het wordt ook niet betwist dat de betrokken aanvraag niet voldoet aan artikel 4.4.19 VCRO.”

3.6 IS HET MOGELIJK OM DE HERBOUW VAN EEN VERGUNDE GEACHTE ZONEVREEMDE CONSTRUCTIE (LOSSTAAND BIJGEBOUW VAN CA. 50M²) OP EEN GEWIJZIGDE PLAATS TE COMBINEREN MET EEN NIEUWBOUW PAARDENSTAL VOOR HOBBYDOELEINDEN ? HET BESTAAND BIJGEBOUW IS FYSISCH NIET GESCHIKT OM OM TE VORMEN TOT HOBBYSTAL.

pagina 32 van 57

4 ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGINGEN

4.1 BIJ EEN VERBOUWING VAN EEN ZONEVREEMDE WONING IN LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOL AGRARISCH GEBIED, MOET DE KANTOORFUNCTIE DIE MAX. 100M² MAG BEDRAGEN MEEGEREKEND WORDEN IN DE 1000M³ BOUWVOLUME?

In het verslag aan de Vlaamse Regering bij het besluit van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare zonevrije functiewijzigingen wordt o.a. bij artikel 3 (dat betrekking heeft op de mogelijkheid van 100 m² kantoor- of dienstenfunctie) gesteld :

“De complementaire functie wordt niet meegerekend voor de bepaling van het maximaal toelaatbare volume, bedoeld in artikel 145bis, § 1, 6° van het decreet. Hiermee wordt bedoeld dat de complementaire functie ook in niet-woonruimten (zoals stallen) kan ondergebracht worden.” Dit betekent dat deze functie dus niet moet worden meegerekend in het maximale bouwvolume van 1000 m³ dat voor de woning geldt indien de functie wordt ondergebracht in een aanpalende schuur.

Wél is het uiteraard zo dat in geen geval nieuw volume mag worden gecreëerd voor deze functies (enkel de woning kan uitgebreid worden tot 1000 m³). Dit betekent dus dat de functie in de bestaande (eventueel aanpalende) stallingen kan worden ondergebracht zonder dat het volume ervan wordt meegerekend. Indien de functie in het woongebouw wordt ondergebracht en dit woonvolume tevens wordt uitgebreid tot 1000 m³ (of beperkt tot 1000 m³ ingeval van herbouw van een grotere woning), moet deze functie wel worden meegerekend, zo niet zou méér volume worden gecreëerd dan decretaal is toegelaten.

4.2 INDIEN EEN BEDRIJFSWONING ZONDER VERGUNNING EEN RESIDENTIËLE WONING IS GEWORDEN, KAN DIT DAN GEREGULARISEERD WORDEN? KAN EEN ZONEVREEMDE WONING DIE NIET HOOFDZAKELIJK VERGUND IS, GEREGULARISEERD WORDEN OF MOET STEEDS GESTELD WORDEN DAT DE REGELS INZAKE ZONEVREEMDHEID NIET MOGEN TOEGEPAST WORDEN GELET OP ART. 4.4.10. §1. DEZE AFDELING IS VAN TOEPASSING OP VERGUNNINGSAANVRAGEN DIE BETREKKING HEBBEN OP HOOFDZAKELIJK VERGUNDE EN NIET VERKROTTE ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES, MET UITZONDERING VAN PUBLICITEITSINRICHTINGEN OF UITHANGBORDEN.

Het is zo dat er een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (functiewijziging van landbouwerswoning of bedrijfswoning naar residentiële woning) vereist is indien de nieuwe hoofdfunctie geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie (lees: in de meeste gevallen als de bedrijfswoning wordt bewoond door een niet-landbouwer). Ligt deze vergunning niet voor, dan is er sprake van een inbreuk op de vergunningsplicht.

Artikel 4.4.10 VCRO bepaalt dat de zonevreemde basisrechten slechts kunnen toegepast worden op hoofdzakelijk vergunde constructies. De definitie van ‘hoofdzakelijk vergund’ is terug te vinden in artikel 4.1.1.; 7° VCRO, waarin is bepaald dat ook de functie vergund moet zijn.

Dit betekent dat er slechts een omgevingsvergunning voor het verbouwen, herbouwen of desgevallend uitbreiden kan worden verleend, als de residentiële functie is vergund, wat niet het geval is als de niet-landbouwer reeds zijn intrek heeft genomen in de voormalige hoevewoning en niet over een omgevingsvergunning voor de functiewijziging beschikt. O.i. is het evenwel meestal zo dat de hoevewoning (en de voormalige bedrijfsgebouwen) eerst wordt gerenoveerd of verbouwd vooraleer de niet-landbouwer zijn intrek neemt. In de vergunning tot verbouwen moet dan wel ook in eerste instantie - vóór de beoordeling van de zonevreemde basisrechten - de functiewijziging naar de residentiële functie worden gevraagd/beoordeeld/bekomen.

Tot voor kort stelde zich dus een probleem indien de bedrijfswoning reeds wordt bewoond door een niet-landbouwer vooraleer een vergunning voor de functiewijziging naar de residentiële functie wordt gevraagd. In dat geval ligt er inbreuk op de vergunningsplicht voor, die er strikt genomen toe leidt dat de zonevreemde basisrechten niet kunnen worden toegepast. Tot 20 juli 2024 was een regularisatievergunning voor een zonevreemde functiewijziging niet mogelijk, aangezien artikel 4.4.23 VCRO bepaalde dat het moest gaan om een hoofdzakelijk vergund gebouw of gebouwencomplex, en dit op het moment van de aanvraag. Aangezien ook de functie vergund of vergund geacht moet zijn (cf. Definitie van “hoofdzakelijk vergund” in artikel 4.1.1, 7° VCRO), kon

een reeds doorgevoerde functiewijziging dus niet worden geregulariseerd. Vanaf de inwerkingtreding (op 20 juli 2024) van het Verzameldecreet dd. 17 mei 2024, kan voor de beoordeling van het vergund karakter van de functie evenwel worden teruggegrepen naar de laatst vergunde of vergund geachte functie. Dit maakt dus regularisaties van zonevreemde functiewijzigingen mogelijk. Uiteraard moet deze functiewijziging wel voldoen aan alle andere gestelde voorwaarden en de toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaan.

4.3 KAN ARTIKEL 11 VAN HET BESLUIT ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGINGEN GEBRUIKT WORDEN OM EEN NIEUWE WONING TE REALISEREN INDIEN ER GEEN WONING AANWEZIG IS?

Nee, dit kan niet.

Er kan worden verwezen naar het arrest nr. RvVb/A/1718/0178 van 24 oktober 2017 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen:

(...)

Artikel 11 van het Besluit zonevreemde functiewijzigingen bepaalt:

“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.”

In artikel 11 wordt duidelijk aangegeven dat beide voorwaarden moeten vervuld zijn. Dit betekent dat een bedrijfswoning dient aanwezig te zijn die als nieuw gebruik “wonen” krijgt en dat de bedrijfsgebouwen niet afgesplitst mogen worden van de bedrijfswoning.

Uit artikel 11 valt duidelijk af te leiden dat een bedrijfswoning aanwezig moet zijn. Anders kan deze niet het nieuw gebruik “wonen” krijgen die de functiewijziging, bedoeld in artikel 11, voor ogen heeft. De bepalingen inzake zonevreemde functiewijzigingen moeten restrictief

Uit dit arrest blijkt duidelijk dat een bedrijfswoning aanwezig moet zijn om toepassing te kunnen maken van artikel 11 BVR zonevrije functiewijzigingen.

Artikel 9 BVR zonevrije functiewijzigingen stelt niets over een exploitatiewoning en artikel 11 BVR zonevrije functiewijzigingen stelt dat de bedrijfsgebouwen bij functiewijziging naar wonen enkel als nieuw gebruik woningbijgebouw kunnen krijgen.

Dit werd reeds meermaals bevestigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, wat de combinatie van artikel 8 en artikel 11 van het BVR Zonevreedde Functiewijzigingen betreft (RvVb 4 april 2024, RvVb/A/2324/0605; RvVb 12 december 2023/A/2324/0101)) . Eenzelfde redenering lijkt op te gaan ten aanzien van de combinatie van artikel 9 en 11 van het BVR zonevreedde functiewijzigingen.

4.5 OP BASIS VAN ART. 8 VAN HET BVR ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGINGEN WERDEN IN 2018 BESTAANDE KIPPENSTALLEN OMGEVORMD. OVER DE WONING WERD NIETS VERMELD. EEN NIET-LANDBOUWER WENST DEZE BEBOUWING OP TE KOPEN. DIEN ER NOG EEN FUNCTIEWIJZIGING DOORGEVOERD TE WORDEN VAN BEDRIJFSWONING NAAR RESIDENTIËLE WONING OP BASIS VAN ART. 11 VAN HET BESLUIT? DE STALLEN MOETEN DUS WONINGBIJGEBOUWEN WORDEN MAAR ZIJN NU OPSLAG. KAN DIT BEHOUDEN BLIJVEN OF MAG OPSLAG IN DE WONINGBIJGEBOUWEN ?

Artikel 8 BVR zonevrije functiewijzigingen stelt inderdaad niets over een exploitatiewoning en artikel 11 BVR zonevrije functiewijzigingen stelt dat de bedrijfsgebouwen bij functiewijziging naar wonen enkel als nieuw gebruik woningbijgebouw kunnen krijgen. Het BVR zonevrije functiewijzigingen voorziet dus niet in de mogelijkheid om deze functiewijzigingen te combineren. Dit werd reeds meermaals bevestigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, wat de combinatie van artikel 8 en artikel 11 van het BVR Zonevrije Functiewijzigingen betreft (RvVb 4 april 2024, RvVb/A/2324/0605; RvVb 12 december 2023/A/2324/0101

4.6 KAN MEN EEN ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGING (VB. KANTOOR < 100M²) DOORVOEREN IN EEN BESTAANDE ZONEVREEMDE WONING, ALS MEN DE BESTAANDE WONING WENST AF TE BREKEN EN EEN NIEUWE OP TE RICHTEN EN DIT IN EENZELFDE AANVRAAG?

Het is een algemeen principe dat de zonevrije basisrechten (zoals voorzien in de VCRO) en de zonevrije functiewijzigingen (zoals voorzien in VCRO en verder uitgewerkt in het besluit zonevrije functiewijzigingen), enkel mogelijk zijn voor bestaande, niet-verkrotte en hoofdzakelijk vergunde gebouwen/constructies. De voorwaarde dat het om 'bestaande' constructies moet gaan, betekent dat geen nieuwbouw mogelijk is en dat dus enkel reeds bestaande constructies – conform de bepalingen van de zonevrije basisrechten – kan worden verbouwd, herbouwd of uitgebreid, en/of een wijziging van functies mogelijk is. Deze bepaling betekent dus niet dat principieel geen combinatie van aanvragen mogelijk zouden zijn.

Wel is er in artikel 2 van het besluit zonevreemde functiewijzigingen voor de meeste functiewijzigingen bepaald dat de gebouwen – om in aanmerking te komen voor de nieuwe

Een functiewijziging naar max. 100 m² kantoorruimte (cf. uw aangehaald voorbeeld) kan dus gecombineerd worden met een herbouw (idem woningbijgebouw, vb. garage, berging). Voor de andere functiewijzigingen is enkel een combinatie mogelijk met zachtere verbouwingswerken. Vroeger was bepaald dat ook 2 jaar vooraf aan de aanvraag en gedurende 10 jaar na de vergunning geen grondige verbouwingen/herbouwingen mochten zijn gebeurd/gebeuren. Die bepaling is geschrapt, maar een combinatie in dezelfde aanvraag is dus voor die functies nog steeds niet mogelijk. Een gefaseerde aanvraag behoort volgens de letter van het besluit dan misschien wel tot de mogelijkheden, maar gaat wel in tegen de geest van het besluit, dat gericht is op de valorisatie van het gebouwenpatrimonium. Zowel de Raad voor Vergunningsbetwistingen als de Raad van State hebben reeds bevestigd dat gefaseerde aanvragen ingaan tegen deze doelstelling van de bepaling dat de gebouwen bouwfysisch geschikt moeten zijn om een functiewijziging te kunnen doorvoeren (zie o.a. RvVb 20 oktober 2015, nr. RvVb/A/1516/0119 in de zaak 1213/0398/A/2/0376, cassatieberoep verworpen: RvS 7 juli 2016, nr. 235.384; T.O.O. 2017/1, 145 en S. FRANCOIS, “De vereiste van het ‘bouwfysisch geschikt’ zijn van het gebouw(encomplex) blijkt ook relevant na de vergunningverlening voor de zonevreemde functiewijziging” (noot onder RvS 7 juli 2016, nr. 235.384, bvba Top Tuin Goeman), TROS 2017, afl. 85,36).

bouwfysisch geschikt zijn voor eender welke nieuwe functie. Hier rest alleen functiewijziging 1. voor de woning en de rest af te breken?

Artikel 9 BVR zonevrije functiewijzigingen stelt niets over een exploitatiewoning en artikel 11 BVR zonevrije functiewijzigingen stelt dat de bedrijfsgebouwen bij functiewijziging naar wonen enkel als nieuw gebruik woningbijgebouw kunnen krijgen.

Het BVR zonevreemde functiewijzigingen voorziet dus niet in de mogelijkheid om deze functiewijzigingen te combineren.

Dit werd reeds meermaals bevestigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, wat de combinatie van artikel 8 en artikel 11 van het BVR Zonevrije Functiewijzigingen betreft (RvVb 4 april 2024, RvVb/A/2324/0605; RvVb 12 december 2023/A/2324/0101)). Eenzelfde redenering lijkt op te gaan ten aanzien van de combinatie van artikel 9 en 11 van het BVR zonevrije functiewijzigingen.

Ingeval van afgebrande constructies speelt bovendien voor de meeste functiewijzigingen het criterium van het “bouwfysisch geschikt zijn” (cf. Artikel 2§3 BVR zonevreemde functiewijzigingen) en zullen de meeste functiewijzigingen niet mogelijk zijn. Wat artikel 11 betreft (wonen) stelt die voorwaarde zich niet, maar uiteraard mogen de gebouwen ook niet “verkrot” zijn (cf. artikel 4.4.10 VCRO, art. 4.1.1, 15° VCRO), om nog voor een vergunning in aanmerking te komen.

4.8 EEN ZONEVREEMDE WONING WERD IN HET VERLEDEN ONVERGUND UITGEBREID EN DEELS INGEVULD MET GASTENKAMERS (B&B). MEN WENST DIT NU TE REGULARISEREN. HET TOTALE BOUWVOLUME IS <1000M³.

De zonevreemde basisrechten inzake verbouwen, herbouwen en uitbreiden kunnen in principe gecombineerd worden met zonevreemde functiewijzigingen.

Uit artikel 4.4.23 VCRO inzake de zonevrije functiewijzigingen volgt echter inderdaad dat een gebouw of gebouwencomplex ook naar functie hoofdzakelijk vergund moet zijn op het ogenblik van een vergunningsaanvraag voor een zonevrije functiewijziging. De maatstaf voor de beoordeling van het hoofdzakelijk vergund karakter is de op het tijdstip van de regularisatieaanvraag aanwezige feitelijke functie, namelijk de niet- vergunde B&B-functie.

In toepassing van deze regeling heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen al enkele arresten uitgesproken waarin werd bevestigd dat zonevreemde functiewijzigingen enkel mogelijk zijn voor hoofdzakelijk vergunde constructies. Tot 20 juli 2024 was een regularisatievergunning voor een zonevreemde functiewijziging niet mogelijk, aangezien artikel 4.4.23 VCRO bepaalde dat het moest

Dat betekent dat 90% van het bruto-bouwvolume van de woning moet vergund zijn op het moment van de regularisatieaanvraag tot uitbreiden (indien geen eerdere aanvragen werden ingediend). Indien dit niet zo is, en het niet-vergunde volume dus meer dan 10% bedraagt, kan de uitbreiding (en dus ook de functie daarin) niet vergund worden.

Het BVR inzake zonevreemde functiewijzigingen kan enkel worden toegepast indien voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO:

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden

a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,

- Uit deze bepaling volgt dat de vakantiewoning hoofdzakelijk (en dus niet volledig) vergund moet zijn. Dat betekent dat 90% van het huidige bruto-bouwvolume van de vakantiewoning moet vergund zijn om de functiewijziging te kunnen toestaan (zie artikel 4.1.1, 7°, b) VCRO). Indien dit niet zo is, en het niet-vergunde volume dus meer dan 10% bedraagt, kan de functiewijziging niet worden toegestaan. Indien 90% van het bruto-bouwvolume vergund is, is voldaan aan de voorwaarde "hoofdzakelijk vergund".

In zijn spraakgebruikelijke betekenis moet een “woningbijgebouw” worden begrepen als een gebouw dat behoort bij een woning en waarin ondergebracht wordt wat daar niet geplaatst kan worden of op zijn plaats is. (RvVb nr. A/2015/0134 van 10 maart 2015)

Hierop gelet kan worden gesteld dat een woningbijgebouw inderdaad dienstig moet zijn bij het wonen. Kineruimtes kunnen moeilijk als dienstig bij het wonen worden beschouwd en het voorzien ervan in een woningbijgebouw is dus niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.

pagina 41 van 57

Voor de volledigheid: er kan ook geen toepassing worden gemaakt van de afwijkmogelijkheid van artikel 4.4.1, §1 VCRO (beperkte afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften) om de kinepraktijk in een woningbijgebouw te voorzien aangezien sprake is van een niet toegestane afwijking wat betreft de functie.

4.11 MOGEN CONSTRUCTIES DIE ZIJN GELEGEN IN EEN 'VREEMDE' ZONE AUTOMATISCH WORDEN BESCHOUWD ALS ZIJNDE ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES? OF ENKEL CONSTRUCTIES DIE REEDS BESTONDEN OP HET OGENBLIK DAT EEN BESTEMMINGSPLAN (ZOALS HET GEWESTPLAN) DE BESTEMMING HEEFT GEWIJZIGD?

Case: Wanneer echter na het gewestplan bijvoorbeeld een vergunning wordt verleend om in een agrarisch gebied een landbouwbedrijf op te richten met daarbij horend een bedrijfswoning dan zou deze bedrijfswoning niet zomaar mogen worden beschouwd als een zonevreemde constructie, ook niet op het ogenblik dat het landbouwbedrijf wordt stopgezet. Hierdoor kan die bedrijfswoning niet genieten van de basisrechten van een zonevreemde constructie.

Is deze redenering correct?

Hoe vertaalt zich dit met artikel 5 van het BVR zonevreemde functiewijzigingen die toelaat om niet-agrarische gebouwen naar residentiële woningen te wijzigen voor zover voldaan aan de vermelde voorwaarden?

Wat wordt beschouwd als “niet-agrarische gebouwen”?

Bijvoorbeeld : achteraan op perceel ligt een landbouwbedrijf en vooraan het perceel ligt bijhorend exploitatiewoning. Op het ogenblik van de vergunningsaanvraag werd de exploitatie van het landbouwbedrijf reeds stopgezet, maar wenst de huidige eigenaar in de bedrijfswoning te wonen. Wordt door het feit dat het landbouwbedrijf werd stopgezet en er aldus geen landbouwactiviteiten meer worden uitgeoefend het bijhorend exploitatiewoning beschouwd als “niet gebruikt of bedoeld voor de landbouw in de ruime zin” (en is derhalve enkel de toestand op dit ogenblik relevant) ? Of worden hiermee constructies bedoeld die nooit voor landbouw werden gebruikt (zie bijgevoegd arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen d.d. 21/02/2017).

Is er een (andere) mogelijkheid om personen te laten wonen in een bedrijfswoning en werken te laten uitvoeren aan de bedrijfswoning (bijvoorbeeld uitbreiden) wanneer de landbouwactiviteiten werden stopgezet? Is het relevant of de bedrijfswoning één fysisch geheel uitmaakt met het landbouwbedrijf of twee afzonderlijke constructies zoals in het voorbeeld hierboven?

Ten slotte, wat zijn de mogelijkheden voor het gebouw (stallen, schuur,...) waarin destijds landbouwactiviteiten werden uitgeoefend? Dienen deze afgebroken te worden of mogen deze gebouwen nog gebruikt worden voor andere doeleinden zonder dat er nog sprake is van een bijhorend bedrijfswoning (nu deze gewijzigd wordt naar residentieel wonen)?

Woningen en andere constructies die reeds bestonden op het moment dat het gewestplan werd ingekleurd en die niet strookten met de kleur die werd gegeven, zijn inderdaad zonevreed. Zonevreed betekent immers dat de constructies niet thuishoren in de bestemmingszone waarin ze zijn gelegen.

Op het moment dat die functiewijziging wordt bekomen, wordt de woning (en de voormalige bedrijfsgebouwen) zonevreed (en kunnen ook de zonevreedde basisrechten worden toegepast, mogelijks in één aanvraag).

Zoals reeds aangegeven, voorziet artikel 4.4.23 VCRO de mogelijkheid om af te wijken van de bestemmingsvoorschriften om onder de vermelde voorwaarden bepaalde functiewijzigingen te vergunnen. De concrete functiemogelijkheden staan vermeld in het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen.

Hij zal dus een functiewijziging moeten vragen overeenkomstig artikel 11 van het besluit (van landbouw naar wonen, waarbij de exploitatiewoning een residentiële en dus zonevreemde woning wordt, en de eventuele bedrijfsgebouwen woningbijgebouwen worden). Daarnaast zijn ,

onder de voorwaarden die zijn bepaald, ook nog andere functies mogelijk (vb. B&B, 100 m² kantoor,).

Enkel artikel 3 (kantoorfunctie) en artikel 11 (residentiële functie) kunnen worden gecombineerd met ingrijpendere verbouwings- en herbouwingswerkern. De andere functiewijzigingen kunnen enkel mits de constructies bouwfysische geschikt zijn voor de nieuwe functie (en indien dus geen ingrijpende verbouwingen nodig zijn).

In de beoordeling van de aanvraag zal men in eerste instantie nagaan of de gevraagde functiewijziging aanvaardbaar is. Pas indien deze vraag positief wordt beoordeeld, zal men bekijken of de gevraagde (zonevreemde) ver-, herbouwings- of uitbreidingswerken aan alle voorwaarden voldoen en de goede ruimtelijke ordening niet schaden.

Specifiek wat artikel 5 van het Besluit Zonevrije functiewijzigingen betreft, is het zo dat dit niet kan worden toegepast op een bedrijfswoning waarvan de activiteit is stopgezet. Dit artikel is bedoeld gebouwen(complexen) die geen landbouwbestemming hebben gehad een woonfunctie te geven.

De situatie waar u op doelt, is enerzijds opgelost door artikel 2, §2 van het Besluit Vergunningsplichtige Functiewijzigingen (dat betekent dat nog geen functiewijziging vereist is indien de landbouwer na stopzetting zijn woning wil blijven bewonen). Anderzijds is er artikel 11 van het Besluit Zonevrije Functiewijzigingen, dat het mogelijk maakt van de landbouwerswoning een 'residentiële woning' te maken en van de voormalige bedrijfsgebouwen woningbijgebouwen en – nadat deze functiewijziging positief werd beoordeeld – de zonevrije basisrechten daarop toe te passen. Samen met de functiewijziging van artikel 11 kunnen bovendien nog een aantal andere functies toegestaan worden, ook in de voormalige bedrijfsgebouwen (vb. B&B, 100 m² kantoor, ...).

Let wel: zowel voor de toepassing van de functiewijziging van artikel 4.4.23 VCRO en het Besluit Zonevremde Functiewijzigingen als voor de toepassing van de zonevremde basisrechten, gelden de algemene voorwaarden dat het moet gaan om bestaande, niet-verkrotte en hoofdzakelijk vergunde gebouwen (ook wat de functie betreft; vandaar ook de hogervermelde opmerking dat de derde die de bedrijfswoning wenst te betrekken, eerst een functiewijziging moet bekommen, en pas dan zijn intrek kan nemen, zo niet is er geen sprake meer van een hoofdzakelijk vergund gebouw).

4.12 VORIG JAAR WERD EEN VERGUNNING AFGELEVERD VOOR HET SLOPEN EN HERBOUWEN VAN EEN ZONEVREEMDE WONING IN AGRARISCH GEBIED. NU IS EEN AANVRAAG LOPENDE VOOR FUNCTIEWIJZIGING VAN EEN DEEL VAN DE WONING (99.5 M²) NAAR APOTHEEK (VRIJ BEROEP) ZOALS VOORZIEN DOOR ART. 3 VAN HET BESLUIT ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGINGEN. DE WONING IS ECHTER NOG IN OPBOUW. IS DE FUNCTIEWIJZIGING (IN PRINCIPE MOGELIJK VOOR ZONEVREEMDE WONINGEN) MOGELIJK VOOR EEN WONING DIE NOG IN OPBOUW IS. IS DE RUWBOUW VAN EEN VERGUNDE TE HERBOUWEN ZONEVREEMDE WONING VOLDOENDE OM TE SPREKEN VAN EEN BESTAAND GEBOUW?

Voor het beantwoorden van de vraag is het van belang het begrip ‘bestaand’ nader te bekijken. Het begrip ‘bestaand’ wordt in de Van Dale’s Groot woordenboek omschreven als ‘in wezen zijnd, er zijnde, voorkomende’. M.a.w. met het begrip ‘bestaand’ wordt bedoeld ‘opgericht’. Een louter aangevraagd/vergund gebouw kan niet als bestaand worden beschouwd.

Zo oordeelde de RvVb dat een aangevraagde functie geen bestaande functie is (RvVb 20 december 2016, nr. RvVb/A/1617/0452).

In andere rechtsleer wordt ‘het gebouw moet bestaan’ omschreven als ‘gebouwen die nog bruikbaar, nog verbeterbaar, geen krot, geen ruïne en niet afgebroken zijn’ (B. ROELANDTS en T. VANDENDURPEL, “9. Zonevremd bouwen en exploiteren” in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek Ruimtelijke ordening en Stedenbouw*, Brugge, die Keure, 2010, 805).

Ook het Grondwettelijk Hof (Arbitragehof 28 november 2001, nr. 151/2001) lijkt ‘bestaand’ te interpreteren als (effectief) ‘opgericht’.

Uit de parlementaire voorbereidingen blijkt dat een woning is 'opgericht' zodra de stedenbouwkundige vergunning met toepassing van (toenmalig) artikel 4.6.2, § 1 VCRO niet meer kan vervallen, dat wil zeggen zodra de woning winddicht is (Parl.St., VI.Parl., 2011-12, nr. 1494/1, 6).

Besluit

Een ruwbouw die nog niet winddicht is, kan niet als een 'bestaand gebouw' worden beschouwd.

4.13 KAN EEN WEBSHOP WORDEN UITGEOEFEND IN EEN ZONEVREEMDE WONING?

Het louter uitoefenen van een webshop, zonder fysieke verkoop en stockage, lijkt ons onder de functie kantoor te vallen en niet onder de functie handel. Indien goederen die via de webshop worden verkocht, ter plaatse worden gestockeerd of indien er fysieke verkoop plaatsvindt, is volgens ons wel sprake van een handelsfunctie.

Op grond van artikel 3 van het BVR inzake zonevrije functiewijzigingen is een gedeeltelijke functiewijziging van een zonevrije woning naar kantoor mogelijk:

Art. 3

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de overige onderdelen van het gebouwencomplex, in een complementaire functie meer bepaald kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° de complementaire functie beslaat een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter:

2° de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie.

4.14 KAN EEN OUDE TELEFOONCENTRALE IN AGRARISCH GEBIED LIGGEND LANGS EEN WOONLINT OMGEVORMD WORDEN NAAR EEN WONING MET ARTIKEL 5 VAN HET BVR ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGINGEN?

Of een gebouw bouwfysisch geschikt is, moet in concreto, geval per geval, door de vergunningverlenende overheid worden onderzocht. Er bestaan geen algemene regels die stellen of een gebouw al dan niet bouwfysisch geschikt is. Er moet worden nagegaan of de nieuwe functie binnen de bestaande structuur mogelijk is, dan wel of er ingrijpende werken nodig zijn om de nieuwe functie binnen deze structuur mogelijk te maken. In dat laatste geval is het gebouw niet bouwfysisch geschikt.

Er kan slechts toepassing worden gemaakt van artikel 5 van het BVR inzake zonevreemde functiewijzigingen op voorwaarde dat:

het gaat om een wijziging in maximaal één eengezinswoning per gebouwencomplex;

het gebouw of gebouwencomplex deel uitmaakt van een gebouwengroep;

4.15 KAN MET ARTIKEL 11 VAN HET BVR VAN DE ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGINGEN IN GEVAL LANDBOUW ALS NEVENBESTEMMING AANWEZIG BLIJFT, EEN BIJGEBOUW HERBOUWD WORDEN MET ALS NIEUWE FUNCTIE TIJDELIJK VERBLIJF (HOEVETOERISME). DIT IN TEGENSTELLING TOT ARTIKEL 4 WAARBIJ HET HOEVETOERISME ENKEL IN DE BESTAANDE GEBOUWEN KAN. IS HET DAN CORRECT OM TE STELLEN DAT HOEVETOERISME BIJ ZONEVREEMDE GEBOUWEN +ZONDER+ NEVENBESTEMMING LANDBOUW, ENKEL KAN IN BESTAANDE WONINGBIJGEBOUWEN. MAAR DAT HOEVETOERISME BIJ ZONEVREEMDE GEBOUWEN +MET+ EEN NEVENBESTEMMING LANDBOUW, OOK KAN BIJ HERBOUW VAN WONINGBIJGEBOUWEN ?

Dat klopt, dat kan met artikel 11, gelet dat de voorwaarde van bouwfysisch geschikt zijn niet speelt voor artikel 11. Herbouw is dus mogelijk.

Het is ook correct om te stellen dat hoevetoerisme bij zonevreemde gebouwen zonder nevenbestemming landbouw enkel kan in bestaande woningbijgebouwen, gelet op artikel 4 van het besluit. Ingrijpende werken of herbouw zijn niet mogelijk.

Het is ook correct om te stellen dat hoevetoerisme bij zonevreemde gebouwen met een nevenbestemming landbouw ook kan bij herbouw van woningbijgebouwen, op grond van artikel 11. Het moet ook gaan om bestaande gebouwen, maar deze kunnen ingrijpend worden verbouwd of herbouwd.

In regelgeving zijn geen normen of percentages voorzien voor het begrip “nevenbestemming”. Het Departement Landbouw en Visserij (DLV) hanteert een aantal aandachtspunten die ze bekijken en evalueren bij hun adviesverlening. Wat het toerisme betreft, maken zij vooral een onderscheid in plattelandstoerisme (wat kan worden toegepast via art 4) en hoevetoerisme (wat kan toegepast worden via art 11). Zij maken het onderscheid tussen beiden vooral obv het beroepsmatig en volwaardig karakter van de activiteiten.

* Hoevetoerisme met landbouw minstens als nevenbestemming: tijdelijke verblijfsgelegenheid door het wijzigen van het gebruik van gebouwen van een hoeve, op voorwaarde dat landbouw nog als nevenbestemming aanwezig blijft met een landbouwbedrijfsomvang die zich situeert tussen een half-volwaardig en een volwaardig landbouwbedrijf;

* Plattelandstoerisme: tijdelijke verblijfsgelegenheid met een landbouwbedrijfsomvang kleiner dan een half volwaardig landbouwbedrijf of los van agrarische activiteiten.

DLV gaat ervan uit dat een bedrijfsomvang die overeenkomt met een half-volwaardig bedrijf in grote mate voldoet aan het begrip landbouw als nevenbestemming. Hier zijn echter geen normen of definities van terug te vinden in de regelgeving en blijft dus een inschatting op o.a. landbouwareaal, dieraantallen, standaardinkomsten, boekhoudkundige cijfers, enz. Daarnaast moet het duidelijk zijn dat de landbouwactiviteit het hoofdkomen moet genereren en dat de inkomsten uit de toeristische activiteit niet zullen primeren. De invulling van het gebouwenvolume kan daarvoor een sterke indicatie zijn. Daarom dat een verdeling van het bestaande gebouwenvolume (40% voor toerisme, 60% voor landbouw) een indicatie kan geven over het hoofdgebruik.

Verder nemen ze ook nog volgende aandachtspunten mee:

- * Het moet steeds gaan om een tijdelijke verblijfsfunctie (een verblijfplaats waarop niemand gedomicilieerd is of zijn hoofdverblijfplaats heeft, met uitzondering van de uitbater en zijn gezin).
- * Er mag geen publiek restaurant of feestzaal/seminarieruimte e.d. ontstaan. De restaurantfunctie kan enkel ondersteunend zijn voor de verblijfs capaciteit en kan zich in geen geval richten tot voorbijgangers.
- * De aanwezigheid van hoevetoerisme mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden en mag bovendien geen aanleiding geven voor het stopzetten van de eigen agrarische of landbouw verwante activiteiten.
- * Het aantal verblijfsgelegenheden moet in verhouding staan met de grootte van het bedrijf. Voor hoevetoerisme wordt er geen expliciete bovengrens opgelegd voor het aantal tijdelijke verblijfsgelegenheden en/of een maximum aantal personen, die tegelijk kunnen overnachten. Als richtinggevende norm stellen we 8 verblijfsgelegenheden en 32 personen voor die tegelijk kunnen overnachten.

4.16 KAN ELKE ZONEVREEMDE WOONENTITEIT ALS GEVOLG VAN EEN ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGING NAAR WONEN OPNIEUW GEBRUIK MAKEN VAN DE UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN (TOT 1000 M³) OP BASIS VAN HET DECRETALE BASISRECHT ZONEVREEMDE WONINGEN? KAN ENKELE ZONEVREEMDE WOONENTITEIT ALS GEVOLG VAN EEN ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGING NAAR WONEN GEBRUIK MAKEN VAN DE VRIJSTELLING VAN VERGUNNING VOOR EEN BIJGEBOUW?

Het onderbrengen van verschillende woonentiteiten in een zonevrijeemde hoeve die is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, gaat o.i. normaliter gepaard met vergunningsplichtige verbouwingen (zeker ingeval van hoge aantallen, zoals hieronder vermeld). Voorwaarde voor het zonevrij verbouwen is dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. Het onderbrengen van meerdere entiteiten, ook al is dat op grond van artikel 10 van het besluit zonevrijeemde functiewijzigingen in principe mogelijk, stoot dus op een legaliteitsbelemmering. In dat geval stellen onderstaande vragen zich dus niet.

In het (eerder theoretische) geval dat verschillende woonentiteiten kunnen worden ondergebracht zonder vergunningsplichtige verbouwingen, zou het wel mogelijk zijn. De voorwaarde van het beperken van het aantal woongelegenheden tot het bestaande aantal is immers niet opgenomen in artikel 4.4.23 VCRO of artikel 10 van het besluit zonevrije functiewijzigingen. Wel geldt de voorwaarde dat de gebouwen bouwfysisch geschikt moeten zijn voor de nieuwe functie (zie artikel 2 van het besluit zonevrije functiewijzigingen).

In dat geval zou het in principe mogelijk zijn naderhand elke woning uit te breiden tot 1000 m³. Nochtans is een uitbreiding van het bouwvolume buiten de bestaande volumes in eerste instantie niet evident. Bovendien speelt hier zeer sterk de erfgoedtoets en de toets aan de goede ruimtelijke ordening. Niet alleen zou de erfgoedwaarde kunnen worden geschaad, ook de draagkracht van de site zal hier een belangrijke rol spelen. Op grond van deze toetsen zullen ongebreidelde uitbreidingen dus allicht kunnen worden tegengehouden.

Wat de vrijgestelde losstaande bijgebouwen betreft, is het zo dat deze per woontentiteit kunnen zouden kunnen worden geplaatst. Een gelijkenis met een meergezinswoning is o.i. niet aan de orde (vaak geen gemeenschappelijke inkom en delen, ...). Maar gelet op bovenstaande, lijkt deze situatie eerder theoretisch omdat het onderbrengen van verschillende woontentiteiten doorgaans gepaard zullen gaan met vergunningsplichtige verbouwingswerken, zodat de aanvraag hoe dan ook niet zal kunnen worden vergund.

4.17 KAN EEN HONDENPENSION (KWEKERIJ) VAN MAX. 10 HONDEN EN EEN TRIMSALON (<100M²) ONDER ARTIKEL 3 VALLEN VAN HET BESLUIT VAN TOELAATBARE ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGINGEN? KAN JE DIT AANZIEN ALS DIENSTVERLENING OF VRIJ BEROEP? EN KAN DIT MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 10, WANT HET PAND STAAT OP DE INVENTARIS VAN HET BOUWKUNDIG ERFGOED? HET GEBOUW MOET WEL BOUWFYSISCH GESCHIKT ZIJN.

Het trimmen van honden kan volgens ons als dienstverlening worden beschouwd, het kweken van honden daarentegen lijkt eerder een handelsactiviteit die niet onder het toepassingsgebied van artikel 3 valt.

Het gebouw dient inderdaad bouwfysisch geschikt te zijn voor de toepassing van artikel 10. En ivm de toepassing van artikel 10 kan de vraag ook worden gesteld of wordt voldaan aan punt 2 van artikel 10: “2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of gebouwencomplex niet”.

Het is een algemeen principe dat de zonevrije basisrechten (zoals voorzien in de VCRO) en de zonevrije functiewijzigingen (zoals voorzien in VCRO en verder uitgewerkt in het besluit zonevrije functiewijzigingen), enkel mogelijk zijn voor bestaande, niet-verkrotte en hoofdzakelijk vergunde gebouwen/constructies. De voorwaarde dat het om 'bestaande' constructies moet gaan, betekent dat geen nieuwbouw mogelijk is en dat dus enkel reeds bestaande constructies – conform de bepalingen van de zonevrije basisrechten – kan worden verbouwd, herbouwd of uitgebreid, en/of een wijziging van functies mogelijk is. Deze bepaling betekent dus niet dat principieel geen combinatie van aanvragen mogelijk zouden zijn.

Wel is er in artikel 2 van het besluit zonevreemde functiewijzigingen voor de meeste functiewijzigingen bepaald dat de gebouwen – om in aanmerking te komen voor de nieuwe functie - bouwfysisch geschikt moeten zijn, en dat met andere woorden geen ingrijpende verbouwingen nodig mogen zijn om de functie te wijzigen.

Deze regel geldt niet voor de functiewijziging naar 100 m² kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen (artikel 3 van het besluit zonevreedende functiewijzigingen) en voor de functiewijziging van landbouwbedrijf naar wonen (artikel 11 van dat besluit). Een functiewijziging naar max. 100 m² kantoorruimte, dienstverlening of vrij beroep kan dus gecombineerd worden met een herbouw (idem woningbijgebouw, vb. garage, berging).

Voor de andere functiewijzigingen is enkel een combinatie mogelijk met zachtere verbouwingswerken. Vroeger was bepaald dat ook 2 jaar vooraf aan de aanvraag en gedurende

immers haaks staan op de doelstelling tot valorisatie van het bestaande gebouwenpatrimonium.
(en met de voorwaarde van bouwfysische geschiktheid)

4.19 KAN IK TOEPASSING MAKEN VAN ART. 4 VAN HET BESLUIT
ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGINGEN OM EEN ZONEVREEMDE WONING
VOLLEDIG OM TE VORMEN NAAR TOERISTISCHE LOGIES? ? KAN JE VB.
EEN TIJDELIJKE VERGUNNING VOOR TOERISTISCHE LOGIES VERGUNNEN
VOOR 10 JAAR?

Artikel 4. (01/09/2009- ...)

1^o de complementaire functie heeft betrekking op het gebruik als een toeristisch logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café:

Uit deze formulering kan worden afgeleid dat het niet de bedoeling kan zijn om een volledige woning om te vormen. Gedeeltelijk wijzigen is niet gelijk aan volledig wijzigen. Bovendien is in geval van een volledige wijziging ook geen sprake meer van een complementaire functie aan het wonen aangezien de woonfunctie dan niet meer aanwezig is. De term 'complementaire functie' slaat op een aanvullende, verrijkende functie op de functie wonen. De woonfunctie dient dus aanwezig te blijven.

Artikel 4 kan niet worden toegepast.

Het BVR inzake zonevreemde functiewijzigingen voorziet geen mogelijkheid om het gevraagde - een woning volledig omvormen tot toeristisch logies - te vergunnen. Het is dus niet mogelijk hiervoor een vergunning af te leveren, ook geen tijdelijke voor 10 jaar.

4.20 KAN JE IN AGRARISCH GEBIED EEN CAMPERPLAATS INRICHTEN OF EEN TINYHOUSE PLAATSEN ALS TOERISTISCHE LOGIES?

Zie hiervoor: [Kleinschalige duurzame constructies i.f.v. bewoning en \(vlaanderen.be\)](https://vlaanderen.be)

4.21 KAN EEN WONING DATEREND VAN VOOR HET GEWESTPLAN (DIE DUS NOOIT ALS BEDRIJFSWONING WERD VERGUND), WEL EEN BEDRIJFSWONING KAN VORMEN OF ZELFS KAN EVALUEREN TOT EEN BEDRIJFSWONING ALS ER ZICH OP EEN BEPAALD OGENBLIK EEN AGRARISCHE ACTIVITEIT VESTIGT?

Een bedrijfswoning (op basis van de omzendbrief bij de gewestplannen) is “een woning die aan de bedrijfsuitbater toelaat om op het bedrijf te kunnen wonen”. Dit is ongeacht hoe groot de agrarische activiteit was. Een woning die dateert van voor het gewestplan kan een bedrijfswoning vormen voor zover uit de beschikbare gegevens blijkt dat sprake was van een effectief beroepslandbouwbedrijf. Een minimum grootteorde lijkt ons niet vereist. Wel kan de aanwezige grootteorde een indicatie zijn om te bepalen of al dan niet sprake is van beroepslandbouw dan wel eerder hobbylandbouw, waarbij dan rekening kan worden gehouden met de op het moment van de activiteit gangbare normen inzake beroepslandbouw.

4.22 ALS EEN WONING VOOR DE INWERKINGTREDING VAN HET GEWESTPLAN ALS WONING ZONDER AGRARISCHE ACTIVITEIT WERD GEBOUWD, EN OP EEN GEGEVEN OGENBLIK NA 1984 VESTIGDE ER ZICH TOCH EEN LANDBOUWBEDRIJF, WAS ER DAN OOK VERGUNNINGSPLICHT VOOR DIE “OMGEKEERDE” FUNCTIEWIJZIGING (NAAR BEDRIJFSWONING)? ALS DAT HET GEVAL IS GEWEEST EN DE WONING WORDT VANDAAG TOCH WEER RESIDENTIEEL GEBRUIKT, IS DAT DAN EEN SOORT VRIJWILLIG HERSTEL VAN DE WEDERRECHTELIJKE TOESTAND?

Het omvormen van een residentiële woning naar een bedrijfswoning in agrarisch gebied is pas vergunningsplichtig sinds 1 mei 2000, datum van inwerkingtreding van het BVR van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen (wijziging van wonen naar landbouw in de ruime zin). Ervoor bestond nog geen vergunningsplicht hiervoor (want niet voorzien in het BVR van 17 juli 1984). Indien de functiewijziging dus dateert van voor die datum, dan was ze niet vergunningsplichtig. Wanneer men op vandaag deze bedrijfswoning wil omvormen naar residentiële woning, is hiervoor een functiewijziging nodig.

4.23 EEN ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGING IS NODIG WANNEER EEN NIEUWE KOPER, DIE GEEN LANDBOUWER IS, ZICH GAAT INSCHRIJVEN OP HET ADRES. MAAR WAT GEBEURT ER ALS MEN DE WONING WENST TE VERHUREN AAN EEN NIET-LANDBOUWER?

Ook in geval van verhuur is er sprake van een vergunningsplichtige functiewijziging van de hoofdfunctie 'landbouw' naar de hoofdfunctie 'wonen'. Het begrip 'functie' wordt in de VCRO namelijk gedefinieerd als volgt: het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een gedeelte daarvan;" (artikel 1.1.2, 5° VCRO). Deze definitie vereist dus geen overdracht van een zakelijk recht.

4.24 HOE KAN DE NORMALE BEDRIJFSVOERING VAN VERGUNDE OF VERGUND GEACHTE BEDRIJVEN IN DE OMGEVING IN HET GEDRANG GEBRACHT WORDEN? BESTAAN HIER VOORBEELDEN VAN?

In landbouwgebied kan dit zich vb. uiten in areaalverlies, versnippering of bemoeilijkte toegang voor de bestaande landbouwactiviteit. (Het cumulatief effect van alle) niet-agrarische herontwikkelingen kunnen een ernstige hypotheek leggen op het toekomstig functioneren van de beroepslandbouw en op de samenhang van de agrarische structuur. De vergunningverlenende overheid zal moeten nagaan of de aangevraagde vergunning voor functiewijziging de nabijgelegen actieve landbouwexploitaties niet in het gedrang brengt (bv. door afstandsregels). Het gebeurt soms dat landbouwbedrijven dichtbij elkaar zijn gelegen, waardoor een zonevreemde functiewijziging van één van de hoeves impact heeft op de (her)vergunning van een nabijgelegen landbouwexploitatie. Het is immers niet ondenkbaar dat bewoners van geresidentialiseerde hoeves zich naderhand kanten tegen een (her)vergunning of uitbreiding van bestaande landbouwexploitaties (vb. omwille van geurhinder, ...). Ook is het van belang te waken over solitair gelegen sites die omwille van hun ligging op geruime afstand van andere gebouwen bijzonder geschikt zijn voor (eventueel meer hinderlijke) landbouwactiviteiten. Zonevreemde functiewijzigingen op deze solitair gelegen sites zorgen voor versnippering van de open ruimte.

Ook in harde bestemmingen kunnen zonevreemde reconversies druk leggen op het zone-eigen functioneren. Bv. door inname van de bestaande parkings (die reeds nodig zijn voor de zone-eigen activiteiten) of door het hypothekeren van uitbreidingen van zone-eigen functies. In het bijzonder mag de ontsluiting van eventuele attractiepolen zoals recreatieve voorzieningen niet conflicteren met verkeer van de KMO- of industriesite.

4.25 KAN EEN GEMEENTELIJKE ADMINISTRATIE AMBTSHALVE EEN UITZONDERINGSREGELGEVING INROEPEN OM HAAR PROCEDURE TE BEPALEN ALS EEN AANVRAGER DAT NIET HEEFT GEDAAN?

Sinds de inwerkingtreding van het Verzameldecreet Omgeving 2024 bepaalt [artikel 4.4.1/O](#) VCRO dat slechts toepassing kan gemaakt worden van de afwijkingen, vermeld in hoofdstuk IV (afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften) op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager.

De vereiste om het verzoek tot afwijking van de geldende stedenbouwkundige voorschriften in het aanvraagdossier uitdrukkelijk te motiveren heeft o.a. als voordeel dat de

vergunningverlenende overheid niet zelf op zoek moet gaan naar welke afwijkingsbepalingen mogelijk zouden kunnen worden toegepast. Hierdoor kan het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek sneller en efficiënter verlopen. Zonder gemotiveerd verzoek is dus geen toepassing mogelijk van de afwijkingsbepalingen.

4.26 IS EEN ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGING MOGELIJK VOOR EEN EIGENDOM DIE VOLGENS HET GEWESTPLAN GELEGEN IS IN EEN RUIMTELIJK KWETSBAAR GEBIED (BV. NATUURGEBIED), DOCH INGEVOLGE EEN BPA/RUP EEN ANDERE BESTEMMING (NIET MEER RUIMTELIJK KWETSBAAR) KREEG?

M.a.w. is het zo dat een BPA of een RUP de 'onderliggende' gewestplanbestemming overschrijft en dat het dan ook niet meer nodig is rekening te houden met de gewestplanbestemming voor de beoordeling van de beoogde functiewijziging of kan er in geen enkel geval abstractie gemaakt worden van de gewestplanbestemming?

Een RUP vervangt de gewestplanbestemming (tenzij het RUP het uitdrukkelijk anders bepaalt cfr artikel 7.4.5 VCRO). Indien het RUP geen kwetsbaar gebied meer voorziet, is er bijgevolg in de regel geen sprake meer van een (onderliggende) ruimtelijk kwetsbare bestemming.

Een BPA daarentegen vervangt het gewestplan niet, maar verfijnt het gewestplan. In dat geval zal ook de BPA-bestemming normaliter ruimtelijk kwetsbaar zijn. Ook ingeval van een afwijkend BPA, bestaat de gewestplanbestemming nog, maar is de afwijkende bestemming uitvoerbaar en dient ze als toets in het vergunningenbeleid (en niet langer de gewestplanbestemming).