

VERGUNNINGSPLIJCHT – VRIJSTELLING - MELDING

Art. 4.2.1 en 4.2.2 VCRO

Inhoud

Is het verhuren van een kamer vergunningsplichtig?	3
Geldt de vrijstelling voor het plaatsen van een afsluiting op eigen terrein in zij- en achtertuin tot max. 2m ook wanneer er zich een niveauverschil voordoet van 3m tussen de twee zijtuinen en de eigenaar van het hoogst gelegen eigendom de afsluiting niet wenst te plaatsen?	4
Is het plaatsen van drijvende zonnepanelen vergunningsplichtig?	4
Kunnen zonnepanelen in weides of akkerbouwterreinen geplaatst worden? Wanneer kan dit? ...	5
Is er voor een zonnepanelenpark (100m op 80m) een omgevingsvergunning vereist als er in het BPA (zone voor logistieke functies en research) complementaire functies zijn toegelaten zoals energiegebouwtjes? Moet dit beschouwd worden als verharding? Is de verordening van hemelwater van toepassing?	6
Hoe wordt het vergund geacht karakter nagegaan bij verhardingen , aangezien deze pas vergunningsplichtig zijn met het decreet van 1999 (art. 99)?	6
Is het wijzigen van het uitzicht van een voorgevel an sich vergunningsplichtig? Het BPA bevat geen specifieke voorschriften.	7
Zijn de vrijgestelde handelingen in aan en bij woningen ook van toepassing op meergezinswoningen ? Mag de eigenaar van een gelijkvloers appartement in zijn tuintje een bijgebouw plaatsen onder de voorwaarden van het vrijstellingenbesluit? Mag men een open afsluiting van max. 2m hoogte of een gesloten afsluiting van 1m hoogte laten oprichten in de voortuin? Mag per woonentiteit 80m² niet-overdekte constructies aangelegd worden of geldt dit dan voor de volledige meergezinswoning?	7
Is het mogelijk om een afsluiting te plaatsen bij een woning in een achtertuin/zijtuin buiten de straal van 30m rond de bestaande woning? Onder art. 2.2. 1° staat immers vermeld 1° tot 5° waardoor ik de interpretatie maak dat mocht 5° erbij horen dat er 'tot en met' zou moeten gestaan hebben.....	8
Telt een pad naast het huis om de achtertuin te bereiken ook mee bij de max. verharding van 80m² (terras, vijver...) om een vrijstelling te kunnen bekomen? En wat wordt verstaan onder verharding? Is een pad in dolomiet ook verharding?	8
Kan in bouwvrij agrarisch gebied volgens een gewestelijk RUP een bijgebouw van 40m² bij een woning (die zelf in agrarisch gebied ligt) vrijgesteld zijn van vergunning?	9
Valt een tuinkantoor onder 'voor verblijf bestemde <i>bijgebouwen</i> '?.....	9
Tot 100m² complementaire functie is vrijgesteld van vergunning. Wat valt onder die 100m ² ?.....	9
Is een boomhut vergunningsplichtig? En is dit mogelijk in agrarisch gebied?	9
Is kunstgras vergunningsplichtig?.....	10
Zijn jachtkansels in een bos (groengebied) vrijgesteld van de vergunningsplicht?.....	11

Is het plaatsen van kunststoffen kappen in functie van de teelt van aardbeien in agrarisch gebied vergunningsplichtig?	11
Is het plaatsen van brievenbussen vergunningsplichtig?	14
Is er een vergunningsplichtige functiewijziging nodig voor het wijzigen van de functie van een woning met restaurant/feestzaal naar een gebedshuis en vergaderruimte ?	15
Is het mogelijk om een bedrijfsgebouw, gelegen in natuurgebied, te gebruiken voor het organiseren van jeugdkampen in de zomerperiode ? Het gebouw zou omwille van de datum van oprichting genieten van het vermoeden van vergunning, maar is zonevreemd.....	16
Wat wordt bedoeld met “ bestaande weg ” bij artikel 10 van hoofdstuk 10 “Openbaar domein” van het vrijstellingenbesluit? “ Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van een bestaande verharding . De vrijstelling geldt niet als de bestaande weg een aardeweg, grindweg, steengruisweg of kasseiweg is of als de bestaande weg een waterdoorlatend karakter heeft.”	17
Is het volledig vernieuwen van een bestaande openbare weg in niet-waterdoorlatende kasseien (dus zowel rijweg als parkeerplaatsen in kasseien) naar asfaltverharding vrijgesteld van vergunning?	17
Wat wordt bedoeld met “ gebruikelijke aanhorigheden ” bij artikel 10 “openbaar domein” van het vrijstellingenbesluit? Is het verplaatsen van een tramperron vrijgesteld van vergunning?.....	18
Geldt de vrijstelling in art. 10.2,2° “ het geheel of gedeeltelijk wijzigen van een bestaande verharding ” ook voor de aanleg van verharding verschillend van het bestaande materiaal? Vb. voetpad in betonstraatstenen heraanleggen als fietspad in asfaltbeton.....	18
Is de opsplitsing van een bestaand bedrijfsgebouw gelegen in industriegebied in verschillende bedrijfsunits, binnen het bestaande bouwvolume en zonder stabiliteitswerken, vergunningsplichtig?	19
Artikel 4.3. van het Vrijstellingsbesluit bepaalt dat gebruik gemaakt kan worden van een vrijstelling indien het gebouw gelegen is op 5m van alle perceelsgrenzen . Kan er gebruik gemaakt worden van dit artikel als er vb. een klein gebouw tegen de perceelsgrens komt, maar beide percelen zijn van 1 eigenaar?	21
Art. 2.1 van het vrijstellingenbesluit is van toepassing als het o.a. binnen een straal van 30m van een hoofdzakelijk vergund of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning ligt. Dient deze woning eigendom te zijn van de aanvrager of gelegen te zijn op het desbetreffende perceel ? Het gaat over het stapelen van hout / plaatsen van een caravan waar de politie een aanmaning heeft opgemaakt.....	21
Is het plaatsen van een warmtepomp vergunningsplichtig?.....	23
Is er een omgevingsvergunning nodig voor het wijzigen van de functie van kamerwoning naar studentenkamers ?.....	23
Dient bij een meldingsaanvraag (voor het opsplitsen van een woning voor de opvang van een asielzoeker of vluchteling) een bewijs toegevoegd te worden dat de melding enkel betrekking heeft op een asielzoeker/vluchteling ?.....	24
Is het dichtmaken van een bestaand afdak ter hoogte van de achtergevel van een woning vrijgesteld? Wat is het onderscheid tussen ‘ fysiek bouwvolume ’ vs ‘ bouwvolume ’?.....	25
Is er een omgevingsvergunning nodig om een bestaande kerk een nieuwe bestemming ‘ toneelzaal voor een lokale toneelvereniging’ te geven?.....	26

Is het plaatsen van speeltoestellen vergunningsplichtig? Vb. bij een bestaande sporthal?	27
Is het dichtmaken van een garage in de achtergevel (welke open is) (bij 5 woningen naast elkaar en 1 boven de garage), zodat anders iedereen tot boven aan de inkomdeur kan komen vrijgesteld van vergunning?.....	28
Wordt met “ verblijf ” in artikel 11 van het vrijstellingenbesluit bedoeld enkel voor mensen of geldt dat ook voor dieren?.....	28
Is het plaatsen van een tuinkantoor en andere voor verblijf bestemde bijgebouwen vergunningsplichtig?	29
Dienen in het kader van de meldingsplicht vroeger vergunde afzonderlijke bouwwerken worden meegeteld in de hiervoor aangehaalde 40m ² ?	30
Is het houden van bijenkasten in natuurgebied mogelijk?.....	33
Is het vervangen van een grindverharding (waterdoorlatende verharding) door grasdallen (ook waterdoorlatende verharding) vergunningsplichtig?	35

Is het [verhuren van een kamer](#) vergunningsplichtig?

Airbnb kan worden beschouwd als een vorm van verblijfsrecreatie aangezien het een niet-residentieel verblijf tot doel heeft.

Conform het besluit inzake de vergunningsplichtige functiewijzigingen is het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie wonen naar verblijfsrecreatie vergunningsplichtig.

De wet voorziet evenwel twee mogelijkheden om een woning zonder stedenbouwkundige vergunning gedeeltelijk ter beschikking te stellen voor Airbnb:

1) Op grond van artikel 7.3 van het vrijstellingsbesluit indien de woning bestaat en hoofdzakelijk vergund of vergund geacht is en als de tijdelijke functiewijziging een maximale duur van vier periodes van dertig aaneengesloten dagen per kalenderjaar niet overschrijdt.

Op de eerste dag van de functiewijziging begint de periode van dertig dagen te lopen, ongeacht of de functiewijziging de volle dertig dagen gebeurt. De periodes van dertig dagen kunnen aaneengesloten zijn, maar overlappen elkaar niet.

2) Op grond van paragraaf 3 van artikel 2 van het besluit inzake de vergunningsplichtige functiewijzigingen indien voldaan is aan alle in deze bepaling opgesomde voorwaarden en dus sprake is van complementair verblijf:

het woongebouw is gelegen in woongebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied

de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie

de complementaire functie 'verblijfsrecreatie' beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m²

de complementaire functie mag niet strijdig zijn met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, verkavelingsvergunningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg en verkavelingsvergunningen.

Het grote verschil met artikel 7.3 van het vrijstellingsbesluit is dat deze ter beschikkingstelling onbeperkt in de tijd kan gebeuren.

Indien niet (langer) is voldaan aan de voorwaarden van artikel 7.3 van het vrijstellingsbesluit of van paragraaf 3 van artikel 2 van het besluit inzake de vergunningsplichtige functiewijzigingen moet een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd.

Naast de wetgeving m.b.t. ruimtelijke ordening is ook het logiesdecreet van kracht. Dit betekent dat elke logiesuitbater die mensen tegen betaling te slapen legt, moet voldoen aan een aantal basisnormen. Het maakt niet uit of het om een professionele uitbating of bijverdienste gaat en of het logies rechtstreeks wordt aangeboden of via tussenpersonen of een internetplatform. Meer informatie hierover vind je terug via de onderstaande link:

[<https://www.toerismevlaanderen.be/vlaamse-logiesdecreet>]

Geldt de vrijstelling voor [het plaatsen van een afsluiting op eigen terrein](#) in zij- en achtertuin tot max. 2m ook wanneer er zich een niveauverschil voordoet van 3m tussen de twee zijtuinen en de eigenaar van het hoogst gelegen eigendom de afsluiting niet wenst te plaatsen?

Het is zo dat het wordt genomen van het perceel van diegene die het wenst te plaatsen. Dus in dit geval is het vrijgesteld.

Is het [plaatsen van drijvende zonnepanelen](#) vergunningsplichtig?

Drijvende zonnepanelen zijn vergunningsplichtig op grond van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Zij worden beschouwd als een constructie (artikel 4.1.1, 3° VCRO) aangezien ze bestemd zijn om ter plaatse te blijven staan/licgen en ze op de een of andere manier aan de grond bevestigd zijn (via kabels/palen/...). Bijgevolg zijn ze vergunningsplichtig op grond van artikel 4.2.1, 1°, a) VCRO dat stelt dat het optrekken of het plaatsen van een constructie niet mogelijk is zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Kunnen zonnepanelen in weides of akkerbouwterreinen geplaatst worden? Wanneer kan dit?

Artikel 4.4.9 VCRO laat toe om bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor ‘installaties voor de productie van energie of energierecuperatie’ van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan af te wijken indien het aangevraagde kan worden vergund op grond van de voor de vergelijkbare categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding bepaalde standaardtypebepalingen, vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 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. Vl. 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 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. Indien dit perceel door de zonnepanelen niet langer bruikbaar is voor de landbouwactiviteiten (vb. het grazen van dieren rond en onder de panelen), dan zal dit – nog los van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (en een passende beoordeling ingeval van nabijheid van een habitat- of vogelrichtlijngebied) – een struikelblok zijn om een vergunning te kunnen verlenen. Of de opgewekte elektriciteit al dan niet op het openbaar net wordt gebracht, is o.i. irrelevant voor de toepassing van artikel 4.4.9 VCRO.

Is er voor een [zonnepanelenpark](#) (100m op 80m) een omgevingsvergunning vereist als er in het BPA (zone voor logistieke functies en research) complementaire functies zijn toegelaten zoals energiegebouwtjes? Moet dit beschouwd worden als verharding? Is de verordening van hemelwater van toepassing?

Voor het realiseren van zulk zonnepanelenpark is een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist.

De hemelwaterverordening is van toepassing indien er sprake is van het aanleggen, heraanleggen of uitbreiden van verhardingen waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 vierkante meter. De zonnepanelen moeten beschouwd worden als niet-overdekte constructies. De verhardingen die zij met zich meebrengen moeten in rekening worden gebracht voor de toepassing van de hemelwaterverordening.

Indien de zonnepanelen volledig in functie staan van de productie zou dit als zone-eigen en dus in overeenstemming met het BPA kunnen worden beschouwd. Tevens gelet op de aard van de opgesomde complementaire functies en het niet-limitatief karakter zou kunnen worden geargumenteed dat het in dat geval om een complementaire functie gaat. Mocht toch een afwijking nodig worden geacht, kan artikel 4.4.9/1 VCRO eventueel worden toegepast, indien aan de gestelde voorwaarden is voldaan (o.a. op het gewestplan aanvullend BPA).

Hoe wordt het vergund geacht karakter nagegaan bij [verhardingen](#), aangezien deze pas vergunningsplichtig zijn met het decreet van 1999 (art. 99)?

Het is pas sinds 1999 (decreet RO – inwerkingtreding 1 mei 2000) dat – voor de duidelijkheid - uitdrukkelijk in de wetgeving werd ingeschreven dat een vergunning nodig is voor het aanleggen of wijzigen van verhardingen.

Maar ook tevoren werd het aanleggen van verharding beschouwd als het “bouwen” (plaatsen van een constructie) wat dus ook toen vergunningsplichtig was.

Zie artikel 44 van de wet van 29 maart 1962:

Art. 44. § 1. Niemand mag zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen :

- bouwen, een grond gebruiken voor het plaatsen van een of meer vaste inrichtingen, afbreken, herbouwen, verbouwen van een bestaande woning, instandhoudings- of onderhoudswerken uitgezonderd;

Onder het bouwen en plaatsen vaste inrichtingen wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond is bevestigd of op de grond steun vindt

ten behoeve van de stabiliteit, en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, al kan zij ook uit elkaar genomen of verplaatst worden;

- ontbossen, het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;
- alleenstaande hoogstammige bomen vellen binnen de groene ruimten van een bij koninklijk besluit goedgekeurd plan van aanleg, evenmin als bomen die staan in een goed waarvoor de in titel III voorgeschreven verkavelingsvergunning is afgegeven.
- ontginnen of de vegetatie wijzigen van heiden of venen, alsmede van enig ander gebied waarvan de bescherming noodzakelijk wordt geacht door de Koning.
- een opslagruimte voor gebruikte voertuigen of voor schroot aanleggen;
- een grond gewoonlijk gebruiken voor het plaatsen van een of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten. De Koning kan nadere regelen voor zulk een gebruik aangeven.
- Geen vergunning is evenwel vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van de wetgeving op het kamperen.

Bijgevolg is het niet mogelijk om het vergund geacht karakter te beoordelen met inachtnaam van de inwerkingtreding van het DRO van 1999. De regeling opgenomen in artikel 4.2.14 VCRO geldt onverkort.

Is het [wijzigen van het uitzicht van een voorgevel](#) an sich vergunningsplichtig? Het BPA bevat geen specifieke voorschriften.

Het kaleien/schilderen van een gevel is niet-vergunningsplichtig.

Ingevolge het derde lid in artikel 4.4.1, §3 VCRO worden niet-vergunningsplichtige handelingen niet strijdig geacht met de voorschriften van het gewestplan, plannen van aanleg, RUP's en verkavelingsvergunningen tenzij deze voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk en specifiek beperken of verbieden, wat hier niet het geval lijkt.

Zijn de vrijgestelde handelingen in aan en bij woningen ook van toepassing op [meergezinswoningen](#)? Mag de eigenaar van een gelijkvloers appartement in zijn tuintje een [bijgebouw](#) plaatsen onder de voorwaarden van het vrijstellingsbesluit? Mag men een [open afsluiting](#) van max. 2m hoogte of een gesloten afsluiting van 1m hoogte laten oprichten in de voortuin? Mag per wooneenheid [80m² niet-overdekte constructies](#) aangelegd worden of geldt dit dan voor de volledige meergezinswoning?

Er kan toepassing worden gemaakt van het vrijstellingsbesluit met dien verstande dat de vrijstellingen van toepassing zijn op de totaliteit van de meergezinswoning. Het is dus bijvoorbeeld niet mogelijk om per wooneenheid zonder vergunning tot 80 vierkante meter niet-overdekte constructies te

plaatsen. De 80 vierkante meter geldt voor het ganse gebouw. Idem voor het plaatsen van bijgebouwen en afsluitingen.

Is het mogelijk om een afsluiting te plaatsen bij een woning in een achtertuin/zijtuin buiten de straal van 30m rond de bestaande woning? Onder art. 2.2. 1° staat immers vermeld 1° tot 5° waardoor ik de interpretatie maak dat mocht 5° erbij horen dat er 'tot en met' zou moeten bestaan hebben.

Het was wel degelijk de bedoeling van de Vlaamse regering om gesloten afsluitingen hoger dan 1 meter (punt 5°) enkel vrij te stellen van een vergunningsplicht binnen een straal van 30m van de woning. Het is niet de bedoeling dat grote domeinen kunnen omheind worden met een hoge muur louter op basis van een vrijstelling. Hier zal een vergunning voor aangevraagd moeten worden.

Als tot niet in een tijdsbepaling is gebruikt, wordt het door de meeste mensen opgevat als 'tot en met'. (zie ook website taaltelefoon) Het vrijstellingenbesluit gebruikt in meerdere artikelen het woord 'tot' in plaats van 'tot en met', maar wel degelijk met de bedoeling van 'tot en met'.

Telt een pad naast het huis om de achtertuin te bereiken ook mee bij de max. verharding van 80m² (terras, vijver...) om een vrijstelling te kunnen bekomen? En wat wordt verstaan onder verharding? Is een pad in dolomiet ook verharding?

Het besluit luidt:

"Artikel 2.1. Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volgende handelingen :

8° de plaatsing van niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, ingeplant tot op 1 meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke constructies, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, 80 vierkante meter niet overschrijdt;"

Met andere woorden:

- het pad in de zijtuin moet meegeteld worden;
- een pad in dolomiet moet meegeteld worden;
- een houten terras moet meegeteld worden.

Kan in bouwvrij agrarisch gebied volgens een gewestelijk RUP een bijgebouw van 40m² bij een woning (die zelf in agrarisch gebied ligt) vrijgesteld zijn van vergunning?

Indien het bijgebouw voldoet aan de voorwaarden opgenomen in de artikelen 2.1, 11° en 2.2 van het vrijstellingsbesluit, dan kan het zonder vergunning worden opgericht in een door een gewestelijk RUP aangeduid bouwvrij agrarisch gebied.

Bouwvrij agrarisch gebied wordt immers niet beschouwd als ruimtelijk kwetsbaar (zie artikel 1.1.2, 10° VCRO) en handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen worden niet beschouwd als strijdig met voorschriften van gewestelijke RUP's, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn (zie artikel 4.4.1, §3, 2° VCRO).

Valt een tuinkantoor onder 'voor verblijf bestemde *bijgebouwen*'?

Indien het gaat om een effectief kantoor, valt het hoe dan ook niet onder artikel 2.1, 11° van het Vrijstellingsbesluit. Een effectief kantoor is immers geen bij het wonen horend bijgebouw (en bovendien artikel 2.2, 2° bepaalt dat er geen vergunningsplichtige functiewijzigingen mogen worden doorgevoerd).

Maar zelfs indien het gaat om een loutere bureauruimte bij de woning (al dan niet gelinkt aan een bepaalde activiteit), valt het o.i. evenmin onder de bepaling van artikel 2.1, 11° van het Vrijstellingsbesluit. 'Niet voor verblijf bestemd' wordt nergens gedefinieerd, maar een kantoorruimte impliceert toch een verblijf van mensen die in de woning zelf moet worden voorzien (net zoals slaapkamers en badkamers, keuken, ...).

Er geldt dus geen vrijstelling. Tevens is de medewerking van een architect vereist.

Tot 100m² complementaire functie is vrijgesteld van vergunning. Wat valt onder die 100m²?

Traditioneel valt onder het begrip "vloeroppervlakte" de oppervlakte van alle "vloeren", en dit met inbegrip van de buitenmuren.

Is een boomhut vergunningsplichtig? En is dit mogelijk in agrarisch gebied?

Het bouwen van een boomhut is een vergunningsplichtige handeling.

Dit volgt uit de samenlezing van de artikelen 4.1.1, 3° en 4.2.1, 1°, a) VCRO:

Art. 4.1.1, 3°

constructie : een gebouw, een **bouwwerk, een vaste inrichting**, een verharding, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of **op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan** of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds;_

Art. 4.2.1, 1°, a)

Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken :

a) **het optrekken of plaatsen van een constructie,**

Een boomhut betreft een constructie, namelijk een bouwwerk/vaste inrichting die (via de boom) steunt op de grond.

Een boomhut is niet vrijgesteld van de vergunningsplicht via het vrijstellingsbesluit.

Zij is in principe niet verenigbaar met de bestemming agrarisch gebied. Indien het gaat om een boomhut die publiek toegankelijk is (en dus niet louter voor privégebruik wordt gebouwd, bijvoorbeeld in de tuin bij een woning), kan deze eventueel vergund worden op grond van artikel 4.4.4 VCRO (recreatief medegebruik).

Is [kunstgras](#) vergunningsplichtig?

Kunstgras is vergunningsplichtig overeenkomstig artikel 4.2.1, 1° VCRO want het kan als een constructie worden beschouwd in de zin van de VCRO:

Artikel 4.1.1.

Voor de toepassing van deze titel wordt verstaan onder :

3° constructie : een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds;

Voor de aanleg ervan bij woningen kan eventueel toepassing worden gemaakt van de vrijstellingsregeling inzake niet-overdekte constructies opgenomen in artikel 2.1, 8° van het vrijstellingsbesluit.

Indien sprake is van de aanleg of wijziging van recreatieve terreinen geldt de vergunningsplicht van artikel 4.2.1, 8° VCRO. Indien sprake is van herinrichting hiervan kan mogelijk toepassing worden

gemaakt van de vrijstellingsregeling inzake de wijziging van al ingerichte terreinen opgenomen in artikel 8.1, 5° van het vrijstellingsbesluit.

Zijn jachtkansels in een bos (groengebied) vrijgesteld van de vergunningsplicht?

De vrijstelling van artikel 5.2, 5° van het vrijstellingsbesluit beperkt zich tot agrarisch gebied in de ruime zin. Groengebieden vallen hier niet onder waardoor een omgevingsvergunning vereist is voor het plaatsen van jachtkansels in dergelijke gebieden.

Is het plaatsen van kunststoffen kappen in functie van de teelt van aardbeien in agrarisch gebied vergunningsplichtig?

Valt een 'plastieken serre' te beschouwen als een 'gebouw'?

In de VCRO, noch in het Vrijstellingenbesluit werd een definitie van 'gebouw' opgenomen, zodat een aanknopingspunt van wat hieronder moet verstaan worden, kan gevonden worden in de rechtspraak.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelde m.b.t. het begrip 'gebouw':

"De decreetgever heeft de term "gebouw" gebruikt bij de regeling in verband met zonevreemde functiewijzigingen in plaats van "constructie" omdat de definitie van "constructie" ook "verhardingen" en "uithangbord" bevat. Het is onmogelijk om één van de in het besluit van 28 november 2003 opgesomde functiewijzigingen toe te passen op een verharding of een uithangbord.

...

Nu "gebouw" niet nader wordt gedefinieerd in de VCRO, dient het woord in een ruime, spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen. Van Dale's Groot woordenboek der Nederlandse Taal definieert "gebouw" als "hetgeen gebouwd is, bouwwerk van tamelijke of aanzienlijke grootte en in het algemeen vervaardigd van duurzaam materiaal, dienende tot woning, samenkomst of andere maatschappelijke verrichtingen, tot berging (een pakhuis, arsenaal) als monument..." (RvVb 4 juni 2013, nr. A/2013/0291 in de zaak 1112/0047/A/2/0029; zie bv. ook RvVb 24 april 2018, nr. RvVb/A/1718/0791 in de zaak 1516/RvVb/0820/A)

En ook

“Het begrip gebouw zelf wordt niet omschreven in de VCRO, zodat dit begrip in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden opgevat.

Het online woordenboek <http://www.woorden.org>. geeft de volgende omschrijvingen: “1) bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt... 2) Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.... 3) Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.”” (RvVb 7 oktober 2014, nr. A/2014/0689 in de zaak 1011/0501/SA/8/0426)

Uit het bovenstaande volgt dat en ‘gebouw’ dient te worden geïnterpreteerd als hetgeen gebouwd is, voor de mensen toegankelijk, overdekt, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte en kan dienen tot bv. een woning, berging, pakhuis,...

In de rechtspraak van de RvVb werd een (glazen) serre als een ‘gebouw’ beschouwd (RvVb 20 december 2016, nr. RvVb/A/1617/0412; zie ook RvVb 18 november 2014, nr. A/2014/0793):

“De serre, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is een bouwwerk, bestaande uit een aluminium constructie met glaspanelen en een fundering, en zal dienen voor de berging/opslag van caravans en mobilhomes.

Een aluminium constructie met glaspanelen kan beschouwd worden als duurzaam materiaal. Dat de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat een serre een constructie is met een beperkte levensduur, doet daar geen afbreuk aan.

De Raad oordeelt dan ook dat een serre een gebouw is en dus wel degelijk onder het toepassingsgebied valt van het ‘besluit zonevreemde functiewijzigingen’.” (eigen onderlijning)

Gelet op het bovenstaande is het o.i. niet kennelijk onredelijk om de kwestieuze ‘plastieken serre’, indien ook kan worden aangenomen dat deze bestaat uit duurzaam materiaal (nl. een kunststof), als een ‘gebouw’ te kwalificeren.

Vrijstellingenbesluit

Als algemene opmerking wordt (volledigheidshalve) vooreerst aangegeven dat het Vrijstellingenbesluit desgevallend kan worden toegepast indien (ook) voldaan is aan de art. 1.2 t.e.m. 1.6 Vrijstellingenbesluit.

Artikel 5.1 Vrijstellingenbesluit luidt:

“Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de plaatsing van de volgende zaken, voor zover ze niet liggen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebied :

1° constructies met een maximale hoogte van 3,5 meter, als ze dienen voor de teelt of bescherming van landbouwgewassen en na de oogst worden verwijderd;

1/1° constructies, met uitzondering van hagelkanonnen, glasconstructies en gebouwen, met een maximale hoogte van 3,5 meter of tot maximaal 1,5 meter boven de teelt, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

a) ze dienen voor de teelt of bescherming van landbouwgewassen;

b) het hemelwater wordt opgevangen en hergebruikt of kan op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreren;

c) de constructies zijn niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar, erosiegevoelig of effectief overstromingsgevoelig gebied;

2° open afsluitingen of open afsluitingen met dwarslatten met een maximale hoogte van 2 meter;

3° schuilhokken voor weidedieren. De schuilhokken hebben houten wanden, een maximale hoogte van drie meter en minstens één volledig open zijde. De totale oppervlakte is beperkt tot veertig vierkante meter per aaneengesloten groep van percelen in één eigendom;

4° het aanleggen van een dam uit plantaardige materialen langs de stroomafwaartse perceelsgrens van een erosiegevoelig perceel, op voorwaarde dat de hoogte van de dam beperkt is tot een meter boven het maaiveld." (eigen onderlijning)

Artikel 5.1, 1/1° werd ingevoegd met artikel 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016 houdende wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BS 19 september 2016, inw. 29 september 2016).

Het verslag aan de Vlaamse Regering bij dit BVR stipuleert op dit punt:

“Versoepeling inzake constructies voor teeltbescherming (art. 5.1, 1/1°)

Enkele voorbeelden van constructies die dienen voor de teelt of bescherming van landbouwgewassen zijn: hagelnetten, antivogelnetten, plastiektunnels, constructies ter ondersteuning van de gewassen, windschermen...De bestaande vrijstelling bepaalt dat dergelijke constructies na de oogst verwijderd moeten worden. Deze vrijstelling blijft behouden. Maar de vrijstelling is problematisch bij constructies als hagelnetten, die het hele jaar door blijven staan. Vandaar dat we een bijkomende vrijstelling invoeren onder de bijkomende voorwaarde dat het niet mag gaan om hagelkanonnen, gebouwen of

serreconstructies. Die hebben immers een belangrijke ruimtelijke impact zodat ze niet vrijgesteld kunnen worden. Ook wordt een hoogtebeperking ingevoerd.

Verder moet voldaan zijn aan volgende voorwaarden:

- a) ze dienen voor de teelt of bescherming van landbouwgewassen;
- b) het hemelwater wordt opgevangen en hergebruikt of kan op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreren;
- c) de constructies zijn niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar, erosiegevoelig of overstromingsgevoelig gebied" (eigen onderlijning)

Uit het bovenstaande volgt dat artikel 5.1, 1/1° Vrijstellingenbesluit niet kan worden toegepast voor onder meer gebouwen of serreconstructies.

De kwestieuze 'plastieken serres' kunnen, als 'gebouw'/'serreconstructie', niet worden vrijgesteld van de vergunningsplicht op grond van artikel 5.1, 1/1° Vrijstellingenbesluit.

Is het plaatsen van brievenbussen vergunningsplichtig?

Voor het plaatsen van brievenbussen in, aan of bij woningen is geen omgevingsvergunning nodig. (artikel 2.1, punt 10°, van het BVR van 16.07.2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is)

Voor het plaatsen van brievenbussen in, aan of bij andere gebouwen dan woningen is geen omgevingsvergunning nodig als de brievenbus wordt geplaatst binnen een straal van 30 meter van het gebouw. (artikel 3.1, punt 11°, van het BVR van 16.07.2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is)

De Vlaamse regelgeving inzake ruimtelijke ordening bevat verder geen regels in verband met de afmetingen van brievenbussen. De gemeente waar de werken plaatsvinden, kan eventueel strengere voorschriften uitvaardigen dan de algemene regels die op Vlaams niveau gelden. Ze kan dat op basis van lokale wetgeving, zoals een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) of een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP).

Daarnaast kan nog worden gewezen op de regelgeving inzake beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, cultuurhistorische landschappen en archeologische sites, waarvoor een apart systeem van toelatingen geldt.

Is er een vergunningsplichtige functiewijziging nodig voor het wijzigen van de functie van een [woning met restaurant/feestzaal naar een gebedshuis en vergaderruimte](#)?

Het BVR van 14 april 2000 tot bepaling van vergunningsplichtige functiewijzigingen bepaalt welke functiewijzigingen van gebouwen vergunningsplichtig zijn.

Overeenkomstig artikel 2,§1 van dit besluit is sprake van een vergunningsplichtige functiewijziging wanneer de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in een andere hoofdfunctie. Volgende functies worden als hoofdfunctie beschouwd:

- 1° wonen;
- 2° verblijfsrecreatie;
- 3° dagrecreatie, met inbegrip van sport;
- 4° land- en tuinbouw in de ruime zin;
- 5° detailhandel;
- 6° dancing, restaurant en café;
- 7° kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen;
- 8° industrie en bedrijvigheid;
- 9° gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- 10° militaire functie.

Het begrip 'hoofdfunctie' wordt niet in de regelgeving omschreven en moet in de spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen, namelijk de voornaamste of belangrijkste functie. Daarnaast moet de hoofdfunctie van een gebouw worden afgeleid uit de betrokken stedenbouwkundige vergunning en de daarbij horende plannen.

Gelet dat de oppervlakte van het restaurant/feestzaal (295 m²) beduidend meer bedraagt dan de oppervlakte van de woning (180m²), is de functie restaurant/feestzaal de hoofdfunctie van het gebouw.

Door de functie 'restaurant/feestzaal' te wijzigen naar de functie 'gebeds- en vergaderruimte' is sprake van een vergunningsplichtige functiewijziging van de hoofdfunctie 'restaurant' (6°) naar de hoofdfunctie 'gemeenschapsvoorziening' (9°).

Voor deze functiewijziging moet bijgevolg een omgevingsvergunning (regularisatievergunning) voor stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd.

Is het mogelijk om een bedrijfsgebouw, gelegen in natuurgebied, te gebruiken voor het organiseren van jeugdkampen in de zomerperiode? Het gebouw zou omwille van de datum van oprichting genieten van het vermoeden van vergunning, maar is zonevreemd.

Overeenkomstig artikel 4.4.23 VCRO is een zonevreemde functiewijziging niet mogelijk omwille van de ligging in natuurgebied (ruimtelijk kwetsbaar gebied).

Eventueel kan wel toepassing worden gemaakt van artikel 7.3 van het vrijstellingenbesluit:

“Artikel 7.3. Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor een tijdelijke wijziging van de hoofdfunctie van een bestaand, hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw, als de tijdelijke functiewijziging een maximale duur van vier periodes van dertig aaneengesloten dagen per kalenderjaar niet overschrijdt. Op de eerste dag van de functiewijziging begint de periode van dertig dagen te lopen, ongeacht of de functiewijziging de volle dertig dagen gebeurt. De periodes van dertig dagen kunnen aaneengesloten zijn, maar overlappen elkaar niet.

Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor een tijdelijke wijziging van de hoofdfunctie van een bestaand, hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw, waar op regelmatige basis aan jeugdwerk wordt gedaan, naar tijdelijke overnachtingsplaats voor jeugd, als aan al volgende voorwaarden is voldaan:

1° het jeugdwerk wordt georganiseerd door een lokaal jeugdwerkinitiatief als bedoeld in artikel 9, § 3, tweede lid, van het decreet van 20 januari 2012 houdende een vernieuwd jeugd- en kinderrechtenbeleid;

2° het lokaal jeugdwerkinitiatief is aangesloten bij een landelijk georganiseerde jeugdvereniging, erkend met toepassing van artikel 9, § 2, van het voormelde decreet;

3° het jeugdwerk wordt voornamelijk georganiseerd voor jongeren tot en met zestien jaar.”

Daarnaast kan ook melding worden gemaakt van artikel 3, §2, 13°, van het BVR van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen van algemeen belang. Krachtens deze bepaling kunnen de volgende handelingen beschouwd worden als handeling van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben:

“13° het bouwen, verbouwen en uitbreiden van gebouwen waar op regelmatige basis aan jeugdwerk wordt gedaan, als aan al volgende voorwaarden is voldaan :

a) het jeugdwerk wordt georganiseerd door een lokaal jeugdwerkinitiatief als bedoeld in artikel 9, § 3, tweede lid, van het decreet van 20 januari 2012 houdende een vernieuwd jeugd- en kinderrechtenbeleid;

b) het lokaal jeugdwerkinitiatief is aangesloten bij een landelijk georganiseerde jeugdvereniging, erkend met toepassing van artikel 9, § 2, van het voormelde decreet;

c) het jeugdwerk wordt voornamelijk georganiseerd voor jongeren tot en met zestien jaar;”

In toepassing van artikel 4.4.7, §2 VCRO mag voor deze handelingen worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften.

Gelet op de ligging in natuurgebied geldt als bijkomende voorwaarde dat deze handelingen maar mogen worden uitgevoerd als ze door de aard, ligging en oppervlakte ervan geen significante impact hebben op het natuurgebied.

Wat wordt bedoeld met “bestaande weg” bij artikel 10 van hoofdstuk 10 “Openbaar domein” van het vrijstellingenbesluit? “Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van een bestaande verharding. De vrijstelling geldt niet als de bestaande weg een aardeweg, grindweg, steengruisweg of kasseiweg is of als de bestaande weg een waterdoorlatend karakter heeft.”

Ook wanneer de bestaande verharding van de aanliggende parkeerstrook/fietspad/voetpad een aardeweg, grindweg, steengruisweg of kasseiweg is of wordt omgezet van waterdoorlatend naar niet-waterdoorlatend geldt de vrijstelling niet. Dit volgt uit de doelstelling van deze bepaling om in dergelijk geval de ruimtelijke impact te kunnen beoordelen ihkv een vergunningsprocedure. Bovendien moeten vrijstellingen (omwille van het uitzonderingskarakter) restrictief worden geïnterpreteerd.

Is het volledig vernieuwen van een bestaande openbare weg in niet-waterdoorlatende kasseien (dus zowel rijweg als parkeerplaatsen in kasseien) naar asfaltverharding vrijgesteld van vergunning?

Ook wanneer de verharding van een bestaande openbare parking in kasseien (incl rijweg en parkeerplaatsen) wordt omgezet naar asfalt geldt de vrijstelling niet. Dit volgt uit de doelstelling van

deze bepaling om in dergelijk geval de ruimtelijke impact te kunnen beoordelen ihkv een vergunningsprocedure. Bovendien moeten vrijstellingen (omwille van het uitzonderingskarakter) restrictief worden geïnterpreteerd.

Wat wordt bedoeld met “gebruikelijke aanhorigheden” bij artikel 10 “openbaar domein” van het vrijstellingenbesluit? Is het verplaatsen van een tramperron vrijgesteld van vergunning?

In de nota aan de Vlaamse Regering wordt hierover het volgende gesteld:

5° met de aanhorigheden worden bedoeld verlichtings- en elektriciteitspalen, verkeerssignalisatie, openbare telefooncellen, rustbanken, openbare toiletten, schuilhuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, onbemande camera's en allerlei straatmeubilair. Deze opsomming is niet limitatief. Dit kunnen ook bufferende, afscherpende en milderende maatregelen zijn langs wegen en spoorwegen, zoals geluidsbuftermaatregelen (bijvoorbeeld geluidsbermen, geluidsschermen), landschapsinpassing (vb. Landschapsbermen), inrichting in functie van duurzaam waterbeer (vb. insijpelzones, buffergrachten).

Schuilhuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer vallen aldus onder ‘gebruikelijke aanhorigheden’. De omvang van de geplande werken in casu is niet geheel duidelijk. Het verplaatsen van een “tramperron” gaat wellicht niet enkel over het schuilhuisje?

Bij de beoordeling of iets al dan niet als een “gebruikelijke aanhorigheid” kan worden beschouwd moet rekening worden gehouden met de omstandigheid dat het vrijstellingenbesluit een uitzonderingsregeling bevat en dus restrictief moet worden geïnterpreteerd. Bedoeling van de genoemde vrijstelling was om kleinschalige handelingen met beperkte ruimtelijke impact (cfr artikel 4.2.3 VCRO) te vatten, die werkelijk een accessorium vormen van de openbare weg. Daarnaast kan ook het al dan niet ‘gebruikelijke’ karakter van de constructie een rol spelen.

Geldt de vrijstelling in art. 10.2,2° “het geheel of gedeeltelijk wijzigen van een bestaande verharding” ook voor de aanleg van verharding verschillend van het bestaande materiaal? Vb. voetpad in betonstraatstenen heraanleggen als fietspad in asfaltbeton.

In het verslag aan de Vlaamse Regering staat het volgende over deze vrijstelling:

Punt 2° (vervanging van artikel 10, 2°, van het Vrijstellingenbesluit) heeft betrekking op het geheel of gedeeltelijk wijzigen van bestaande verhardingen. Met wijzigen wordt het vervangen door een ander soort verharding bedoeld. Het vervangen van een bestaande verharding door eenzelfde soort verharding is immers een niet-vergunningsplichtig onderhoudswerk. Het vervangen van een waterdoorlatende verharding door een niet-waterdoorlatende verharding kan een ruimtelijke impact hebben. Daarom worden wegen met een waterdoorlatend karakter uitgesloten.

Deze vrijstelling geldt dus inderdaad voor de aanleg van verharding verschillend van het bestaande materiaal.

Is de opsplitsing van een bestaand bedrijfsgebouw gelegen in industriegebied in verschillende bedrijfsunits, binnen het bestaande bouwvolume en zonder stabiliteitswerken, vergunningsplichtig?

De vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen worden limitatief opgesomd in artikel 4.2.1

VCRO:

Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen :

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken :

- a) het optrekken of plaatsen van een constructie,*
- b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,*
- c) het afbreken, herbouwen, **verbouwen en uitbreiden van een constructie**;*

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :

- a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,*
- b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,*
- c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies;*

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

** 7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;**

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;

9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.

Het opsplitsen van een bestaand bedrijf in meerdere bedrijfsunits, waarbij geen stabiliteitswerken worden uitgevoerd, is alleszins niet vergunningsplichtig op basis van een functiewijziging (4.2.1, 8°), want de functie blijft in zijn geheel hetzelfde. Er is ook geen vergunningsplicht op basis van het opsplitsen van een woning (4.2.1, 9°), aangezien het hier niet om een woning gaat.

Daarnaast is in dit geval de enige mogelijke grondslag voor een vergunningsplicht: 'het verbouwen van een constructie'. (4.2.1, 1°, c) Het vermeerderen van het aantal bedrijfsunits kan immers niet beschouwd worden als een onderhoudswerk. Indien er verbouwingswerken worden uitgevoerd, geldt er dus in principe een vergunningsplicht. 'Verbouwen' wordt gedefinieerd in artikel 4.1.1., 12° VCRO: *aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden. Het aanbrengen van gevelisolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 centimeter wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume;*

Kortom, indien er aanpassingswerken worden doorgevoerd, zoals bv. het plaatsen van binnenmuren, is dit strikt genomen vergunningsplichtig, ook al worden er geen stabiliteitswerken uitgevoerd. Het niet-uitvoeren van stabiliteitswerken heeft wel tot gevolg dat de geplande werken in principe vrijgesteld zijn. *De grondslag hiervoor vind je in artikel 3.1 van het vrijstellingenbesluit:*

Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volgende handelingen :

(...)

2° handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume aan zijgevels, achtergevels en daken;

(...)

4° binnenverbouwingen zonder stabiliteitswerken;

Let wel, dat de vrijstelling enkel geldt voor zover de geplande handelingen niet strijdig zijn met de voorschriften van gewestelijke, provinciale of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen, of met de uitdrukkelijke voorwaarden van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen. Bijvoorbeeld, indien het opsplitsen van het bedrijfsgebouw uitdrukkelijk werd

uitgesloten in de voorwaarden van de vergunning van het bestaand bedrijf. (artikel 1.3 vrijstellingenbesluit)

De vrijstelling geldt ook niet indien de geplande werken strijdig zijn met de voorschriften van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of bijzondere plannen van aanleg. Bijvoorbeeld indien er minimum vloeroppervlaktes worden opgelegd voor wat betreft de grootte van de bedrijfsunits. (artikel 1.4 vrijstellingenbesluit)

Artikel 4.3. van het Vrijstellingsbesluit bepaalt dat gebruik gemaakt kan worden van een vrijstelling indien het gebouw gelegen is op 5m van alle perceelsgrenzen. Kan er gebruik gemaakt worden van dit artikel als er vb. een klein gebouw tegen de perceelsgrens komt, maar beide percelen zijn van 1 eigenaar?

De bepaling van de perceelsgrenzen in artikel 4.3 van het vrijstellingenbesluit is geschreven met de bedoeling om de hinder ten opzichte van aanpalende eigendommen niet te vergroten. Het is dus duidelijk dat perceelsgrens hier moet gelezen worden als eigendomsgrens. Bijgevolg kan gebruikt worden gemaakt van de vrijstelling voor een gebouw dat tegen de perceelsgrens komt wanneer beide percelen in eigendom zijn van één eigenaar.

Bovendien kan opgemerkt worden dat het besluit elders ook het begrip “goed” hanteert:

“4° het goed : het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop de handelingen betrekking hebben, of, voor de percelen zonder kadastraal nummer, de grond of de gronden waarop de handelingen betrekking hebben;”

Ook daar bekijkt men dus het geheel van percelen tesamen.

Trouwens, als we de strikte interpretatie zouden aanhouden dat met toevallige perceelsgrenzen tussen twee percelen van dezelfde eigenaar rekening moet worden gehouden, dan belet niets deze eigenaar om via landmeter en notaris bij het kadaster te ijveren voor een kadastrale samenvoeging van deze percelen. Waarna de vrijstelling wel een feit zou zijn.

Art. 2.1 van het vrijstellingenbesluit is van toepassing als het o.a. binnen een straal van 30m van een hoofdzakelijk vergund of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning ligt. Dient deze woning eigendom te zijn van de aanvrager of gelegen te zijn op het desbetreffende perceel? Het gaat over het stapelen van hout / plaatsen van een caravan waar de politie een aanmaning heeft opgemaakt.

De vrijstelling in artikel 2.1, 12° m.b.t. opslag luidt:

12° het opslaan van allerhande bij de woning horende materialen en materieel met een totaal maximaal volume van 10 kubieke meter, niet zichtbaar vanaf de openbare weg;

Uit deze tekstformulering kan worden afgeleid dat het opgeslagen materiaal en materieel bij de woning dient te horen, wat hier niet het geval is, nu het aan een andere eigenaar dan deze van de woning toebehoort.

De vrijstelling in artikel 2.1, 13° m.b.t. een verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt luidt:

13° het plaatsen van één verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, zoals één woonwagen, kampeerwagen of tent, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, zonder er effectief te wonen.

Deze tekstformulering is minder specifiek m.b.t. welke woning, net als de formulering in artikel 2.2:

De vrijstelling, vermeld in artikel 2.1, geldt alleen als de handelingen voldoen aan al de volgende voorwaarden :

1° de handelingen, vermeld in artikel 2.1, 1° tot 5°, 8°, 9°, 11° tot 14° en 16°, worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning;

2° er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging doorgevoerd;

3° het aantal woonegelegenheden blijft ongewijzigd;

4° ...

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

Echter, in het verslag aan de Vlaamse Regering staat mbt artikel 2.1 en 2.2:

Onder woningen vallen zowel residentiële particuliere woningen als bedrijfswoningen en exploitantenwoningen bij een landbouwbedrijf. Tevens gaat het over hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen ongeacht hun planologische situering, met andere woorden zowel zone-eigen als zonevreemde woningen komen hiervoor in aanmerking.

De principes van deze artikels gelden in een straal van 30m rond hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen. Deze straal wordt gemeten vanaf de uiterste punten van de woning.

Werken die zich situeren op het private deel bij woningen hebben een dermate beperkt en gangbaar karakter, dat de overheid hier geen opportuniteitsoordeel over hoeft te vellen. Hiermee wordt bedoeld: de binnenverbouwing, werken aan zij- en achtergevels, de normale tuinaanhorigheden en werken in de private tuinzone, mits voldaan wordt aan de afstands- en hoogtebepalingen.

(...)

Uit dit verslag kan worden afgeleid dat het niet de bedoeling is om artikel 2.1 en 2.2 toe te passen op delen die niet tot het private deel van de betrokken woning behoren.

Het perceel in kwestie behoort niet tot het private deel van de woning waarop men de toepassing van de vrijstellingen opgenomen in de punten 12 (houtopslag) en 13 (plaatsing caravan) van artikel 2.1 zou willen baseren. Het is daarentegen een perceel dat op zichzelf staat en niet in relatie staat tot de omliggende woningen.

Bovendien moet het vrijstellingenbesluit als uitzondering op de principiële vergunningsplicht sowieso strikt worden geïnterpreteerd.

Bijgevolg kan geen toepassing worden gemaakt van de desbetreffende vrijstellingen.

Is het plaatsen van een warmtepomp vergunningsplichtig?

O.i. kan een warmtepomp, die zowel qua werking als qua omvang lijkt op een aircotoestel, beschouwd worden als een 'gebruikelijke constructie' van artikel 2.1, 14° van het Vrijstellingsbesluit. Zulke pomp kan dus zonder vergunning op of aan de woning worden geplaatst (uiteraard voor zover de andere (al dan niet algemene) voorwaarden van het besluit zijn voldaan, vb. max. 3 meter boven de nok en vb. geen ermee strijdige verkavelingsvoorschriften).

Ingeval de warmtepomp niet 'op' of 'aan' de woning wordt geplaatst, moet het o.i. mogelijk zijn toepassing te maken van artikel 2.1, 8° van het Vrijstellingsbesluit, voor zover uiteraard aan alle gestelde voorwaarden is voldaan. Verlies daarbij ook artikel 1.1, 6° van het besluit niet uit het oog, dat in de definitie bepaalt dat de hoogte ervan beperkt is tot 1,5 meter boven het maaiveld.

Als het een ondergrondse waterpomp betreft kan het ook onder punt 1° vallen. Het verslag aan de VR stelt immers:

“Met gebruikelijke ondergrondse constructies worden onder andere bedoeld : hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, brandstoftanks, warmtepompinstallaties, huisaansluitingen op nutsvoorzieningen,... Kelders, ondergrondse garages en andere beloopbare ruimtes vallen niet onder deze bepaling.”

Is er een omgevingsvergunning nodig voor het [wijzigen van de functie van kamerwoning naar studentenkamers](#)?

Zowel kamers voor domicilie-inschrijvingen, als voor studenten vallen onder de functie wonen. Er is dus geen omgevingsvergunning nodig voor het wijzigen van de functie.

Let wel, soms worden bepaalde woonvormen uitdrukkelijk uitgesloten of uitdrukkelijk opgelegd in de voorwaarden van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Deze moeten dus ook nagekeken worden.

Daarnaast zijn de kamers op zich een woongelegenheden. Indien men het aantal wijzigt, is dit wel vergunningsplichtig op basis van artikel 4.2.1, 7° VCRO.

Dient bij een [meldingsaanvraag](#) (voor het opsplitsen van een woning voor de opvang van een asielzoeker of vluchteling) een bewijs toegevoegd te worden dat de melding enkel betrekking heeft op een [asielzoeker/vluchteling](#)?

De vergunningsplicht voor het vermeerderen van het aantal woongelegenheden werd tot een meldingsplicht gereduceerd, enkel in het geval het gaat om de opvang van een asielzoeker of vluchteling die op grond van artikel 6, § 1, vierde lid, en artikel 8, § 1, van de wet betreffende de opvang van asielzoekers en van bepaalde andere categorieën van vreemdelingen van 12 januari 2007 de opvang van Fedasil moet verlaten.

Een melding, of een vergunningsplicht is echter niet persoonsgebonden. In die zin moet er bij de melding niet noodzakelijk een bewijsstuk toegevoegd worden om aan te tonen dat er één specifieke persoon (of specifieke personen) opgevangen zullen worden. Dit is ook niet het geval bij zorgwonen, noch bij bijvoorbeeld de aanvraag voor studentenkoten.

De aanvraag of de melding zorgt er wel voor dat die bepaalde wooneenheid enkel en alleen mag gebruikt worden voor de vergunde doelgroep. Indien andere personen deze wooneenheid betrekken zonder een voorafgaande vergunning; is er sprake van een stedenbouwkundig misdrijf en kan dit gehandhaafd worden.

Wel wordt in de melding best uitdrukkelijk gemotiveerd dat het om dergelijke personen gaat. Er mogen ook officiële bewijsstukken bijgebracht worden over één specifieke persoon, maar dit kan niet afgedwongen worden.

De bewijsstukken zijn dus vooral nodig in het kader van de handhaving en om bij een controle aan te tonen dat de bijkomende woongelegenheden wel degelijk door de juiste doelgroep wordt bewoond.

Het recht op de materiële hulp eindigt evenwel wanneer een beroep voor de Raad van State wordt ingediend tegen de beslissing van toekenning van de subsidiaire bescherming en van weigering van het vluchtelingenstatuut. Het recht op materiële hulp eindigt eveneens wanneer een machtiging tot verblijf wordt toegekend van meer dan drie maanden op grond van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van

vreemdelingen, aan een persoon van wie de asielprocedure of de procedure voor de Raad van State nog lopende is.

In dit geval zal de persoon die opgevangen wordt wel de nodige bewijsstukken bezitten:

- * de beslissing van toekenning van de subsidiaire bescherming en van weigering van het vluchtelingenstatuut

- * een bewijs van het kopie van het beroepsschrift bij de Raad van State tegen voorgaande beslissing

OF

- * een kopie van de machtiging tot verblijf

Artikel 8, §1 van de wet betreffende de opvang van asielzoekers bepaalt:

De maatschappelijke dienstverlening wordt door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn verstrekt wanneer de toewijzing van een opvangstructuur eindigt in toepassing van artikel 11, § 1 of wanneer de begunstigde van de opvang een statuut van tijdelijke bescherming kreeg toegekend in toepassing van artikel 10, 3° of 4° [1 of wanneer de begunstigde van de opvang een machtiging tot verblijf heeft verkregen van meer dan drie maanden, overeenkomstig de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen.

Ook hiervoor zijn de nodige officiële documenten ter beschikking bij de persoon of personen die opgevangen zullen worden.

Is het dichtmaken van een bestaand afdak ter hoogte van de achtergevel van een woning vrijgesteld? Wat is het onderscheid tussen 'fysiek bouwvolume' vs 'bouwvolume'?

De definitie van het begrip 'bouwvolume' duidt dat het bruto-bouwvolume eveneens de fysisch aansluitende aanhorigheden, zoals een aangebouwde garage, veranda, berging, ... omvat.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft op grond van deze definitie reeds herhaaldelijk geoordeeld - zich tevens baserend op de parlementaire voorbereidingen – 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 (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).

Overdekte terrassen en aangebouwde carports dienen o.i. bijgevolg te worden meegerekend in het bouwvolume.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft hierover recent nog een interessante uitspraak gedaan (RvvB 13 maart 2018, RvvB/A/1718/0653, Vermeulen). 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. Uit dit arrest kunnen o.i. 2 zaken worden afgeleid.

Enerzijds meent de Raad dat een louter uitschuifbare luifel niet beschouwd moet worden als een fysisch verbonden aanhorigheid. Het terras dat ontstaat bij het uitschuiven van zulke luifel dient dan ook niet in het bouwvolume te worden meegerekend.

Wanneer het anderzijds 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 aan het hoofdvolume verbonden fysisch aansluitende aanhorigheid die – mede gelet op de residentiële functie als terras – als bouwvolume moet worden meegerekend.

Uitschuifbare luifels of zonnewering (die eigenlijk ook niet méér doen dan een parasol) lijken dus niet te moeten worden meegerekend. **Wanneer het om vaste luifels gaat die steun vinden in (een) kolom(men) en/of (een) mu(u)r(en) (en bij uitbreiding dus ook de terrassen die zich onder een bovenbouw bevinden) vormen een fysisch aansluitende aanhorigheid, dienstig voor de residentiële functie, en moeten dus in het bouwvolume worden gerekend.**

Afgaand op dit advies zou je kunnen stellen dat de luifel als een onderdeel van het bouwvolume kan worden beschouwd en dat dus het vrijstellingenbesluit kan worden toegepast. Er is immers geen sprake van een wijziging van het fysiek bouwvolume (het bestaande bouwvolume breidt niet uit), de werken situeren zich aan de achtergevel en er is geen sprake van stabiliteitswerken.

Is er een omgevingsvergunning nodig om een bestaande kerk een nieuwe bestemming 'toneelzaal voor een lokale toneelvereniging' te geven?

Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld of die een specifieke gemeenschaps- of openbare nutsfunctie vervullen.

Openbare culturele voorzieningen kunnen volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen in de zones voor openbaar nut en gemeenschapsvoorziening aanvaard worden.

Een toneelzaal voor een lokale toneelvereniging waar eenieder lid kan van worden, kan volgens ons als een openbare culturele voorziening worden beschouwd en kan bijgevolg onder de functie "gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen" worden gebracht.

Door de kerk om te vormen tot een toneelzaal wijzigt de hoofdfunctie bijgevolg niet en moet dan ook geen omgevingsvergunning voor functiewijziging worden aangevraagd.

Is het plaatsen van [speeltoestellen](#) vergunningsplichtig? Vb. bij een bestaande sporthal?

Eenzijds is er artikel 3.1 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 (zoals meermaals gewijzigd) (het Vrijstellingenbesluit) dat bij andere gebouwen dan woningen allerlei kleine tuinconstructies vrijstelt. In de (niet-limitatieve) opsomming worden geen speeltoestellen vermeld, in tegenstelling tot diezelfde bepaling in verband met vrijstellingen bij woningen (waar speeltoestellen meer voor de hand liggen en om die reden daar wel zijn opgenomen in de voorbeelden). Dit betekent o.i. niet dat speeltoestellen hier ook niet onder zouden kunnen vallen bij andere gebouwen dan woningen. Voorwaarde is wel dat de speeltoestellen binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw worden opgericht en er geen vergunningsplichtige functiewijziging wordt doorgevoerd.

Daarnaast is er ook artikel 8.1. Vrijstellingenbesluit dat bepaalt dat er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig is voor de herinrichting van al dan niet openbare terreinen voor recreatie of sportterreinen (al dan niet omheinde terreinen), als er geen gebouwen opgericht worden en als de herinrichting eigen is aan de functie van het terrein. Ook hier gelden een aantal voorwaarden (zie artikel 8.2 Vrijstellingenbesluit), o.a. dat het terrein niet wordt uitgebreid, de bestaande bufferzones worden behouden en er geen vergunningsplichtige functiewijziging wordt doorgevoerd.

Voor de volledige tekst van het besluit verwijzen we naar

<https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1019375&datum=&geannoteerd=false&print=false>

Is het [dichtmaken van een garage in de achtergevel](#) (welke open is) (bij 5 woningen naast elkaar en 1 boven de garage), zodat anders iedereen tot boven aan de inkomdeur kan komen vrijgesteld van vergunning?

Handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume aan zijgevels, achtergevels en daken zijn vrijgesteld van omgevingsvergunning. Uit rechtspraak kan worden afgeleid dat een open garage ter hoogte van de achtergevel als een onderdeel van het bouwvolume moet worden beschouwd. (zie webpagina over “Bouwvolume”)

Onder fysiek bouwvolume moet het werkelijke, fysisch aanwezige bouwvolume worden begrepen.

Bijgevolg kan het vrijstellingenbesluit worden toegepast voor het dichtmaken van de garage. Er is immers geen sprake van een wijziging van het fysiek bouwvolume (het bestaande bouwvolume breidt niet uit), de werken situeren zich aan de achtergevel en er is geen sprake van stabiliteitswerken.

Indien de werken evenwel strijdig zouden zijn met de uitdrukkelijke voorwaarden van de afgeleverde vergunning voor de woning, kan geen toepassing worden gemaakt van het vrijstellingenbesluit (artikel 1.3 van het vrijstellingenbesluit).

Wordt met “[verblijf](#)” in artikel 11 van het vrijstellingenbesluit bedoeld enkel voor mensen of geldt dat ook voor dieren?

Artikel 2.1 van het vrijstellingenbesluit, dat betrekking heeft op handelingen in, aan en bij woningen, stelt onder punt 11° “van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen” onder bepaalde voorwaarden vrij van de vergunningsplicht.

Het is duidelijk de bedoeling om enkel verblijven bestemd voor verblijf ‘door mensen’ uit te sluiten van de vrijstelling. Anders krijg je het onlogische gevolg dat een bijenkorf, hondenhok, konijnenhok,

e.d. niet zouden kunnen genieten van de vrijstelling terwijl hier geen ruimtelijke motieven voor bestaan.

Is het plaatsen van een tuinkantoor en andere voor verblijf bestemde bijgebouwen vergunningsplichtig?

Het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is (16/07/2010) schrijft het volgende over handelingen in, aan en bij woningen:

Artikel 2.1. (23/02/2017- ...)

Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volgende handelingen :

[...]

*11° van het hoofdgebouw vrijstaande **niet voor verblijf bestemde bijgebouwen**, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter;*

[...]

Artikel 2.2. (29/09/2016- ...)

De vrijstelling, vermeld in artikel 2.1, geldt alleen als de handelingen voldoen aan al de volgende voorwaarden :

1° de handelingen, vermeld in artikel 2.1, 1° tot 5°, 8°, 9°, 11° tot 14° en 16°, worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning;

2° er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging doorgevoerd;

3° het aantal woonegelegenheden blijft ongewijzigd;

4° ...

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

De vrijstelling waarvan sprake in artikel 2.1 11° geldt voor woningbijgebouwen en niet om gebouwen die ook een woonfunctie herbergen. Er wordt bedoeld op bijgebouwen die in functie staan

van bijvoorbeeld tuinonderhoud, tuinontspanning (vb tuinberging, poolhouse, ...) of opslag (garage, carport, fietsenstalling, ...). “Niet voor verblijf bestemde bijgebouwen” moet dus ruimer geïnterpreteerd worden dan “niet bestemd voor huisvesting”. In een arrest van 10 maart 2015 (RvVb nr. A/2015/0134) stelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat een “woningbijgebouw” te onderscheiden is van een “woongebouw”. Een “**woningbijgebouw**” moet volgens de Raad begrepen worden als “**een gebouw dat behoort bij een woning en waarin ondergebracht wordt wat daar niet geplaatst kan worden of op zijn plaats is**” en een “woongebouw” als “een gebouw dat geheel of grotendeels voor woondoeleinden wordt gebruikt”.

Een ruimte waar men zich verschillende uren per dag bevindt, zoals een tuinkantoor, heeft een ruimere impact op de omgeving dan vb. een tuinberging waar je een paar keer per week kortstondig naar toe gaat. De oprichting van dergelijk bijgebouw dient met respect te gebeuren voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en moet verantwoord zijn in de betrokken omgeving. Deze afweging gebeurt bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvraag.

Het besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (05/09/2008) stelt dat het **uitoefenen van een aan wonen complementaire functie, zoals kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, verblijfsrecreatie, detailhandel, restaurant, café en bedrijvigheid, enkel vrijgesteld zijn van vergunning indien ze uitgeoefend worden in een woongebouw** dat gelegen is in woongebied. De woonfunctie moet hierbij behouden blijven als hoofdfunctie. De complementaire functie moet beperkt blijven tot maximaal 100m² en mag bovendien niet strijdig zijn met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Het uitvoeren van een aan wonen complementaire functie in een bijgebouw is dus vergunningsplichtig.

Het feit dat het uitvoeren van deze functies in een bijgebouw vergunningsplichtig zijn, wil echter niet zeggen dat ze per definitie verboden zijn. Het kan natuurlijk wel zijn dat, door specifieke voorschriften inzake afmetingen, bijvoorbeeld in verkavelingsvergunningen, je botst op het feit dat je geen vergunning kunt krijgen. Naast de voorschriften voor ruimtelijke ordening, gelden er ook nog andere regels voor woningen zoals de afvoer van huishoudelijk afvalwater (bv. afvoer van wasbak of douche). Het zo laten weglopen in de tuin is verboden. Idem voor toilet.

[Dienen in het kader van de meldingsplicht vroeger vergunde afzonderlijke bouwwerken worden meegeteld in de hiervoor aangehaalde 40m²?](#)

Het meldingsbesluit heeft enkel betrekking op bijgebouwen die aangebouwd zijn aan de woning. Voor de berekening van de 40 m² dienen enkel de reeds bestaande aangebouwde bijgebouwen – en dus niet ook de vrijstaande - te worden meegeteld.

Artikel 4 van het meldingsbesluit luidt namelijk:

Artikel 4. (01/12/2010- ...)

Voor de oprichting van bijgebouwen die aangebouwd zijn aan de hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning, wordt de vergunningsplicht vervangen door een verplichte melding als aan de volgende voorwaarden voldaan is.

1° er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging doorgevoerd;

2° het aantal woonegelegenheden blijft ongewijzigd;

3° de totale oppervlakte van de bestaande en de op te richten aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal 40 vierkante meter;

4° de gebouwen worden geplaatst in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 2 meter van de perceelsgrenzen;

5° de hoogte is beperkt tot 4 meter.

In afwijking van het eerste lid, 4°, mag, als het hoofdgebouw is opgetrokken op of tegen de perceelsgrens, het aangebouwde bijgebouw ook opgetrokken worden op of tegen de perceelsgrens, tegen een bestaand aanpalend gebouw, als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De bouwdiepte van het nieuw op te richten aangebouwde bijgebouw overschrijdt de bouwdiepte van het aanpalende gebouw niet.; Voor de toepassing van dit artikel worden als bijgebouwen beschouwd : de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

Het verslag hierbij luidt:

Artikel 4.

Voor de aan het hoofdgebouw aangebouwde constructies met een ondergeschikt karakter, wordt de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht. Volgende voorwaarden worden evenwel opgelegd :

- In de zijtuin dienen deze geplaatst te worden op minimaal 3 m van perceelsgrens;

- In de achtertuin dienen deze geplaatst te worden op minimaal 2 m van perceelsgrens;
- Het bijgebouw mag ook tot tegen de perceelsgrens voorzien worden, tegen bestaande, aanpalende bebouwing, voor zover men zich beperkt tot de bouwdiepte van de aanpalende bebouwing. Dit wordt mede gegarandeerd door te stellen dat er geen wijzigingen aan de scheidingsmuren kunnen worden uitgevoerd.

Dit artikel heeft betrekking op de veel voorkomende nevenvolumes die vaak in een tweede fase aan een hoofdgebouw worden bijgeplaatst in achter- of zijtuin. Voorbeelden hiervan zijn de gebruikelijke carport, de veranda, een annex waarin een bijkeuken voorzien wordt, een kleine uitbreiding van het gelijkvloerse volume van een rijwoning waarin de leefruimte wordt uitgebreid, e.a.

De ruimtelijke impact van een volume dat voldoet aan de gestelde voorwaarden is praktisch nihil waardoor een ruimtelijke beoordeling van een vergunningverlenende overheid een formaliteit wordt. Gelet op de voorgestelde maximale afmeting in combinatie met de inplantingsvereisten wordt het nevenkarakter van het bijgebouw ten opzichte van het hoofdgebouw gegarandeerd en blijft de ruimtelijke impact op aanpalenden en omgeving beperkt. Omwille van andere regelgeving (vb. energieprestatieregelgeving) en de veelvoorkomende combinatie met constructieve binnen- of gevelwerken, kunnen dergelijke werken niet vrijgesteld worden van de vergunningplicht.

De totale oppervlakte van alle aangebouwde bijgebouwen blijft beperkt tot 40 m², dit om te vermijden dat door een cumulatief gebruik van deze regeling, de werken een te grote stedenbouwkundige impact op de omgeving krijgen.

Voor bedrijfswoningen blijft de decretale volumebepaling de bovengrens, het artikel 4.3.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is daarin bepalend.

Voor zonevreemde woningen verwijzen we naar de toelichting bij artikel 6.

Echter, de toepassing van het meldingsbesluit is afhankelijk van waar men het tuinhuis wil bouwen. Zoals reeds aangegeven kan het meldingsbesluit enkel worden toegepast voor de oprichting van bijgebouwen die aangebouwd zijn aan de woning. Indien het tuinhuis dus niet wordt aangebouwd aan de woning, kan hiervoor geen toepassing worden gemaakt van het meldingsbesluit.

Eventueel kan toepassing worden gemaakt van het vrijstellingsbesluit voor het oprichten van het tuinhuis.

Artikel 2.1, 11° van dat besluit luidt:

Artikel 2.1. (23/02/2017- ...)

Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volgende handelingen :

11° van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter;

Er is al een garage van 32 m². Op grond van vermelde bepaling kan dan, als er naast de garage geen andere vrijstaande bijgebouwen zijn, nog een vrijstaand tuinhuis van 8 m² worden opgericht dat voldoet aan de in artikel 2.1, 11° gestelde voorwaarden alsook aan deze van artikel 2.2 van het vrijstellingsbesluit:

Artikel 2.2. (29/09/2016- ...)

De vrijstelling, vermeld in artikel 2.1, geldt alleen als de handelingen voldoen aan al de volgende voorwaarden :

1° de handelingen, vermeld in artikel 2.1, 1° tot 5°, 8°, 9°, 11° tot 14° en 16°, worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning;

2° er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging doorgevoerd;

3° het aantal woonegelegenheden blijft ongewijzigd;

4° ...

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

Indien er naast de garage nog andere vrijstaande bijgebouwen zijn of indien men een tuinhuis wenst te bouwen dat groter is dan 8 m² en/of niet voldoet aan de vereiste voorwaarden, dan zal men een omgevingsvergunning moeten aanvragen.

Is het houden van [bijenkasten in natuurgebied](#) mogelijk?

Een bijenkast kan als een constructie worden beschouwd en is dus in principe vergunningsplichtig (artikel 4.2.1 VCRO).

Het vrijstellingsbesluit voorziet geen vrijstelling voor het plaatsen van bijenkasten in natuurgebied. In principe kunnen in natuurgebied enkel jagers- en vissershutten worden vergund.

Dit blijkt uit het [KB] <https://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1000635.html> van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen:

Artikel 13. (20/02/1973- ...)

4.3. De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

4.3.1. De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden.

In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

4.3.2. De natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten zijn de gebieden die in hun staat bewaard moeten worden wegens hun wetenschappelijke of pedagogische waarde. In deze gebieden zijn enkel de handelingen en werken toegestaan, welke nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het gebied.

In de omzendbrief

(https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/omzendbrief1997_gewestplan_b.pdf) van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen die meer toelichting geeft bij het KB staat het volgende over natuurgebieden:

In de natuurgebieden kunnen enkel volgende zaken toegestaan worden :

- jagers- en vissershutten die echter alleen als schuilplaats kunnen dienen. Als woonverblijf, zij het maar tijdelijk, mogen zij niet dienstig zijn. Ze mogen niet storend zijn in het landschap. De voorwaarden waaraan deze constructies moeten beantwoorden zijn dezelfde als voor de bosgebieden.

- alle werken en handelingen vereist voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

- Schuilhokken voor dieren kunnen enkel in overweging worden genomen indien het voor het gebied noodzakelijke natuurbeheer wordt uitgevoerd door begrazing met vee en onder de voorwaarden vermeld onder artikel 11, 2 : Schuilhokken voor dieren, punt 2.

Zijn verboden :

- het oprichten van gebouwen, behalve jagers- en vissershutten;

- het overschakelen naar agrarisch bodemgebruik door ontginning;
- het ontginnen van heiden of vennen of het wijzigen van de vegetatie ervan.

Anderzijds zijn bepaalde werken zoals :

- cultuurtechnische verbeteringen
- aanleg van wegen en infrastructuurwerken
- het ontbossen

in principe schadelijk voor het natuurgebied

De omzendbrief gaat qua mogelijkheden dus iets ruimer dan de tekst van het KB. De rechtspraak is evenwel streng.

Het is dus geen evidentie om bijenkasten te vergunnen in natuurgebied. Wanneer deze louter gericht zijn op de productie van honing of een zuivere hobbyactiviteit lijkt een vergunning alvast uitgesloten.

De VCRO bevat een aantal afwijkingsmogelijkheden mbt de stedenbouwkundige voorschriften, waaronder artikel 4.4.4 inzake recreatief medegebruik.

Recreatief medegebruik heeft evenwel betrekking op publiek toegankelijke activiteiten en niet op de eigen hobbyactiviteit van de aanvrager. Artikel 4.4.4 VCRO kan hier dus niet worden toegepast.

Is het vervangen van een grindverharding (waterdoorlatende verharding) door grasdallen (ook waterdoorlatende verharding) vergunningsplichtig?

Artikel 10, 2° van het vrijstellingenbesluit luidt:

Artikel 10. (22/11/2018- ...)

Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de uitvoering van de volgende handelingen op openbaar domein of op een terrein dat na de handelingen tot het openbaar domein zal behoren :

*2° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van een bestaande verharding. De vrijstelling geldt niet als de bestaande weg een aardeweg, **grindweg**, steengruisweg of kasseiweg is of als de bestaande weg een waterdoorlatend karakter heeft;*

De toelichting

(<https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1029893¶m=inhoud&AID=124765>

8) bij deze bepaling luidt als volgt:

Punt 2° (vervanging van artikel 10, 2°, van het Vrijstellingenbesluit) heeft betrekking op het geheel of gedeeltelijk wijzigen van bestaande verhardingen.

Met wijzigen wordt het vervangen door een ander soort verharding bedoeld. Het vervangen van een bestaande verharding door eenzelfde soort verharding is immers een niet-vergunningsplichtig onderhoudswerk. Het vervangen van een waterdoorlatende verharding door een niet-waterdoorlatende verharding kan een ruimtelijke impact hebben. Daarom worden wegen met een waterdoorlatend karakter uitgesloten.

De vrijstelling van artikel 10, 2° van het vrijstellingenbesluit kan bijgevolg niet worden toegepast voor grindwegen, ook al is de nieuwe verharding eveneens waterdoorlatend. Dit is namelijk niet voorzien en het vrijstellingenbesluit betreft een uitzonderingsregeling die restrictief moet worden geïnterpreteerd.