



Vlaanderen
is omgeving

Zonevremdheid

Corinne Lison – afdeling Beleidsontwikkeling
en Juridische Ondersteuning (BJO)

DEPARTEMENT
OMGEVING



Inhoud

- ▶ Wat is een 'zonevreemde constructie'?
- ▶ Wat zijn de gevolgen van zonevreemdheid?
- ▶ Zonevreemde basisrechten
- ▶ Zonevreemde functiewijzigingen
- ▶ Hobbystallen
- ▶ Isolatie

Wat is een 'zonevreemde constructie'? (art. 4.1.1, 17° VCRO)

- ▶ Een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en niet gelegen is binnen een minder dan 15j oude niet-ervallen verkaveling
→ Bijv: een residentiële woning in agrarisch gebied
- ▶ Een constructie die gelegen is in een reservatiestrook en niet behoort tot de nutswerken waarvoor de reservatiestrook is afgebakend

Wat zijn de gevolgen van zonevreemdheid?

- ▶ Er kan in principe geen omgevingsvergunning worden verkregen voor het uitvoeren van vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen

→ Uitzonderingen

- × Zonevreemde basisrechten (art. 4.4.10 – 4.4.22 [VCRO](#))
 - Geldende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag van een OVG
- × Zonevreemde functiewijzigingen (art. 4.4.23 VCRO en [BVR](#) van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen)
 - Vergunningverlenend bestuursorgaan mag bij het verlenen van een OVG afwijken van de geldende bestemmingsvoorschriften

Zonevrije basisrechten

► Toepassingsgebied

→ Hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte constructies

× Hoofdzakelijk vergund (art. 4.1.1, 7° VCRO)

→ Bedrijven en hun constructies = de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies zijn vergund of vergund geacht, ook wat de functie betreft

→ Overige constructies = ten minste 90% van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, is vergund of vergund geacht, ook wat de functie betreft

× Niet verkrot (art. 4.1.1, 15° VCRO)

→ Verkrot = niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit

× Beoordeling

→ op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden

→ op de vooravond van de afbraak, vernietiging of beschadiging

Zonevrijeemde basisrechten

► Toepassingsgebied

- Gebieden geordend door een RUP of plan van aanleg
 - × RUP kan de basisrechten aanvullen en uitbreiden en kan strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw
- Toets aan de goede ruimtelijke ordening geldt onverkort
- Aanvrager moet aantonen dat voldaan is aan de decretale toepassingsvoorwaarden

Zonevrije basisrechten

- ▶ **Onderscheid naargelang de 'toestand' van de zonevrije constructie**
 - Bestaande zonevrije constructies (art. 4.4.12 – 4.4.19 VCRO)
 - Recent afgebroken zonevrije constructies (art. 4.4.20 VCRO)
 - Door een vreemde oorzaak vernietigde of beschadigde constructies (art. 4.4.21 – 4.4.22 VCRO)
- ▶ **Onderscheid naargelang de aangevraagde handeling**
 - Verbouwen
 - × Aanpassingswerken binnen bestaand bouwvolume – buitenmuren min. 60% behouden
 - Herbouwen op dezelfde of een andere plaats
 - × Volledig of meer dan 40% van de buitenmuren afbreken
 - Uitbreiden
 - Aanpassen
 - × Werken die niet noodzakelijk binnen bestaand bouwvolume plaatsvinden, zoals luifels, verhardingen, uithangborden,...



Zonevrije basisrechten

▶ Bestaande zonevrije constructies

→ Bestaand = werkelijk opgericht

→ Woningen

× Basisrechten

→ Verbouwen

→ Herbouwen op dezelfde plaats (= min. $\frac{3}{4}$ van de bestaande woonoppervlakte wordt overlapt)

→ Herbouwen op gewijzigde plaats

▶ Aanwijsbare oorzaak + voorwaarde die vervuld moet zijn -> zie art. [4.4.14](#) VCRO

→ Uitbreiden

× Voorwaarden

→ Creatie extra woongelegenheden niet toegelaten, creatie zorgwoning wel

→ Herbouwen en uitbreiden

▶ Bestaand volume > 1000m³ -> nieuw volume max. 1000m³

▶ Niet mogelijk in ruimtelijk kwetsbaar gebied (uitz: parkgebied) en in recreatiegebied

Zonevrije basisrechten

▶ Bestaande zonevrije constructies

→ Andere constructies dan woningen

× Basisrechten

→ Verbouwen

→ Herbouwen op dezelfde plaats (= min. $\frac{3}{4}$ van de bestaande oppervlakte wordt overlapt)

→ Herbouwen op gewijzigde plaats

▶ Aanwijsbare oorzaak + voorwaarde die vervuld moet zijn -> zie art. [4.4.18](#) VCRO

→ Uitbreiden

▶ Wegens noodzaak -> zie art. [4.4.19](#) VCRO

→ Aanpassen

× Voorwaarden

→ Project waar OVG voor exploitatie ingedeelde inrichting/activiteit vereist is

▶ Opdrachtgever beschikt op ogenblik vergunningsaanvraag over OVG voor een normale bedrijfsuitoefening

▶ De constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat

→ Herbouwen, uitbreiden en aanpassen

▶ Niet mogelijk in ruimtelijk kwetsbaar gebied (uitz: parkgebied) en in recreatiegebied

→ Aanpassen: overdekt volume wordt niet uitgebreid

Zonevrijeemde basisrechten

▶ Recent afgebroken zonevrijeemde woningen of andere constructies

- Zelfde mogelijkheden als voor zonevrijeemde woningen of andere constructies
- Er moet voldaan zijn aan 2 voorwaarden:
 - × Voorafgaand aan de afbraak werd een OVG tot verbouw of tot herbouw afgeleverd en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw
 - × De aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële OVG tot herbouw of tot verbouw OF wordt ingediend binnen een termijn van een jaar na de dag waarop het arrest van de RvVb waarbij de initiële OVG wordt vernietigd, definitief wordt.
- Niet mogelijk in ruimtelijk kwetsbaar gebied (uitz: parkgebied) en recreatiegebied

Zonevrememde basisrechten

▶ Door een vreemde oorzaak vernietigde of beschadigde constructies

→ Vreemde oorzaak = oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend

→ Mogelijk om herstelwerken te vergunnen

→ Woningen

- × Woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk bewoond
- × Aanvraag binnen de 3j na de toekenning van het verzekeringsbedrag OF binnen de 5j na het optreden van de vernieling of beschadiging indien deze niet door een verzekering gedekt is
- × Bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot :
 - a) het vergunde of vergund geachte bouwvolume
 - ▶ Max. 1 000 m³ indien woning gelegen in RKG (uitz: parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde)
 - b) 1.000 m³, indien woning gelegen in een niet RKG, in een parkgebied of in een agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde
- × Geen wijziging aantal wooneenheden – creatie zorgwoning wel mogelijk



Zonevremde basisrechten

▶ Door een vreemde oorzaak vernietigde of beschadigde constructies

→ Andere constructies

- × Constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk uitgebaat
- × Aanvraag binnen de 3j na de toekenning van het verzekeringsbedrag OF binnen de 5j na het optreden van de vernieling of beschadiging indien deze niet door een verzekering gedekt is
- × Bouwvolume van de herstelde constructie blijft beperkt tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume
- × Indien bedrijfsgebouwen waarin activiteiten worden uitgevoerd waarvoor OVG voor exploitatie ingedeelde inrichting/activiteit vereist is:
 - activiteiten moeten vergund zijn

Zonevrije basisrechten

► Combinatie van aanvragen

→ Een aanvraag kan verschillende basisrechten combineren (bijv. verbouwing en uitbreiding) mits respecteren van de respectievelijke vereisten/voorwaarden

Zonevrijeemde basisrechten

▶ **Bouwvolume (art. 4.1.1, 2° VCRO)**

- het bruto-bouwvolume van een constructie EN haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, 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
- × Betrokken bijgebouwen moeten fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw, dus geen aparte en losstaande bijgebouwen
 - × Aanhorigheden = gebouwen moeten dienstig zijn voor de residentiële functie (bergplaats, garage,... - niet: stal)

Zonevrije functiewijzigingen

▶ Twee voorwaarden moeten vervuld zijn

- Gebouw of gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle volgende vereisten:
 - × Bestaat
 - × Niet-verkrot
 - × Hoofdzakelijk vergund
 - × Niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied (uitz: parkgebied en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde) of recreatiegebied
- Functiewijziging komt voor op [BVR](#) van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen

Zonevrije functiewijzigingen

▶ Toelaatbare zonevrije functiewijzigingen

- Ligging aan een voldoende uitgeruste weg (enkel art 4 tem 9)
- Bouwfysisch geschikt zijn voor de nieuwe functie (enkel art. 4 tem 10 en art. 11/1 en 11/2)
 - × Vanuit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken vereist om nieuwe functie uit te voeren -> bestaande structuur wordt grotendeels benut en gevaloriseerd, waarbij gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen
 - 'Salami'-techniek!
- Lijst
 - × Gedeeltelijke wijziging woonfunctie in complementaire functie (art. 3 & 4)
 - Kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, toeristisch logies
 - × Woonfunctie in gebouw dat niet als woning bestemd was (art. 5)
 - Niet: land- en tuinbouw in ruime zin

Zonevremde functiewijzigingen

▶ Toelaatbare zonevremde functiewijzigingen

→ Lijst

- × Gebruik van industrieel gebouw voor kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen (art. 6)
- × Gebruik van gebouw in industriegebied voor luidruchtige binnenrecreatie (art. 7)
- × Gebouw in landbouwgebied gebruiken voor opslag (art. 8)
 - Geen andere activiteiten!
- × Gebouw in landbouwgebied gebruiken voor land- en tuinbouwverwante activiteiten (art. 9)
 - O.a. Paardenhouderij, manège, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, tuinaanlegbedrijf, kinderboerderij, centrum voor dierentherapie
- × Gebouw of gebouwencomplex opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed (art. 10)

Zonevrije functiewijzigingen

▶ Toelaatbare zonevrije functiewijzigingen

→ Lijst

- × Een (eventueel leegstaand) landbouwbedrijf gebruiken om te wonen (art. 11)
 - De bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen
 - De bedrijfsgebouwen mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en krijgen een nieuw gebruik als woningbijgebouwen
 - ▶ Woningbijgebouw vs woongebouw: “woningbijgebouw” moet 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” ([RvVb nr. A/2015/0134 van 10 maart 2015](#))
- × Tijdelijk gebruik om verweving mogelijk te maken (art. 11/1)
- × Opvang van asielzoekers of daklozen (art. 11/2)

Zonevrije functiewijzigingen

- ▶ **Combinatie van zonevrije functiewijziging en zonevrije basisrechten**
 - In principe mogelijk
 - × Opgelet: bouwfysisch geschikt zijn! Speelt niet voor artikel 11
- ▶ **Combinatie van en opeenvolgende functiewijzigingen**
 - Niet expliciet voorzien, maar lijkt ons wel zo bedoeld (rechtspraak RvVb?)
- ▶ **Regularisatie van functiewijzigingen**
 - Niet mogelijk -> ook de bestaande functie moet vergund zijn op ogenblik van de aanvraag

Hobbystal in agrarisch gebied

▶ Art. 4.4.8/2 VCRO

- Één stal voor weidedieren die geen betrekking heeft op beroepslandbouw per hoofdzakelijk vergunde/vergund geachte woning
- Geen bestaande stallingsmogelijkheden (via aanpassing, ombouwing, uitbreiding)
- Voorwaarden
 - × Volledig opgericht binnen een straal van 50m van de woning van de aanvrager
 - × Maximale kroonlijst = 3,5m
 - × Maximale vloeroppervlakte van 120m² per hectare grasland, met absoluut maximum van 200m²
- Niet mogelijk in ruimtelijk kwetsbaar gebied, bouwvrij agrarisch gebied en agrarisch gebied met overdruk natuurverweving
- OVG vervalt van rechtswege als gedurende 5 opeenvolgende jaren geen weidedieren worden gehouden
 - × Afbraak stal verplicht binnen 6m na verval vergunning



Hobbystal in agrarisch gebied

▶ Art. 4.4.8/2 VCRO

- Toets aan goede RO geldt onverkort + rekening gehouden met landschappelijke inpasbaarheid
- [Memorie van toelichting](#)
 - × Stal kan enkel gebruikt worden voor verblijf van weidedieren eventueel in combinatie met beperkte bergruimte ifv verblijf (hooi, voeder,...)
 - × Graasweiden in de 'onmiddellijke omgeving' van de stal (cf. memorie van toelichting)
 - = een weide op korte afstand van de stal of aan de overkant van de weg
 - × Uit de aanvraag moet blijken dat de aanvrager effectief weidedieren houdt of zal houden en dat hij voldoende graasweiden in eigendom, in pacht of in gebruik heeft in verhouding tot het aantal dieren waarvoor een stal wordt voorzien.

Isolatie van zonevreedende woningen

- ▶ Ook mogelijk voor woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied en woningen met een bestaand volume $\geq 1000\text{m}^3$
 - Reden: aangepaste definitie 'verbouwen' (art. 4.1.1, 12° VCRO)
 - × *12° verbouwen : aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden. Het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 centimeter wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume*
 - Opgelet: het aanbrengen van isolatie is vergunningsplichtig want er is sprake van een wijziging van het fysiek bouwvolume
 - × *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; (art. 2.1 vrijstellingenbesluit)*

Website - wetwijzer

▶ Wetwijzer:

→ [Wetwijzer: onderzoek onze interpretaties en uitleg bij de regelgeving - Departement Omgeving \(vlaanderen.be\)](#)

▶ Zonevreedmdheid

→ [Zonevreedmd - startpagina - Departement Omgeving \(vlaanderen.be\)](#)

- × FAQ: [Zonevreedmdheid: FAQ voor lokale besturen - Departement Omgeving \(vlaanderen.be\)](#)
- × Isolatie: [Isolatie - gevelisolatie - VCRO artikel 4.1.1, 12° ; artikel 4.4.1, §2, 3° ; artikel 4.3.8 - Departement Omgeving \(vlaanderen.be\)](#)
- × Hobbystallen: [Hobbystallen voor weidedieren in agrarisch gebied - VCRO artikel 4.4.8/2 - Departement Omgeving \(vlaanderen.be\)](#)
- × Zonevreedmdde verkavelingen ouder dan 15j: [Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar - VCRO artikel 4.3.1, §1 en artikel 4.4.1, §2 - Departement Omgeving \(vlaanderen.be\)](#) (zie pdf punt 6.3)



Nog vragen?

- ▶ **Bijkomende vragen ivm de regelgeving nav dit webinar**
→ bjo.omgeving@vlaanderen.be met vermelding “webinar zonevreemdheid” in het onderwerp
- ▶ **Vragen ivm concrete dossiers**
→ In principe is de vergunningverlenende overheid het aanspreekpunt