



Toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen

De Vlaamse Regering heeft bij besluit een aantal zonevreemde functiewijzigingen vergunbaar gemaakt. Dit besluit geldt enkel voor:

- Bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde gebouwen of gebouwencomplexen
- Niet gelegen in
 - Ruimtelijk kwetsbaar gebied met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde
 - Recreatiegebieden

Woning gedeeltelijk gebruiken als kantoor (kantoor, vrij beroep, dienstenfunctie) is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- Kantoorfunctie is niet groter dan 100 vierkante meter.
- Woongedeelte is groter dan het kantoorgedeelte.

Woning, met inbegrip van woningbijgebouwen, voorzien van toeristische logies (bed&breakfast, vakantiewoning in bijgebouw, gastenkamers, ...) is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- Voor zover de complementaire functie maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft.
- Met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.
- De aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.

Wonen in een zonevreemd gebouw dat voorheen niet als woning vergund was is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- Het was geen landbouwgebouw.
- Maximaal één eengezinswoning per gebouwencomplex.
- Het gebouw of gebouwencomplex moet deel uitmaken van een gebouwengroep.
- In de ruimere omgeving komen nog gebouwen voor met de vergunde functie wonen.
- Gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
- Het gebouw kan bewoond worden zonder ingrijpende werken.

Een gebouw in industriegebied gebruiken voor kantoorfunctie of diensten, met uitzondering van handel en horeca is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- In de ruimere omgeving van het gebouw of gebouwencomplex komen nog gebouwen voor met de vergunde functie "kantoorfunctie of diensten, met uitzondering van handel en horeca".
- Indien op het industriegebied in kwestie meer dan drie bedrijven gevestigd zijn, dan hebben minstens 50 % van de bedrijven van dat industriegebied reeds een vergunde hoofdfunctie "kantoorfunctie of diensten, met uitzondering van handel en horeca".
- Gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
- Het nieuwe gebruik is mogelijk zonder ingrijpende werken.

Een gebouw in industriegebied gebruiken voor luidruchtige binnenrecreatie (karting, fuifzaal, schietstand...) is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- Gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
- Het nieuwe gebruik is mogelijk zonder ingrijpende werken.

Een gebouw in landbouwgebied gebruiken voor louter opslag is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- Het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep.
- Gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
- Het nieuwe gebruik is mogelijk zonder ingrijpende werken.

Een gebouw in landbouwgebied gebruiken voor paardenhouderij, manège, dierenasiel, dierenpensioen, dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, tuinaanlegbedrijf, dierentherapie (waarbij dieren gebruikt worden als therapie voor mensen), **opleiding- of therapiecentrum met verblijf** is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- Het bestaand gebouw of gebouwencomplex heeft hoofdfunctie land- en tuinbouw in ruimte zin.
- Gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
- Het nieuwe gebruik is mogelijk zonder ingrijpende werken.
- Ondergeschikte functies (handel, horeca, kantoorfunctie of diensten) die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie maximaal 100 vierkante meter.

Een gebouw een nieuwe functie geven is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- Het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- De voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet.
- De nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze.

Wonen in een voormalig landbouwbedrijf is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- De bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.
- De bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

'verkrot':

'Niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit' (*Vlaamse codex RO art 4.1.1. 15^o*).
Of de constructie verkrot is hangt af van de beoordeling van de bevoegde overheid. Het [aanvragen van een stedenbouwkundig attest](#) kan hierover, voor u koopt, uitsluitsel geven. Zo voorkomt u dat u een zonevreemde woning koopt die volgens de overheid verkrot is. Verkrotte zonevreemde woningen mogen immers niet meer verbouwd, herbouwd of uitgebreid worden.

'hoofdzakelijk vergund'

een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt: dat:

- Bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft.
- Overige constructies : Ten minste negentig procent 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, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.

(*Vlaamse Codex RO Art. 4.1.1, 7^o*)

'ruimtelijk kwetsbaar gebied'

Hieronder wordt verstaan:

- De volgende gebieden, aangewezen op plannen van aanleg:
 - Agrarische gebieden met ecologisch belang
 - Agrarische gebieden met ecologische waarde
 - Bosgebieden
 - Brongebieden
 - Groengebieden
 - Natuurgebieden
 - Natuurontwikkelingsgebieden
 - Natuurontwikkelingsgebieden
 - Natuurreservaten
 - Overstromingsgebieden
 - Valleigebieden
 - Parkgebied
- Gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen, en sorterend onder één van volgende categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding:
 - Bos
 - Reservaat en natuur
- Het Vlaams Ecologisch Netwerk, bestaande uit de gebiedscategorieën Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling, vermeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.
- De beschermde duingebieden en de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens artikel 52, §1, van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud.

(*Vlaamse Codex RO Art. 1.1.2., 10^o*)

'voldoende uitgeruste weg'

Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering heeft bepaald in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

(*Vlaamse Codex RO Art.4.3.5.§2*)

Meer over zonevreemdheid

- [Zonevreemde woningen](#)
- [Zonevreemde bedrijfsactiviteiten en planologisch attest](#)
- [Zonevreemde monumenten](#)
- [Functiewijzigingen van zonevreemde gebouwen](#)
- Interpretaties en uitleg bij de regelgeving:
 - [Isolatie van gevels bij zonevreemde woningen \(VCRO 4.1.1\)](#)
 - [Zonevreemde hobbystallen](#)
 - [Historisch gegroeide tuincentra zonevreemd wat betreft hun functie](#)
 - [Zonevreemde verkavelingen \(onbebouwde en bebouwde loten\) ouder dan 15 jaar](#)

Besluit van de Vlaamse Regering mbt zonevreemde functiewijziging

[Lees hier het Besluit](#)

Info over	Doelgroepen	Over ons	English information	Volg ons
Onderzoek, cijfers en geoloketten	Bedrijven	Vacatures	Environment and health	in f w
Subsidies, premies en steun	Lokale overheden	Contact	The Garden Monitor (GARMON)	
Decreten en uitvoeringsbesluiten		Afdelingen, missie en visie		
Dierenwelzijn		Nieuwsbrieven		
Inspraak Beleidsdomein Omgeving		Privacy		
		Toegankelijkheidsverklaring		
		Klimaatneutrale organisatie		
		Draaiboek milieu-incidenten		
		Europese projecten		