



Welke werken/handelingen zijn vergunbaar aan een zonevreemde constructie?

Wenst men in of rond een zonevreemd bedrijf werken of handelingen uit te voeren, dan stelt zich in de eerste plaats de vraag of voor die werken of handelingen een stedenbouwkundige vergunning moet aangevraagd worden.

Onderhoudswerken

Onderhoudswerken en ingrepen die geen betrekking hebben op de stabiliteit kunnen zonder stedenbouwkundige vergunning uitgevoerd worden en zijn dus ook mogelijk voor zonevreemde bedrijven en constructies:

- vervangen van kapotte dakpannen
- vervangen van ramen door identieke ramen;
- vervangen van pleisterwerk;
- herstellen van kapotte verharding;
- vervangen van kepers ongeveer 7 cm x 9 cm), panlatten en leien op het dak door nieuwe kepers, panlatten en leien, zonder vervanging van het dakgebinte (dragende balken);
- herinrichten van een kantoor binnen in het gebouw;
- leggen van vloerbedekking;
- plaatsen van een wand in gipskartonplaat...

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt daarnaast een aantal basisrechten voor zonevreemde constructies. Dit betekent dat een aanvraag niet zomaar kan geweigerd worden op basis van de geldende bestemmingsvoorschriften. Deze basisrechten zijn niet voor alle zonevreemde bedrijven geldig; deze gelden enkel bij:

- bestaande, hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies (met uitzondering van publiciteitsinrichtingen en uithangborden) en
- wanneer de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

De basisrechten zijn geldig in alle plannen, met name gewestplan, algemeen plan van aanleg (APA), bijzonder plan van aanleg (BPA) en ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Een RUP kan bovendien deze basisrechten aanvullen of uitbreiden. Een RUP kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Sommige van de basisrechten zijn echter niet toegelaten in ruimtelijk kwetsbare gebieden (maar wel toegelaten in parkgebieden) en tevens niet toegelaten in recreatiegebied. Het is dus belangrijk om in eerste instantie na te gaan of het goed al dan niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied en of het hier al dan niet gaat om een hoofdzakelijk vergunde situatie. Dit zal immers de mogelijkheden bepalen.

Overzicht van basisrechten voor zonevreemde constructies, niet-woningbouw:

- stabiliteitswerken
- verbouwen
- herbouwen op dezelfde plaats
- herbouwen op een gewijzigde plaats
- uitbreiden en aanpassen
- zonevreemde functiewijzigingen
- herstelwerken na brand;

Werken die betrekking hebben op de stabiliteit

zoals

- het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;
- het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Hiervoor heeft u een stedenbouwkundige vergunning nodig.

De vergunningverlenende overheid (meestal het college van burgemeester en schepenen van de gemeente) kan dit soort ingrepen vergunnen op voorwaarde dat het gaat over een niet verkrotte bestaande vergunde constructie of gebouw.

Bij het beoordelen van de aanvraag zal zij nagaan of de goede ruimtelijke ordening in het gebied door de werken niet wordt geschaad. Zij kan de vergunning uiteraard weigeren. Wil u op korte termijn zekerheid of zij een bepaald project zou vergunnen, vraag dan een [stedenbouwkundig attest](#) aan.

Als de vergunning voor dit soort ingrepen geweigerd wordt, kan u onder voorwaarden de aankoop van uw perceel door het Vlaams gewest eisen (VCRO art. 4.4.2, §2). U moet dit dan binnen het jaar na de weigering van de vergunning doen. Ook een grondruil behoort tot de mogelijkheden.

Verbouwen, herbouwen en beperkt uitbreiden

Herbouwen en uitbreiden is niet vergunbaar in ruimtelijk kwetsbare gebieden (uitgezonderd parkgebied) en recreatiegebied. Verbouwen is er wel vergunbaar.

Hiervoor heeft u een stedenbouwkundige vergunning nodig. De vergunning verlenende overheid (meestal het college van burgemeester en schepenen van de gemeente) kan deze werken vergunnen op voorwaarde dat

- het gaat om een hoofdzakelijk vergunde constructie
- het gaat om een niet verkrotte zonevreemde constructie
- de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt
- bij een milieuvergunningsplichtige inrichting:
 - de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning;
 - de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.
- herbouwen op een gewijzigde plaats: zie bijkomende voorwaarden (*)

De vergunning verlenende overheid zal steeds een openbaar onderzoek organiseren over een dergelijke aanvraag, en advies vragen aan betrokken instanties. Zij kan de vergunning uiteraard weigeren. Wil u op korte termijn zekerheid of zij een bepaald project zou vergunnen, vraag dan een [stedenbouwkundig attest](#) aan.

(*) Herbouwen op dezelfde/op een gewijzigde plaats

De wetgever spreekt over herbouwen op een gewijzigde plaats als de nieuwe constructie minder dan drie kwart van de bestaande constructie overlapt.

Bij herbouwen op een gewijzigde plaats gelden extra voorwaarden:

- voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:
 - de constructie is getroffen door een rooilijn,
 - de constructie bevindt zich in een achteruitbouwzone,
 - de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;
- ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:
 - de herbouwde constructie krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,
 - de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Uitbreiden en aanpassingswerken

Uitbreiden van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, is vergunbaar op voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van:

- milieuvoorwaarden;
- gezondheidsredenen;
- maatregelen opgelegd door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie;
- de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, de diergezondheid of het dierenwelzijn;
- infrastructurele noden ingevolgd door de uitbreiding van de werking van erkende, gesubsidieerde of gefinancierde onderwijsinstellingen of van een jeugdvereniging in de zin van het decreet van 29 maart 2002 op het Vlaamse jeugdbeleid.

De Vlaamse Regering kan de voorwaarden nader omschrijven.

Aanpassingswerken aan of bij een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, zijn vergunbaar, op voorwaarde dat het volume niet wordt uitgebreid.

Wil u een uitbreiding realiseren die groter is dan deze die door de basisrechten wordt voorzien, dan kan een [planologisch attest](#) mogelijkwijze een oplossing bieden.

Functiewijzigingen

Niet vergunbaar in ruimtelijk kwetsbare gebieden (uitgezonderd parkgebied en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde) en recreatiegebied

- Karting in oude bedrijfsloods
- wonen in voormalig landbouwbedrijf
- schuur in landbouwgebied gebruiken als opslagloods
- ...

Zie de aparte [toelichting over vergunbare zonevreemde functiewijzigingen](#)

Herstel na brand

Hiervoor heeft u een stedenbouwkundige vergunning nodig. De vergunning verlenende overheid (meestal het college van burgemeester en schepenen van de gemeente) kan deze werken vergunnen op voorwaarde dat:

- de constructie daadwerkelijk uitgebaat werd in het voorafgaande jaar (aantoonbaar middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen);
- de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging;
- het bouwvolume van de herstelde constructie beperkt blijft tot het vergunde of vergund geachte volume

ENKELE BEGRIPPEN VERKLAARD

‘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
 - natuurgebieden met wetenschappelijke waarde
 - 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°)

‘verkrot’:

‘Niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit’ (Vlaamse codex RO art 4.1.1, 15°) .
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, uitsluitel 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°)

‘goede ruimtelijke ordening bij zonevreemde constructies’:

De vergunning verlenende overheid zal bij het beoordelen van de aanvraag nagaan of de goede ruimtelijke ordening door de handelingen niet wordt geschaad.

Contact



Afdeling Beleidsontwikkeling en Juridische Ondersteuning (BJO)

✉ bj.o.omgeving@vlaanderen.be