

## AFDELING 2. BASISRECHTEN VOOR ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES

### Onderafdeling 1. Toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen

**Art. 4.4.10.** §1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

**Art. 4.4.11.** Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort. [...]

### Onderafdeling 2. Bestaande zonevreemde constructies

#### Sectie 1. Bestaande zonevreemde woningen

##### Subsectie 1. Verbouwen

**Art. 4.4.12.** In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

##### Subsectie 2. Herbouwen op dezelfde plaats

**Art. 4.4.13.** § 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1 000 m<sup>3</sup> bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m<sup>3</sup>.

§ 2. Voor de toepassing van § 1, eerste lid, is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

§ 3. De mogelijkheden, vermeld in § 1, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.

### **Subsectie 3. Herbouwen op een gewijzigde plaats**

**Art. 4.4.14.** § 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal;

2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar :

a) de woning is getroffen door een rooilijn,

b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,

c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld :

a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,

b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1 000 m<sup>3</sup> bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m<sup>3</sup>.

§ 2. De mogelijkheden, vermeld in § 1, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.

### **Subsectie 4. Uitbreiden**

**Art. 4.4.15.** Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> en op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” sorteren.

## **Sectie 2. Bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw**

### **Subsectie 1. Verbouwen**

**Art. 4.4.16.** In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw.

Indien de verbouwingswerken betrekking hebben op projecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vereist is, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de opdrachtgever beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke omgevingsvergunning;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

### **Subsectie 2. Herbouwen op dezelfde plaats**

**Art. 4.4.17.** § 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt.

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op projecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vereist is, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de opdrachtgever beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke omgevingsvergunning;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

§ 2. De mogelijkheden, vermeld in § 1, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.

### **Subsectie 3. Herbouwen op een gewijzigde plaats**

**Art. 4.4.18.** § 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het op een gewijzigde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar :

a) de constructie is getroffen door een rooilijn,

b) de constructie bevindt zich in een achteruitbouwzone,

c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

2° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld :

a) de herbouwde constructie krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,

b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op projecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vereist is, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° de opdrachtgever beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke omgevingsvergunning;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

§ 2. De mogelijkheden, vermeld in § 1, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.

#### **Subsectie 4. Uitbreiden en aanpassen**

**Art. 4.4.19.** § 1. Het uitbreiden van een bestaande zonevremde constructie, niet zijnde woningbouw, is vergunbaar, op voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van :

1° milieuvoorwaarden;

2° gezondheidsredenen;

3° maatregelen opgelegd door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie;

4° de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, de diergezondheid of het dierenwelzijn;

5° infrastructurale behoeften ingevolge de uitbreiding van de werking van erkende, gesubsidieerde of gefinancierde onderwijsinstellingen of van een erkende jeugdvereniging in de zin van het decreet van 14 februari 2003 houdende de ondersteuning en de stimulering van het gemeentelijk, het intergemeentelijk en het provinciaal jeugd- en jeugdwerkbeleid en het decreet van 18 juli 2008 houdende het voeren van een Vlaams jeugd- en kinderrechtenbeleid of van een erkend jeugdverblijfcentrum overeenkomstig het decreet van 18 juli 2003 betreffende de verblijven en verenigingen die een werking uitoefenen in het kader van Toerisme voor Allen';

Indien de uitbreidingswerken betrekking hebben op projecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vereist is, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° de opdrachtgever beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke omgevingsvergunning;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

De Vlaamse Regering kan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven.

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

§ 3. De mogelijkheden, vermeld in § 1 en § 2, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.