

Woning zonevreedemd?

Onderhoudswerken en ingrepen die geen betrekking hebben op de stabiliteit

Voorbeelden:

- vervangen van kapotte dakpannen
- vervangen van ramen door identieke ramen
- vervangen van pleisterwerk
- herstellen van kapotte verhardingen
- 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)
- plaatsen van een badkamer in het gebouw
- leggen van parket
- plaatsen van een wand in gipskartonplaat....

Onderhoudswerken en ingrepen die geen betrekking hebben op de stabiliteit mogen, ook bij zonevreedemde woningen, ten allen tijde uitgevoerd worden. Hiervoor is geen omgevingsvergunning vereist.

Werken die betrekking hebben op de stabiliteit

Voorbeelden :

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

Werken die betrekking hebben op de stabiliteit zijn vergunningsplichtig.

De vergunningverlenende overheid (meestal het college van burgemeester en schepenen van de gemeente) kan dit soort ingrepen aan een zonevreemde woning vergunnen, op voorwaarde dat de woning niet verkrot is, bestaand is en vergund.

Bij het beoordelen van de aanvraag zal de overheid nagaan of de goede ruimtelijke ordening in het gebied door de handelingen niet wordt geschaad. Zij kan de vergunning uiteraard weigeren.

Wil u op korte termijn zekerheid of de gemeente een bepaald project zou vergunnen, vraag dan een stedenbouwkundig attest aan.

Als de vergunning voor dit soort handelingen 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 uitbreiden

Voor verbouwen, herbouwen of uitbreiden heeft u een vergunning nodig.

De vergunning verlenende overheid (meestal het college van burgemeester en schepenen van de gemeente) kan deze handelingen bij een zonevreemde woning vergunnen op voorwaarde dat:

- het gaat om een hoofdzakelijk vergunde constructie
- het gaat om een zonevreemde, niet verkrotte constructie
- de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt

- het huidige aantal woonegelegenheden niet vermeerderd wordt

- bij herbouwen of uitbreiden het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ (bij verbouwen geldt deze eis niet)
- herbouwen op een gewijzigde plaats: zie bijkomende voorwaarden (*)

Let op: Is de woning zonevreemd, dan is herbouwen en uitbreiden niet vergunbaar in ruimtelijk kwetsbare gebieden (uitgezonderd parkgebied) en recreatiegebied. Verbouwen binnen het bestaande bouwvolume is er wel vergunbaar.

De vergunning verlenende overheid kan steeds de vergunning weigeren. Wil u op korte termijn zekerheid of de gemeente 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 woning minder dan 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.

Bij het herbouwen op een gewijzigde plaats van een zonevreemde woning gelden extra voorwaarden:

- voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:
 - de woning is getroffen door een rooilijn
 - de woning 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 woning 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.

Functiewijzigingen

voorbeelden van functiewijzigingen:

- gastenkamers voorzien in een woning die zonevreemd is
- wonen in een voormalig landbouwbedrijf
- kantoor in woning die zonevreemd is

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

Let op: Functiewijziging van een zonevreemde woning is niet vergunbaar in ruimtelijk kwetsbare gebieden (uitgezonderd parkgebied en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde) en recreatiegebied

Herstel na brand

Voor het herstel van een zonevreemde woning na brand, 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 woning daadwerkelijk bewoond 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 woning beperkt blijft tot:
 - het vergunde of vergund geachte bouwvolume, met een maximum van 1.000 m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde
 - 1.000 m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk niet kwetsbaar gebied, in een parkgebied of in een agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde;
 - het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal.
-

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°)

Meer info?

[Contacteer uw vastgoedmakelaar](#)