

## BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING TOT VASTSTELLING VAN DE LIJST VAN TOELAATBARE ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGINGEN

Datum 28/11/2003

Artikel 1. (29/11/2015- ...)

In dit besluit wordt verstaan onder:

1° ...

2° gebouwgroep: minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen;

3° ...

4° ruimere omgeving: omgeving die ruimtelijk aansluit bij het gebouw of gebouwencomplex, steeds beperkt tot een maximum van 200 meter;

5° industriegebied in de ruime zin: alle gebieden, bestemd voor industrie en bedrijvigheid, ook indien dit onderworpen is aan bijzondere voorwaarden;

6° agrarisch gebied in de ruime zin: alle gebieden, bestemd voor land- en tuinbouw in de ruime zin, ook indien dit onderworpen is aan bijzondere voorwaarden.

Artikel 2. (29/11/2015- ...)

§ 1. De functiewijzigingen, vermeld in dit besluit, kunnen enkel worden toegestaan als voldaan is aan de generieke voorwaarden, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§ 2. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 9, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of het gebouwencomplex gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Het begrip « voldoende uitgeruste weg » wordt gelezen in de zin die artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening daaraan geeft.

De voorwaarde, vermeld in het eerste lid, heeft geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, bedrijfs- of industriële gebouw of gebouwencomplex of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.

§ 3. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 10 en artikel 11/1 en 11/2, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie.

Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.

Artikel 3. (29/11/2015- ...)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de overige onderdelen van het gebouwencomplex, in een complementaire functie meer bepaald kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° de complementaire functie beslaat een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;

2° de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie.

Artikel 4. (01/09/2009- ...)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in een complementaire functie, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° de complementaire functie heeft betrekking op het gebruik als een toeristisch logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;

2° de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.

Artikel 5. (29/11/2015- ...)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, niet gebruikt of bedoeld voor de land- en tuinbouw in de ruime zin, in maximaal één eengezinswoning per gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwgroep;

2° in de ruimere omgeving van het gebouw of het gebouwencomplex komen nog gebouwen voor met de vergunde functie wonen.

Artikel 6. (29/11/2015- ...)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is :

- 1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een industriegebied in de ruime zin;
- 2° in de ruimere omgeving van het gebouw of gebouwencomplex komen nog gebouwen voor met de vergunde functie "kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen";
- 3° 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";
- 4° de nieuwe functie behoort tot de functiecategorie "kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen".

Artikel 7. (01/09/2009- ...)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- 1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een industriegebied in de ruime zin;
- 2° de nieuwe functie heeft betrekking op een inrichting voor luidruchtige binnenrecreatie, zoals een karting, een fuifzaal of een schietstand.

Artikel 8. (29/11/2015- ...)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- 1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;
- 2° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;
- 3° de nieuwe functie heeft louter betrekking op de opslag van allerhande materialen of materieel.

Artikel 9. (29/11/2015- ...)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de "hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin", voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- 1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;
- 2° de nieuwe functie heeft betrekking op volgende activiteiten of combinaties daarvan : een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij , een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt onder meer land- en tuinbouwactiviteiten of aan de land- en tuinbouw verwante activiteiten uitoefenen, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie.

Voor de toepassing van het eerste lid, 2°, geldt dat de volledige vloeroppervlakte die door eventuele ondergeschikte functies (zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen) in beslag genomen wordt, ten hoogste gelijk is aan 100 vierkante meter.

Artikel 10. (01/01/2017- ...)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- 1° 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;
- 2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;
- 3° de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze.

Artikel 11. (01/09/2009- ...)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden :

- 1° 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;
- 2° 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.

Artikel 11/1. (29/11/2015- ...)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex ligt in een stedelijk gebied, zoals afgebakend in een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan;

2° het college van burgemeester en schepenen heeft conform artikel 2.2.13, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beslist om een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken voor het gebied waarin het gebouw of gebouwencomplex ligt;

3° het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in punt 2°, heeft de omschakeling van oud industrieel of ambachtelijk weefsel naar een gebied met verweving van functies tot doel;

4° de gemeenteraad heeft principieel ingestemd met de volgende twee elementen:

a) de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in punt 2° ;

b) de begrenzing van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan die het college van burgemeester en schepenen voorstelt;

5° maximaal een vierde van de vloeroppervlakte van het gebouw of gebouwencomplex krijgt de functie detailhandel;

6° minimaal twee vierde van de vloeroppervlakte van het gebouw of gebouwencomplex krijgt de functie industrie en bedrijvigheid, dagrecreatie, met inbegrip van sport of gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;

7° de vergunning wordt verleend voor een periode van maximaal drie jaar. Er kan eenmaal een nieuwe vergunning voor een bijkomende periode van maximaal drie jaar worden verleend, op voorwaarde dat er een plenaire vergadering is gehouden over het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in punt 2°.

Artikel 11/2. (29/11/2015- ...)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op de opvang van asielzoekers, daklozen of burgers wiens woning onbewoonbaar is.

Artikel 12. (... - ...)

De Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, is belast met de uitvoering van dit besluit.

BIJLAGE (02/08/2007- ...)