

## RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

### ARREST

nr. RvVb/A/1516 /0119 van 20 oktober 2015  
in de zaak 1213/0398/A/2/0376

Artikel 2 van het besluit van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen (Besluit zonevreemde functiewijzigingen), luidt ten tijde van de ministeriële beslissing van 24 september 2010:

“ART. 2. §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

(...)

§3. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met artikel 11, 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.”

(...)

Uit artikel 4.4.23 VCRO en artikel 2, §3 van het Besluit zonevreemde functiewijzigingen blijkt dat als voorwaarde voor de functiewijziging buiten de geëigende bestemmingszone geldt dat het betrokken gebouw bouwfysisch geschikt moet zijn voor de nieuwe functie. Hiermee wordt volgens dezelfde tekst bedoeld dat er vanuit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken hoeven uitgevoerd te worden voor de nieuwe functie.

De doelstelling van het Besluit zonevreemde functiewijzigingen is immers de valorisatie van het bestaand gebouwenpatrimonium. Ook de minister bevestigde dit in zijn ministeriële beslissing van 24 september 2010: (i) “*Het materiaal van het tuinaanlegbedrijf wordt opgeslagen in een bestaand gebouw. Dit gebouw is voldoende groot om al het materiaal van het tuinaanlegbedrijf in te stallen. De ruimtelijke weerslag is dus nihil*”, (ii) “*de bestaande serre wordt herbruikt. Het bestaande gebouwenpatrimonium wordt aldus gevaloriseerd, wat het opzet is van het besluit betreffende zonevreemde functiewijzigingen*”.

In de parlementaire voorbereiding werd uitdrukkelijk de nadruk gelegd op deze ‘valorisatie van het bestaand patrimonium’. In het aanvankelijk verslag aan de Vlaamse regering bij het ontwerp van het Besluit van 28 november 2003 werd het volgende vermeld:

*“§ 4. "bouwfysisch geschikt voor het nieuwe gebruik". Normalerweise dient de bestemming die vastgelegd is in de plannen van aanleg gevolgd te worden. Hierop afwijkingen toestaan is niet vanzelfsprekend. Dit is enkel verantwoord omdat bestaande gebouwen afbreken en elders (in de goede zone) nieuwe gebouwen oprichten, kosten met zich meebrengt (financiële, maar ook milieukosten). Dit besluit is dan ook gericht op een valorisatie van het bestaande gebouwenpatrimonium in Vlaanderen. Gebouwen komen daarom enkel in aanmerking wanneer ze bouwfysisch nog in goede staat zijn en zonder al te grote investeringen of ingrijpende verbouwingen geschikt zijn voor de nieuwe functie.*

*De financiële grootte van de investering wordt afgewogen tegen de waarde van het onroerend goed. Gebouwen waarin de laatste 2 jaar ingrijpende werken gebeurd zijn (die misschien speculatieve bedoelingen gehad hebben) komen niet in aanmerking. Uit het feit dat recentelijk ingrijpende werken zijn uitgevoerd in functie van het oorspronkelijke gebruik kan immers worden besloten dat de oorspronkelijke functie niet is achterhaald. Ook is het evident dat eens de functiewijziging is toegestaan, het gebouw gedurende een periode van minstens 10 jaar niet in aanmerking komt voor ingrijpende verbouwingen.*

*Van herbouw kan al evenmin sprake zijn, aangezien dat regelrecht ingaat tegen de bedoeling van 145bis, § 2, namelijk valorisatie van het bestaande gebouwenpatrimonium. Minder ingrijpende verbouwingen, zoals het bijmaken van raam- en deuropeningen, het aanbrengen van uithangborden, het uitvoeren van niet constructieve binnenverbouwingen kunnen wel vergund worden. Teneinde expliciet op deze bepaling te wijzen, zal bij de aanvraag een door de aanvrager en eigenaar ondertekende verklaring zoals in bijlage bij dit besluit gevoegd worden.”*

Naar aanleiding van de wijziging van het Besluit op 29 juni 2007 (wijziging van artikel 2, §4 door de tekst die heden ten dage gekend is als §3), werd ook het verslag aangepast in de volgende zin:

*“Artikel 2. § 4. "bouwfysisch geschikt voor het nieuwe gebruik". Normalerweise dient de bestemming die vastgelegd is in de plannen van aanleg gevolgd te worden. Hierop afwijkingen toestaan is niet vanzelfsprekend. Dit is enkel verantwoord omdat bestaande gebouwen afbreken en elders (in de goede zone) nieuwe gebouwen oprichten, kosten met zich meebrengt (financiële, maar ook milieukosten). Dit besluit is dan ook gericht op een valorisatie van het bestaande gebouwenpatrimonium in Vlaanderen. Gebouwen komen daarom enkel in aanmerking wanneer ze bouwfysisch nog in goede staat zijn en zonder al te grote investeringen of ingrijpende verbouwingen geschikt zijn voor de nieuwe functie. De financiële grootte van de investering wordt afgewogen tegen de waarde van het onroerend goed. Bij de beoordeling van het ingrijpend karakter van de werken wordt gekeken naar de mogelijkheid om de functie te realiseren voor zover de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw kan aangepast worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen. Hiermee wordt gewezen op de mogelijkheid dat hoewel het gebouw constructief in orde is, men toch verbouwingen wil uitvoeren die onrechtstreeks te maken hebben met de stabiliteit, doch die de realisatie van de nieuwe functie moeten mogelijk maken binnen de bestaande structuur van het gebouw, zoals een bijkomende verdieping, een nieuwe vloer.*

*Een bijkomend element hierbij is dat deze werken in functie van huidige comfort-, energie- en gebruikseisen kunnen staan.*

*Voorbeelden van minder ingrijpende verbouwingen zijn : het bijmaken van raam- en deuropeningen, het aanbrengen van uithangborden. Een voorbeeld hiervan is ook een schuur bij een zonevreemde woning, waarin men logies wil voorzien in toepassing van artikel 4 van het besluit. Het is vanzelfsprekend dat indien men dergelijke schuur wil omvormen er een verdieping wordt bij gecreëerd : de werken hiervoor zijn wel onrechtstreeks stabiliteitswerken, doch met deze werken raakt men niet aan de stabiliteit of de bestaande structuur van het gebouw zelf.”*

Voor het verlenen van een zonevreemde functiewijziging blijft de nadruk op de valorisatie van de bestaande gebouwen dan ook behouden. Met de invoering van de VCRO blijft deze zienswijze gelden aangezien in de memorie van toelichting (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, stuk 2011, 164*) uitdrukkelijk wordt gesteld dat het artikel 4.4.23 VCRO de *“algemene, essentiële voorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, decretaal verankerd”*.