

**Publicatie : 2004-02-10**

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

**28 NOVEMBER 2003. - Besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone**

VERSLAG AAN DE VLAAMSE REGERING

Goedkeuring na advies van de Raad van State.

Situering

De decreetswijziging van 13 juli 2001 inzake zonevreemde woningen en gebouwen voert een artikel 145bis in in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. In § 2 van dat artikel worden de functiewijzigingen geregeld :

« § 2. De vergunningverlenende overheid mag, bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige wijziging van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie in de zin van artikel 99, § 1, eerste lid, 6°, alleen afwijken van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg in de volgende gevallen :

- het wijzigen van het gebruik van een bestaand vergund, eventueel leegstaand, landbouwbedrijf, dat volgens het gewestplan niet gelegen is in een recreatiegebied of een ruimtelijk kwetsbaar gebied, behoudens een parkgebied, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, én op voorwaarde dat de volgende voorschriften nageleefd worden :

1° de bedrijfswoning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, 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 dit landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen enkel een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

- het wijzigen van het gebruik van een bestaand, vergund gebouw voor zover deze wijziging is opgesomd in een door de Vlaamse regering vast te leggen lijst.

De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen voor deze wijzigingen van gebruik.

De hierboven beschreven wijzigingen van gebruik kunnen eventueel gecombineerd worden met de onder § 1, eerste lid, 1° tot en met 6° beschreven mogelijkheden.

Al de hierboven vermelde afwijkingen kunnen slechts worden verleend op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. De Vlaamse regering kan hiertoe in een besluit de nadere regels vastleggen, zoals ondermeer met betrekking tot de ruimtelijke draagkracht van het gebied en de verweving van de functies.

De weigering van het verlenen van een afwijking tot het wijzigen van het gebruik kan geen aanleiding geven tot het verschuldigd zijn van een vergoeding zoals bedoeld in de artikelen 84 tot en met 86. »

Het is wenselijk om via ruimtelijke uitvoeringsplannen zo snel mogelijk over te gaan tot een differentiëring van het agrarisch gebied, om via deze weg de toelaatbare functiewijzigingen te verruimen of te beperken, al naargelang de aard van het concrete gebied. Met een generieke regeling is het zeer moeilijk om maximaal rekening te houden met de sterk verschillende ruimtelijke situaties die

in de praktijk kunnen voorkomen. Er zijn in het besluit een aantal grendels en afwegingskaders ingebouwd die deze differentiëring in het vergunningenbeleid moeten mogelijk maken, doch de planmatige aanpak zal altijd de voorkeur wegdragen.

#### Artikelswijze bespreking

Art. 1. In dit artikel worden een aantal gehanteerde begrippen gedefinieerd. Toch lijkt het nuttig om even verder in te gaan op een paar van deze definitives.

« gebouwengroep" Het dient te gaan over 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. Een boerderijcomplex, bestaande uit het woongebouw en twee losstaande stallen, is dus geen gebouwengroep, want het vormt één functioneel geheel. Het moet dus werkelijk minstens 3 onafhankelijk van elkaar functionerende eenheden betreffen (van 3 verschillende eigenaars). Met in aparte onderdelen gesplitste onroerende goederen zal geen rekening worden gehouden. Met ruimtelijk aaneengesloten geheel wordt een geheel van gebouwen bedoeld, die zeer dicht bij elkaar gelegen zijn. Wanneer de ruimte tussen de gebouwen meer dan 50 meter bedraagt, is dit reeds voldoende om niet meer van een ruimtelijk aaneengesloten geheel te spreken.

« ruimere omgeving". Voor de bepaling van de ruimere omgeving stelt men zich bijvoorbeeld in de plaats van een bezoeker aan het gebouw of gebouwencomplex in kwestie. De ruimte die grenst aan alle openbare wegen waarlangs het gebouw of gebouwencomplex kan benaderd worden, behoort tot de ruimere omgeving, weliswaar met een maximum van 200 meter, gemeten vanaf het gebouw of gebouwencomplex.

In het besluit worden nog een aantal andere begrippen gehanteerd, die niet gedefinieerd worden, voornamelijk omdat ze reeds elders voorkomen.

Het gaat hier om de functiecategorieën, zoals « landbouw in de ruime zin », « horeca », « dagrecreatie ». Het is duidelijk dat hier dezelfde begrippen gehanteerd zijn als in het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Art. 2. § 1. Verkrotte, onvergunde, of niet meer bestaande gebouwen komen uiteraard niet in aanmerking.

§ 2. Ruimtelijk kwetsbare gebieden worden uitgesloten van de toepassing (behalve parkgebied). Ook recreatiegebieden en overstromingsgebieden komen niet in aanmerking.

§ 3. Voor de meeste functiewijzigingen dient het gebouw gelegen te zijn langs een voldoende uitgeruste weg.

§ 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.

Art. 3. Vaak werd de vraag gesteld of bij zonevremde woningen een complementaire functie kon worden uitgevoerd. Met « complementaire functie » worden voornamelijk kantoor- en dienstenfuncties in de ruime zin bedoeld (architect, advocaat, dierenarts, kapsalon, ...), en dit ten behoeve van de bewoners van de zonevremde woning. Artikel 3 schept hiervoor ruimte, ook al blijft de oppervlakte beperkt tot 100 m<sup>2</sup>. Doordat voor de woonfunctie een grotere oppervlakte moet worden voorzien dan voor de complementaire functie, wordt oneigenlijk gebruik van deze bepaling vermeden.

De complementaire functie wordt niet meegerekend voor de bepaling van het maximaal toelaatbare volume, bedoeld in artikel 145bis, § 1, 6° van het decreet. Hiermee wordt bedoeld dat de complementaire functie ook in niet-woonruimten (zoals stallen) kan ondergebracht worden.

Een voorbeeld van een aanvaardbare functiewijziging : een verzekeringsagent die in twee lokalen van zijn zonevremde woning klanten ontvangt, een bureau heeft en dossiers bijhoudt.

Een niet vergunbaar voorbeeld : een nieuw klein café in een zonevremde woning.

Art. 4. Het begrip plattelandstoerisme wordt niet gedefinieerd. Dit is een bewuste keuze omdat de decreetgever ervoor kan opteren om in de sectorale regelgeving een eigen invulling van het begrip te geven. In tussentijd moge het duidelijk zijn dat met plattelandstoerisme de uit het buitenland genoegzaam bekende formules genre « bed and breakfast » of « zimmer frei » bedoeld zijn : het aanbieden van eenvoudige logiesmogelijkheid (maximaal 4 kamers) en eventueel ontbijt (in een aparte ontbijt- en verblijfsruimte) bij particulieren, zonder restaurant of café.

De complementaire functie wordt niet meegerekend voor de bepaling van het maximaal toelaatbare volume, bedoeld in artikel 145bis, § 1, 6° van het decreet. Hiermee wordt bedoeld dat de complementaire functie ook in niet-woonruimten (zoals stallen) kan ondergebracht worden.

Een voorbeeld van een aanvaardbare functiewijziging : 3 kamers voor bed and breakfast + 1 ontbijtruimte in schuur van zonevremde woning (voormalige boerderij) zonder landbouw als nevenfunctie.

Een niet vergunbaar voorbeeld : een klein hotel met half pension in schuur van voormalige boerderij.

Art. 5. Artikel 145bis, § 2 van het decreet maakt het mogelijk om van een landbouwwoning een residentiële woning te maken. Er was echter geen mogelijkheid om van niet-agrarische gebouwen residentiële woningen te maken. Deze mogelijkheid wordt thans voorzien, voorzover deze gebouwen liggen binnen een bouwgroep en er reeds woningen in de buurt gelegen zijn.

Een voorbeeld van een aanvaardbare functiewijziging : voormalig schoolgebouw in woonkorrel wordt omgevormd naar zonevremde woning.

Een ander aanvaardbaar voorbeeld : oud industrieel gebouw in kmo-zone in stadscentrum wordt ingericht als loft.

Een niet vergunbaar voorbeeld : een geïsoleerd gelegen watertoren wordt omgevormd naar woning (geen woningen in omgeving - geen bouwgroep).

Een ander niet vergunbaar voorbeeld : ambachtelijke loods in betonplaten wordt omgevormd naar woning (gebouw bouwfysisch niet geschikt voor nieuwe functie).

Art. 6. Dit artikel maakt een omvorming van bijvoorbeeld industrieel gebouw naar handelszaak mogelijk, in industriegebied, voorzover in de onmiddellijke omgeving reeds dergelijke vergunde functies voorkomen en voor zover in het betreffende bedrijventerrein reeds tal van vergunde winkels, kantoren en dienstenfuncties aanwezig zijn. We denken hier bijvoorbeeld aan kleinhandelslinten langs

sommige wegen, die gelegen zijn in KMO-zone, bedrijventerreinen met een gevarieerde vergunde invulling, KMO-zones met een beperkte oppervlakte in functie van één of enkele kleine bedrijven volledig omgeven door een woongebied, ... Om een ruimtelijk aanvaardbare functiewijziging in deze laatste kleine KMO-zones mogelijk te maken, is de voorwaarde zoals gesteld in art. 6 - 3° slechts van toepassing op bedrijventerreinen met meer dan 3 bedrijven.

Een voorbeeld van een aanvaardbare functiewijziging : een ambachtelijk bedrijf in industriegebied tussen bestaande vergunde handelszaken wordt omgevormd naar winkel.

Een niet vergunbaar voorbeeld : ambachtelijk bedrijf op volwaardig industrieterrein zonder winkels wordt omgevormd naar handelszaak.

Art. 7. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd vastgesteld dat er een tekort is aan gebieden bestemd voor recreatie. Voor deze problematiek zal een planologische oplossing worden uitgewerkt. Hierbij zijn er bijzondere vormen van recreatie die niet op om het even welk recreatiegebied onder te brengen zijn. Er is enerzijds de luidruchtige buitenrecreatie (motorcross en dergelijke) en anderzijds de luidruchtige binnenrecreatie (karting, fuifzaal, schietstand, ...). In 2 arresten heeft het hof van beroep van Antwerpen in 1999 in twee concrete situaties gesteld dat een korting kan worden geëxploiteerd in een industriegebied of KMO-zone, gelet dat zijn bezoek, onderhoudswerkplaatsen, opslag van diverse petroleumproducten, onvermijdelijk lawaai en luchtafzuiginstallatie veeleer beantwoordt aan het begrip KMO en lichte industriële activiteit.

Sommige gebouwen in industriegebied zijn omwille van hun concept en ligging geschikt om dergelijke luidruchtige binnenfuncties op te vangen. Dit artikel geeft die mogelijkheid. Uiteraard zal (zoals elders opgelegd) een uitgebreid onderzoek een eventuele vergunning dienen vooraf te gaan. Dit kan gaan tot en met de opmaak van een MOBER om de mobiliteitseffecten te onderzoeken.

Een voorbeeld van een aanvaardbare functiewijziging : een leegstaande loods met voldoende geluidwerende muren in industriegebied wordt ingericht als gemeentelijke fuifzaal.

Een niet vergunbaar voorbeeld : een leegstaande loods in metaalplaten in industriegebied omvormen naar fuifzaal, indien er te veel ingrijpende werken moeten gebeuren om het gebouw geschikt te maken voor het nieuwe gebruik.

Een ander niet vergunbaar voorbeeld : leegstaande fabriekshal omvormen naar korting wanneer deze gelegen is in een slecht ontsloten industriegebied met onvoldoende parking (geen oplossing van het mobiliteitsprobleem).

Art. 8. In agrarisch gebied komen voormalige landbouwgebouwen voor, die onttrokken zijn aan de landbouwfunctie (schuren, stallen, en dergelijke). Deze kunnen gebruikt worden louter voor de opslag van allerhande materialen of materieel, zonder dat er andere activiteiten in het gebouw plaatsvinden. Hier kan bijvoorbeeld gedacht worden aan : winterberging voor caravans, berging van oldtimers, opslag van hout voor een schrijnwerkerij, enz ...

Een niet vergunbaar voorbeeld : schrijnwerkerij in dezelfde leegstaande stal.

Art. 9. Een aantal in min of meerdere mate landbouwverwante activiteiten kunnen soms moeilijk een geschikte locatie vinden. Het hergebruik van bestaande landbouwgebouwen kan hiervoor een uitweg bieden. Hierbij wordt (limitatief) gedacht aan een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartspraktijk, een tuinaanlegbedrijf met 0,5 ha plantenkweek of opslag van planten, een kinderboerderij, een dagverblijf voor patiënten met een beperkt landbouwbedrijf,....

Een voorbeeld van een aanvaardbare functiewijziging : omvormen van een leegstaande boerderij naar dagverblijf voor autistische kinderen, met onder meer therapeutische verzorging van pony's en schapen.

Een niet vergunbaar voorbeeld : omvormen van leegstaande boerderij naar tuincentrum met plantenverkoop.

Art. 10. Voor gebouwen die voorkomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed is het soms onmogelijk om een functie te vinden die overeenstemt met de bestemming van het terrein en tegelijkertijd economisch haalbaar is. Dit leidde soms tot het verdwijnen van dergelijke gebouwen. Dit moet betreurd worden, ook al zijn het geen beschermde gebouwen. Daarom wordt hier de nieuwe functie vrij gelaten, maar worden wel een aantal grendels ingebouwd, waaronder een gunstig advies van monumenten en landschappen.

Art. 11. In 1984 werden voor de eerste maal sommige gebruikswijzigingen vergunningsplichtig gemaakt. Ze waren echter allemaal vergunbaar. In de praktijk werden de aangevraagde wijzigingen vaak toegestaan. In plaats van een uitzonderingsregel was de regel bijna een automatisme geworden. Dit is thans duidelijk niet de bedoeling.

Daarom wordt duidelijk bepaald dat de ruimtelijke ordening niet mag worden geschaad, wat uiteraard moet blijken uit de motivering van de beslissing. Minstens 5 items moeten in deze motivering worden onderzocht :

- 1° de invloed van het nieuwe gebruik op het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers van het gebouw;
- 2° de invloed van het nieuwe gebruik op het mobiliteitsaspect;
- 3° de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving aanwezige functies;
- 4° de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen;
- 5° het al dan niet bouwfysisch geschikt zijn voor het nieuwe gebruik.

De mogelijke relaties tussen deze punten moeten ook afgewogen worden. Zo moet bijvoorbeeld onderzocht worden welke invloed punt 1° (aantal bezoekers) heeft op punt 2° (mobiliteitsaspect). Ook wanneer slechts één van deze 5 items problematisch is, zal de aanvraag moeten worden geweigerd! Al naargelang de aard van de gevraagde gebruikswijziging, zal de motivering beperkt of uitgebreid dienen te zijn. Ook zal bij sommige gebruikswijzigingen meer op bepaalde aspecten moeten ingegaan worden.

Zo we dit toepassen op een aantal van de gegeven voorbeelden, bekomen we het volgende :

1. Een verzekeringsagent die in twee lokalen van zijn zonevreemde woning klanten ontvangt, een bureau heeft en dossiers bijhoudt : beperkte motivering lijkt voldoende.
2. Drie kamers voor bed and breakfast + 1 ontbijtruimte in schuur van zonevreemde woning (voormalige boerderij) zonder landbouw als nevenfunctie : beperkte motivering lijkt voldoende.
3. Voormalig schoolgebouw in woonkorrel wordt omgevormd naar zonevreemde woning : beperkte motivering lijkt voldoende, met vooral aandacht voor punten 3°, 4° en 5°.
4. Een ambachtelijk bedrijf in industriegebied tussen bestaande vergunde handelszaken wordt omgevormd naar winkel : grondige motivering met vooral aandacht voor punten 1° en 2°.
5. Een leegstaande loods met voldoende geluidwerende muren in industriegebied wordt ingericht als gemeentelijke fuifzaal : grondige motivering met aandacht voor alle punten (1° tot en met 5°).
6. Winterberging voor caravans : grondige motivering met vooral aandacht voor 3°, 4° en 5°.
7. Omvormen van een leegstaande boerderij naar dagverblijf voor autistische kinderen, met onder meer therapeutische verzorging van pony's en schapen : grondige motivering met vooral aandacht voor punten 1°, 2° en 5°.

Art. 12. Bevat de standaardformule.

Inspectie van financiën

De Inspecteur van Financiën heeft op 29 april 2003 geoordeeld dat deze regeling een financiële weerslag heeft gelet dat dit besluit een mogelijke invloed kan hebben op het aantal aanvragen, vergunningen, weigeringen en beroepsprocedures. Deze financiële weerslag is echter gering, gelet dat het afhandelen van vergunningsaanvragen tot de normale taken behoren. Er werd een aanvraag tot

begrotingsakkoord aangevraagd en op 5/5/03 verkregen.

Weerslag van het voorstel op de lokale besturen

- a) Personeel : geen weerslag
- b) Werkingsuitgaven : geen weerslag
- c) Investerings en schuld : geen weerslag
- d) Ontvangsten : geen weerslag
- e) Conclusie : de regeling heeft geen invloed op de uitvoering van de gemeentelijke taken.

Effect van het voorstel van beslissing op personeelsbehoeften en/of personeelsbudgetten

De regeling heeft geen invloed.

Taal en legistiek advies

Het ontwerp werd aangepast aan het advies van 7 mei 2003.

Raad van State

De Raad van State heeft op 18 september 2003 advies uitgebracht over het op 23 mei 2003 voorlopig aanvaarde ontwerp-besluit.

Eerst wordt door de Raad opgemerkt dat in artikel 2, § 4, eerste lid beter wordt geschreven "hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte functie", om gelijkkluidend te zijn met § 1 "hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen". Nader onderzoek heeft echter uitgewezen dat op deze opmerking beter niet ingegaan wordt. De thans gehanteerde terminologie is immers die van het decreet. Bovendien is niet duidelijk wat onder een "hoofdzakelijk vergunde functie" moet begrepen worden. Een functie is immers vergund of niet vergund. Dit is bij gebouwen niet het geval.

De herformulering van artikel 2, § 4, vierde en vijfde lid is doorgevoerd zoals gevraagd door de Raad. Artikel 11 is ook aangepast zoals gevraagd.

Voorstel van beslissing

De Vlaamse regering beslist haar goedkeuring te hechten aan het bovengenoemd ontwerp-besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, na advies van de Raad van State.

De Vlaamse regering beslist de artikelswijze bespreking als "verslag aan de Vlaamse regering" te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad .

De Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, wordt belast met de uitvoering van deze beslissing.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening,  
Wetenschappen en Technologische Innovatie

D. VAN MECHELEN

28 NOVEMBER 2003. - Besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone

De Vlaamse regering,

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid op artikel 145bis, § 2, ingevoegd bij het decreet van 13 juli 2001;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 5 mei 2003;

Gelet op de beraadslaging van de Vlaamse regering, op 23 mei 2003, betreffende de aanvraag om advies bij de Raad van State binnen een maand;

Gelet op het advies nr. 35.544/1 van de Raad van State, gegeven op 18 september 2003, met toepassing van artikel 84, eerste lid, 1°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening,  
Wetenschappen en Technologische Innovatie;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder :

1° gebouwencomplex : fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen, die samen een functioneel geheel vormen;

2° gebouwengroep : 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° decreet : het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;

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 ambacht, ook indien dit onderworpen is aan bijzondere voorwaarden;

6° agrarisch gebied in de ruime zin : alle gebieden, bestemd voor landbouw in de ruime zin, ook indien dit onderworpen is aan bijzondere voorwaarden, onverminderd de bepaling van artikel 2, § 2.

Art. 2. § 1. De functiewijzigingen, die in dit besluit worden opgesomd, kunnen enkel worden toegestaan aan bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen.

Gebouwen worden beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit.

§ 2. De functiewijzigingen, die in dit besluit worden opgesomd, kunnen niet worden toegestaan in ruimtelijk kwetsbare gebieden, bedoeld in artikel 145bis, § 1 van het decreet, behoudens parkgebied, noch in recreatiegebieden in de ruime zin. Ze kunnen evenmin worden toegestaan in overstromingsgebieden, aangeduid met toepassing van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

§ 3. De functiewijzigingen, die in artikel 4 tot en met 9 van dit besluit worden opgesomd, kunnen enkel worden toegestaan als voldaan is aan de bepalingen van artikel 100, § 1, eerste lid, van het decreet.

§ 4. De functiewijzigingen, die in artikel 4 tot en met 10 van dit besluit worden opgesomd, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex niet meer geschikt is voor de vergunde of vergund geachte functie op het moment van de aanvraag en bouwfysisch wel geschikt is voor de nieuwe functie.

Een gebouw of gebouwencomplex is niet meer geschikt voor een functie als economische, maatschappelijke, milieutechnische, gebruikstechnische of andere redenen de uitoefening van deze functie in de weg staan.

Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie indien het aan de volgende voorwaarden voldoet :

1° gedurende een periode van 2 jaar voor de aanvraag tot functiewijziging zijn er aan het gebouw of gebouwencomplex geen uit financieel en bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken uitgevoerd;

2° het gebouw of gebouwencomplex kan zonder uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken klaargemaakt worden voor de nieuwe functie.

Het is de aanvrager en de eigenaar gedurende een periode van tien jaar na de vergunning tot wijziging van gebruik niet toegestaan uit financieel en bouwtechnisch oogpunt ingrijpende vergunningsplichtige werken uit te voeren. Dit verbod geldt eveneens voor elke verwerver van een zakelijk recht op het gebouw of gebouwencomplex; het wordt door de eigenaar gedurende tien jaar na de vergunning tot wijziging van gebruik meegedeeld aan elke verwerver.

De aanvrager voegt een verklaring in die zin door hemzelf en door de eigenaar ondertekend, bij de

aanvraag. Hij gebruikt daarvoor het model, dat als bijlage bij dit besluit is gevoegd. Indien de aanvrager dit niet gedaan zou hebben, kan hij dit stuk alsnog in de loop van de procedure toevoegen.

Art. 3. Met toepassing van artikel 145bis, § 2, van het decreet, kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, in een complementaire functie meer bepaald « kantoor- of dienstenfunctie », zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, voorzover 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.

Art. 4. Met toepassing van artikel 145bis, § 2, van het decreet, 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 logiesverstrekking bedrijf, categorie kamers voor zover het maximaal 4 kamers en/of accommodaties betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;

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

Art. 5. Met toepassing van artikel 145bis, § 2, van het decreet, 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 « landbouw » 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 bouwgroep;

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

Art. 6. Met toepassing van artikel 145bis, § 2, van het decreet 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° in de ruimere omgeving van het gebouw of gebouwencomplex komen nog gebouwen voor met de vergunde functie « handel, horeca, kantoorfunctie of diensten »;

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 « handel, horeca, kantoorfunctie of diensten »;

4° de nieuwe functie behoort tot de functiecategorie « handel, horeca, kantoorfunctie of diensten ».

Art. 7. Met toepassing van artikel 145bis, § 2, van het decreet 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.

Art. 8. Met toepassing van artikel 145bis, § 2, van het decreet kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie « landbouw » 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 bouwgroep;

3° de nieuwe functie heeft louter betrekking op de opslag van allerlei materialen of materieel.



Art. 9. Met toepassing van artikel 145bis, § 2, van het decreet kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie « landbouw 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 een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij of een instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen.

Art. 10. Met toepassing van artikel 145bis, § 2, van het decreet 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 inventaris van het bouwkundige erfgoed, opgesteld met toepassing van artikel 3, 2° van het koninklijk besluit van 1 juni 1972 tot oprichting van een Rijksdienst voor Monumenten- en Landschapszorg bij het Ministerie van Nationale Opvoeding en Nederlandse Cultuur, en vastgesteld door de Vlaamse minister, bevoegd voor de monumenten en landschappen;

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;

4° de administratie, bevoegd voor de monumenten en landschappen, brengt een gunstig advies uit over de aanvraag. Ze spreekt zich minstens uit over de in 1°, 2° en 3° vermelde voorwaarden.

Art. 11. De functiewijzigingen, die in artikel 145bis van het decreet en in dit besluit worden opgesomd, kunnen enkel worden toegestaan op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Meer bepaald moet in die motivering aan de volgende aspecten aandacht worden geschonken :

1° de invloed van het nieuwe gebruik wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers van het gebouw;

2° de invloed van het nieuwe gebruik op het mobiliteitsaspect;

3° de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving aanwezige functies;

4° de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen;

5° het al dan niet bouwfysisch geschikt zijn voor het nieuwe gebruik.

Art. 12. De Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 28 november 2003.

De minister-president van de Vlaamse regering,

**B. SOMERS**

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technologische Innovatie,

**D. VAN MECHELEN**

Bijlage

Model

Voor de raadpleging van de tabel, zie beeld

Verklaring :

2° Vul de onderstaande verklaring in.

Als de aanvrager niet de eigenaar van het gebouw is, moet de eigenaar eveneens deze verklaring

ondertekenen.

Ik ben ervan op de hoogte dat - als deze aanvraag voor de functiewijziging van een gebouw, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, wordt toegestaan en ik de functiewijziging uitvoer - ik mij ertoe verbind om gedurende tien jaar geen aanvraag meer in te dienen voor ingrijpende werkzaamheden vanuit financieel of bouwtechnisch oogpunt aan dit gebouw. Ik aanvaard dat aanvragen voor dergelijke werkzaamheden, zoals voor het herbouwen van het gebouw, zullen worden geweigerd. Minder ingrijpende verbouwingen, zoals het beperkt toevoegen van raam- en deuropeningen, het aanbrengen van uithangborden, het uitvoeren van niet-constructieve binnenverbouwingen, kunnen eventueel wel worden vergund.

Ik verbind mij ertoe deze informatie gedurende tien jaar mee te delen aan de begunstigden bij iedere overdracht van zakelijke rechten op dit gebouw.

Voor de raadpleging van de tabel, zie beeld

De gegevens die u meedeelt, kunnen worden opgeslagen in een of meerdere bestanden. Deze bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag indient, bij de provincie waarin de grond waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen, en ook bij de administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om kennis te nemen van uw gegevens in deze bestanden en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone.

Brussel, 28 november 2003.

De minister-president van de Vlaamse regering,

**B. SOMERS**

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technologische Innovatie,

**D. VAN MECHELEN**