

**Publicatie : 2007-07-23**

VLAAMSE OVERHEID

**29 JUNI 2007. - Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone**

Verslag aan de Vlaamse Regering

Artikelsgewijze bespreking

Artikel 2. § 4. "bouwfysisch geschikt voor het nieuwe gebruik". Normalerwijze 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.

Artikel 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 bedoeld zijn : het aanbieden bij particulieren van eenvoudige logiesmogelijkheid (maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden met een plafond voor het aantal personen dat tegelijk in deze gebouwen kan overnachten, namelijk 32) en eventueel een maaltijd voor de logerende gasten in een aparte ruimte die niet toegankelijk is voor derden en dus geen enkele vorm van restaurant of café (horeca) mag inhouden (genre table d'hôtes, zoals genoegzaam gekend in Frankrijk).

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. Vanuit het beleidsdomein toerisme wordt 'tijdelijke verblijfsgelegenheden' omschreven als een

verblijfplaats waarop niemand gedomicilieerd is of zijn hoofdverblijfplaats heeft, met uitzondering van de uitbater en zijn gezin en 'toeristische logies' als alle toeristische exploitaties met voor logies uitgeruste kamers of ingerichte verblijven. Deze bedrijven verstrekken voor minstens één nacht logies. Een voorbeeld van een aanvaardbare functiewijziging : 7 kamers voor bed and breakfast + 1 ontbijtruimte in schuur van zonevreemde woning (voormalige boerderij) zonder landbouw als nevenfunctie.

Een niet vergunbaar voorbeeld : een klein hotel met half pension in schuur van voormalige boerderij. Artikel 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, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf met 0,5 ha plantenkweek of opslag van planten, een kinderboerderij, een dagverblijf voor patiënten met een beperkt landbouwbedrijf.

Jeugdlogies hebben betrekking op jeugdverblijfcentra volgens het decreet van 3 maart 2004 houdende erkenning en subsidiëring van jeugdherbergen, jeugdverblijfcentra, ondersteuningsstructuren en de VZW Algemene Dienst voor Jeugdtoerisme. De jeugdverblijfcentra worden daar omschreven als een aan een doelgroep aangepaste en veilige verblijfsaccommodatie met overnachtingsmogelijkheden, bestaande uit één of meerdere gebouwen die een eenheid vormen en die ter beschikking worden gesteld van de jeugd voor het ontplooiën van vormende en ontspannende activiteiten, hetzij individueel, hetzij in groepsverband (artikel 2, 4° van dit decreet). De doelgroep is hier 'jeugd', namelijk kinderen en jongeren van 3 tot 25 jaar.

Bovendien gaat het om jeugdverblijfcentra die erkend zijn volgens het decreet van 18 juli 2003 betreffende de verblijven en verenigingen die een werking uitoefenen in het kader van « Toerisme voor Allen ». De centra moeten onder meer voldoen aan normen van basiskwaliteit, basishygiëne, brandveiligheid, toegankelijkheid, enzovoort.

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; omvormen van de stallingen bij een zonevreemde vergunde woning in een voormalige hoeve naar jeugdlogies.

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

De minister-president van de Vlaamse Regering,

K. PEETERS

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,

D. VAN MECHELEN

29 JUNI 2007. - Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 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 en gewijzigd bij het decreet van 21 november 2003;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2006;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 26 maart 2007;

Gelet op het advies 43.172/1 van de Raad van State, gegeven op 7 juni 2007, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. In artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone wordt § 4 vervangen door wat volgt :

« § 4. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 10, 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. »

Art. 2. In artikel 4 van hetzelfde besluit wordt punt 1° vervangen door wat volgt :

« 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; ».

Art. 3. In artikel 9, 2°, van hetzelfde besluit wordt tussen de woorden « een dierenartsenpraktijk, » en de woorden « een tuinaanlegbedrijf, » het woord « jeugdlogies » gevoegd.

Art. 4. De bijlage bij hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 5. De Vlaamse minister, bevoegd voor de Ruimtelijke Ordening, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 29 juni 2007.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

K. PEETERS

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,

D. VAN MECHELEN