## Zonevreemde woningen – wat mag nog?

Sinds de opmaak van de gewestplannen in de jaren ‘70 is er voor tal van woningen het probleem van ‘zonevreemdheid’ ontstaan. Dit wil zeggen dat deze woningen, die ofwel reeds gebouwd werden van voor de Wet op de stedenbouw van 1962, ofwel nadien werden opgericht met een wettelijke ‘bouwvergunning’, in principe strijdig zijn met de bestemmingsvoorschriften van de huidige geldende plannen van aanleg. Daarom heeft de Vlaamse regering in verschillende decreten dit probleem van de zonevreemde woningen duurzaam en met rechtszekerheid voor de betrokkenen opgelost.

**Je kan in de meeste gebieden toch nog verbouwen, herbouwen en uitbreiden.**
Voor (ver)bouwen, herbouwen of uitbreiden (van een zonevreemde woning) heb je 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 niet verkrotte constructie.
-de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.
-het huidige aantal woongelegenheden niet vermeerderd wordt.
-bij herbouwen of uitbreiden het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ (bij verbouwen geldt deze eis niet)
Let op! Binnen ruimtelijk kwetsbare gebieden (uitgezonderd parkgebied) en recreatiegebied is een zonevreemde woning herbouwen en uitbreiden niet vergunbaar. Bij verbouwen binnen het bestaande bouwvolume is ze er wel vergunbaar.

© BouwRegister Voor al uw bouwinfo

**Onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit.**
Je kan zonder vergunning onderhouds- en instandhoudingswerken uitvoeren die geen betrekking hebben op de stabiliteit. Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of gebouwdelen.
Onderhoudswerken en ingrepen die geen betrekking hebben op de stabiliteit zijn:
-vervangen van kapotte dakpannen.
-vervangen van ramen door identieke ramen in omvang.
-vervangen van pleisterwerk.
-herstellen van kapotte verhardingen.
-vervangen van kepers, panlatten en leien op het dak door nieuwe kepers, panlatten en leien; zonder vervanging van het dakgebinte (dragende balken).
-plaatsen van een nieuwe keuken of badkamer in het gebouw.
-leggen van parket, laminaat of andere vloerbekleding.
-plaatsen van een wand in gipskartonplaat....
Deze algemene regel is niet enkel van toepassing voor zonevreemde woningen.

**Onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit**.
Je kan, mits een omgevingsvergunning, ook onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit, uitvoeren. Het dient dan te gaan over een niet verkrotte bestaande vergunde woning of gebouw en de goede ruimtelijke ordening mag niet worden geschaad.
Onder instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van een woning of gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen, die betrekking hebben op de constructieve elementen.
Voorbeelden van werken die betrekking hebben op de stabiliteit:
-vervangen van dakgebinte of dragende balken van het dak. (aanvulling van plaatselijke herstellingen vallend onder onderhoudswerken).
-geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren (zelfs met recuperatie van de bestaande stenen).
Deze werken die betrekking hebben op de stabiliteit zijn steeds vergunning plichtig. De vergunning verlenende overheid (meestal het college van burgemeester en schepenen van de gemeente) kan dit soort ingrepen ook aan een zonevreemde woning vergunnen, mits deze bestaande woning niet verkrot en vergund is.
Opgelet! De gemeente kan de vergunning uiteraard ook weigeren. Wil je op korte termijn zekerheid of de gemeente een bepaald project zou vergunnen, vraag dan een stedenbouwkundig attest aan.

**Gemeentelijke bevoegdheid.**
Bij de concrete uitwerking en toepassing van dat kader hebben de gemeenten een cruciale rol.
Met de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de bijhorende ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) beschikken zij immers over een krachtig en soepel instrument om de zonevreemde woningen die ontwikkelingsperspectieven toe te kennen die het best passen bij de plaatselijke noden en mogelijkheden.

© BouwRegister Voor al uw bouwinfo

**Herbouwen op het zelfde perceel 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:
A) 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.
B) 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.

**Herstel na brand of stormschade.**
Als je woning afbrandt, zijn er ook oplossingen. Woningen gelegen in agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, of agrarische gebieden met bijzondere waarde krijgen de mogelijkheid tot heropbouw na ramp of brand. Voor het herstel van een zonevreemde woning na brand of stormschade, heb je een omgevingsvergunning 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 door ruime 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 een maximum van 1.000 $m^3$
-het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal.

MEER INFO
https://omgeving.vlaanderen.be/won%C3%ADng-zonevreemd

© BouwRegister Voor al uw bouwinfo