INHOUD

VOORWOORD V

TITEL 1. INLEIDING TOT ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGINGEN 1

HOOFDSTUK 1. ZONEVREEMDHEID: BEGRIP EN AFBAKENING 3
Afdeling 1. Historische context en planologische achtergrond 3
Afdeling 2. Begripsafbakening en juridische definitie 3
Afdeling 3. Zonevreemdheid en illegaliteit: rechtspraak en draagwijdte 4
Afdeling 4. Zone-eigenheid en bestemmingsongevoeligheid 5
Afdeling 5. Typologie van zonevreemdheid 6
Afdeling 6. Zonevreemdheid en goede ruimtelijke ordening 7

HOOFDSTUK 2. DE TWEE PIJLERS VAN DE ZONEVREEMDHEIDSREGELING: FUNCTIEWIJZIGINGEN EN BASISRECHTEN 9
Afdeling 1. Van planologische vaststelling naar gecodificeerd rechtsregime 9
Afdeling 2. Zonevreemde functiewijzigingen in de systematiek van de VCRO 9
Afdeling 3. Zonevreemde basisrechten als afzonderlijk gecodificeerd luik 10
Afdeling 4. Twee gecodificeerde kaders, één onderliggend spanningsveld 10
Afdeling 5. Methodologische betekenis voor de verdere opbouw van dit werk 11

TITEL 2. GRONDSLAGEN VAN DE ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGINGEN 13

HOOFDSTUK 1. HISTORISCHE ONTWIKKELING VAN DE REGELGEVING 17
Afdeling 1. De invoering van de vergunningplicht voor gebruikswijzigingen (1984) 17
Afdeling 2. Delegatie aan de uitvoerende macht en het besluit van 17 juli 1984 17
Afdeling 3. Verfijning en consolidatie in de jaren 1990 18
Afdeling 4. Het DRO en de overgang van “gebruik” naar “functie” 19
Afdeling 5. Het Amnestiedecreet en de valorisatiegedachte 20
Afdeling 6. Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen en de verankering in de VCRO 20

HOOFDSTUK 2. TOEPASSINGSVOORWAARDEN VOOR ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGINGEN 23
Afdeling 1. Inleiding 23
Afdeling 2. Kenmerken van de regelgeving 24
§ 1. Uitzonderingsregime 24
§ 2. Geen impliciete functiewijzigingen? 26
§ 3. Combineren van functiewijzigingen? 28
§ 4. RUP kan afwijkende bepalingen bevatten 30
§ 5. Afwijking enkel op gemotiveerd verzoek van de aanvrager (art. 4.4.1/0 VCRO) 31
Afdeling 3. Generieke toepassingsvoorwaarden (art. 4.4.23 VCRO) 33
§ 1. De functiewijziging is vergunningsplichtig 34
§ 2. De functiewijziging betreft een gebouw of gebouwencomplex 38
A. Uitgangspunt: gebouwen of gebouwencomplex 38
B. *Quid* verhardingen? 41
§ 3. Het gebouw of gebouwencomplex bestaat, is niet verkrot, is hoofdzakelijk vergund en is niet gelegen in bepaalde verboden bestemmingen 46

A. Voldaan zijn “op het ogenblik van de aanvraag” 46
B. Het gebouw/gebouwencomplex moet bestaan 49
C. Het gebouw/gebouwencomplex is niet verkrot 50
D. Het gebouw/gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund 52
1. Ontstaansgeschiedenis en doelstelling van het begrip 53
2. De decretale definitie: inhoud en draagwijdte 54
3. De beoordeling van het hoofdzakelijk vergund karakter: bedrijven en overige constructies 55
a. Bedrijven en hun constructies 55
b. Overige constructies 58
c. Het begrip “fysisch aansluitende aanhorigheden” 59
d. De verhouding tussen artikel 4.1.1, 7°, b) en artikel 4.1.1, 2° VCRO 61
4. Het hoofdzakelijk vergund karakter en de functie 62
5. Vergund of vergund geacht: betekenis voor functiewijzigingen 64
a. Expliciete, correct uitgevoerde vergunningen 64
b. Vermoeden van vergunning voor constructies 64
c. Praetoriaans vermoeden van vergunning voor de functie 70
6. Beoordelingsbevoegdheid en rechterlijke toetsing 73
7. Synthese 73
E. Uitsluiting van bepaalde bestemmingszones 73
§ 4. De functiewijziging is opgenomen in het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen 76
§ 5. De functiewijzing mag de normale bedrijfsvoering van naburige bedrijven niet in het gedrang brengen 76
A. *Ratio legis* en draagwijdte 76
B. Afbakening in het arrest van 20 augustus 2026 78
C. Verdere draagwijdte van de beschermingsnorm 80
D. De invoering van een statuut als plattelandswoning? Arrest Raad voor Vergunningsbetwistingen van 6 maart 2025 81
1. Van ‘indicatorwoning’ naar ‘plattelandswoning’ 82
2. Het arrest van 6 maart 2025: feiten en kernbeslissingen 83
3. De plattelandswoning in Nederland: een wettelijk alternatief 84
4. Slotbeschouwing 85
Afdeling 4. Bijzondere voorwaarden in het BZF van 28 november 2003 86
§ 1. Ligging aan een voldoende uitgeruste weg 86
A. Situering en toepassingsgebied 87
B. Begrip ‘voldoende uitgeruste weg’ 88
C. Private toegangsweg 89
D. Bestaan op het ogenblik van de aanvraag 89
E. Uitzonderingen en afwijkingen 90
§ 2. De bouwfysische geschiktheid voor de nieuwe functie 90
A. Begrip ‘bouwfysisch geschikt’ 91
B. Ingrijpende werken versus toelaatbare aanpassingen 91
§ 3. De bestemmingsgevoelige en -ongevoelige zonevreemde functiewijzigingen 94
A. De bestemmingsgevoelige zonevreemde functiewijzigingen 94
B. Bestemmingsongevoelige zonevreemde functiewijzigingen 95

HOOFDSTUK 3. ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGINGEN: THEMATISCHE STUDIE 97
Afdeling 1. Leegstaand landbouwbedrijf omvormen naar residentieel wonen (art. 11 BZF) 98

A. Historiek en *ratio legis* 99
B. Al dan niet leegstaand landbouwbedrijf (*quid?*) 101
C. Van landbouwbedrijfswoning en landbouwbedrijfsgebouwen naar residentiële woning en woningbijgebouwen 104
1. Bedrijfswoning en "fysiek aansluitende aanhorigheden" naar residentiële woning 104
2. Bedrijfsgebouwen naar woningbijgebouwen 107
a. Woningbijgebouwen 107
b. Wonen in combinatie met toerisme 125
c. Geheel of gedeeltelijk wijzigen en het verbod op afsplitsing 126
D. Functionele inpasbaarheid vs. zone-eigen invulling 128
E. Verbod op combinatie artikel 8 en 11 BZF 129
F. Residentialisering ("fermettisering") van het buitengebied: vaststellingen en tendensen 131
1. ILVO: Beleidsadvies 2026 inzake zonevreemde functiewijzigingen in de Vlaamse landbouwruimte 132
2. ILVO: Virtueel landbouwland (2017) 134
3. Omvang zonevreemd wonen en evolutie van de landbouwactiviteiten in Vlaanderen op vandaag 135
4. Beschikbaarheid van landbouwgrond en toekomstig landbouwgebruik 137
5. Juridisch-beleidsmatige implicaties 138
Afdeling 2. Zonevreemde opslag (art. 8 BZF) en aan de landbouw verwante activiteiten (art. 9 BZF) 140
§ 1. *Quid* "agrarisch gebied in de ruime zin"? 140
A. Algemeen 140
B. De herbevestigde agrarische gebieden (HAG) 141
§ 2. Zonevreemde opslag in het agrarisch gebied (art. 8 BZF) 142
A. Geheel of gedeeltelijk wijzigen van een gebouw of gebouwencomplex van 'land- en tuinbouw' 144
B. Het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in agrarisch gebied in de ruime zin 145
C. Het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep 145
D. De nieuwe functie heeft betrekking op de opslag van allerhande materialen of materieel 146
E. Verbod op combinatie artikel 8 en 11 BZF 147
F. Opslag buiten een gebouw of gebouwencomplex? 147
§ 3. Zonevreemde aan de land- en tuinbouw verwante activiteiten (art. 9 BZF) 147
A. Geheel of gedeeltelijk wijzigen van een gebouw of gebouwencomplex van 'land- en tuinbouw' 149
1. Algemeen 149
2. Casestudy: de problematiek van de hondenkwekerijen 150
B. Het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in agrarisch gebied in de ruime zin 151
C. Limitatieve aan de landbouw verwante activiteiten 151
D. Recht op een bedrijfswoning? 152
E. Casestudy: paarden in het (West-Vlaamse) agrarische gebied 154
1. Vergunningsbasis in het Inrichtingsbesluit van 1972 en omzendbrief van 8 juli 1997 157
2. Gewijzigde visie van het Agentschap Landbouw & Zeevisserij 158

3. Uiteenlopende rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de Raad van State 159
4. Het beleid, de vergunningspraktijk en rechtspraak op vandaag 162
Afdeling 3. Zonevreemde functies bij erfgoedgebouwen (art. 10 BZF) 163
A. Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebouw of gebouwencomplex 165
B. Gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed 165
C. De voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw niet 167
1. Economisch draagvlak voor duurzaam erfgoedbehoud 168
2. Economische leefbaarheid en het aantal woongelegenheden 169
D. De nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze 170
1. Beoordeling en eventuele vermindering, *standstill* of verhoging van erfgoedwaarden 170
2. Wat indien verbouwingswerken pas in een navolgende aanvraag worden aangevraagd? 172
Afdeling 4. Complementaire functie als kantoor, dienstverlening of vrije beroepen (art. 3 BZF) 174
§ 1. Complementaire functie bij een woning of onderdeel van het gebouwencomplex 176
§ 2. Complementaire functie als kantoor, dienstverlening of vrij beroep 179
§ 3. Beslaat een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter 180
Afdeling 5. Complementaire functie als toeristisch logies (art. 4 BZF) 183
§ 1. Gedeeltelijk wijzigen van een woning, met inbegrip woningbijgebouwen, in een complementaire functie 184
§ 2. Toeristische logies met maximaal acht tijdelijke verbijfsgelegenheden 186
§ 3. Voorafgaand advies van Toerisme Vlaanderen 188
§ 4. Solitaire vakantiewoningen in de Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen van West-Vlaanderen 188
Afdeling 6. Zonevreemde functies voor gebouwen in industriegebied (art. 6 en 7 BZF) 190
§ 1. Kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen (art. 6 BZF) 191
A. Het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in industriegebied in de ruime zin 192
B. Gelijkaardige vergunde functies in de ruimere omgeving 192
C. Bijkomende drempel bij industriegebieden met meer dan drie bedrijven 192
D. Nieuwe functie als kantoor, dienstverlening of vrije beroep 192
E. Toepassing van artikel 6 BZF na het verdwijnen van de industriële functie? 193
§ 2. Luidruchtige binnenrecreatie (art. 7 BZF) 193
A. Het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in industriegebied in de ruime zin 194
B. Nieuwe functie als luidruchtige binnenrecreatie 195
Afdeling 7. Overige zonevreemde functies (art. 5, 11/1 en 11/2 BZF) 196
§ 1. Wonen in een gebouw dat oorspronkelijk niet voor bewoning bestemd was (art. 5 BZF) 197
A. Het gebouw of gebouwencomplex wordt niet gebruikt of bedoeld voor land- en tuinbouw in de ruime zin 197
B. Maximaal één eengezinswoning per gebouwencomplex 198

C. Moet deel uitmaken van een gebouwengroep 198
D. Gelijkaardige vergunde functies in de ruimere omgeving 198
E. Andere voorwaarden? 199
§ 2. Tijdelijke functiewijziging tijdens opmaak gemeentelijk RUP (art. 11/1 BZF) 199
§ 3. Voorziening i.k.v. sociale opvang (art. 11/2 BZF) 201

HOOFDSTUK 4. EVALUATIE HUIDIG KADER EN BELEIDSINITIATIEVEN 205
Afdeling 1. Globale evaluatie van de zonevreemde wetgeving 205
§ 1. Van een sterk uitgangspunt … 205
§ 2. … naar een rechtsonzeker en uitgehold regelgevend kader? 207
Afdeling 2. Huidige beleidsinitiatieven 210
§ 1. Beroepenkader Departement Omgeving 2026 210
§ 2. Geurkader Departement Omgeving 2026 214
§ 3. Politiek debat: conceptnota voor nieuwe regelgeving 217