

## Stedenbouwkundige (her)bestemmingsmogelijkheden directeurswoning en gronden

Het te verkopen onroerend goed is volgens de aanvullende voorschriften van/bij het gewestplan Hasselt-Genk bestemd tot "**gebied voor recreatiepark**".

De percelen liggen binnen de contouren van het (veel ruimere) beschermd "cultuurhistorisch landschap" ("Provinciaal Domein Bokrijk").

Ze zijn ook (binnen deze ruimere gebiedomschrijving) opgenomen op de **inventaris van het bouwkundig erfgoed**.

### 1. Bestemmingsconforme invulling

De gebieden die als recreatiepark zijn aangeduid zijn bestemd "*voor groenvoorziening, recreatieve - en culturele accommodatie*", waarbij bij de aanleg van die accommodatie "*de bestaande beplanting maximaal dient behouden te worden*".

VERGUNBAAR: **recreatieve en culturele accommodatie** (met maximaal behoud bestaande beplanting).

In principe is dit te interpreteren als dagrecreatie en dus niet als verblijfsrecreatie (dus geen B&B, hotel, jeugdherberg,...).

Mogelijk vergunbaar (bestemmingsconform): functie aansluitend bij de recreatieve invulling van domein Bokrijk, natuurcentrum, kunstencentrum, herbestemming naar café, reca-functie (bijv. café met fietsverhuur),...

Omwille van de ligging in cultuurhistorisch landschap én inventaris onroerend erfgoed: VERPLICHT ADVIES ONROEREND ERFGOED (art. 35, §3 Omgevingsvergunningbesluit)<sup>1</sup>.

Een verplicht in te winnen advies Onroerend erfgoed is enkel bindend indien de aanvraag zou strijden met "direct werkende normen vanuit beleidsveld onroerend erfgoed" (art. 4.3.3 VCRO)<sup>2</sup>. Het passiefbehoudsbeginsel is zo'n direct werkende norm (Het is verboden beschermde goederen te ontsieren, te beschadigen, te vernielen of andere handelingen te stellen die de erfgoedwaarde ervan aantasten, art. 6.4.3 Onroerend Erfgoeddecreet).

Als er geen strijdigheid is met direct werkende norm, is een evt. ongunstig advies van Onroerend Erfgoed niet bindend en kan er, mits naleving verstrengde motiveringsplicht, van worden afgeweken (artikel 4.3.4. VCRO)<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Art. 35, §3, 1° OVB: "Het agentschap van het beleidsdomein Omgeving dat belast is met de uitvoering van het beleid inzake onroerend erfgoed verleent advies als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op :

1° gronden die liggen in een voorlopig of definitief beschermd archeologische site, een voorlopig of definitief beschermd monument, een voorlopig of definitief beschermd cultuurhistorisch landschap of een voorlopig of definitief beschermd stads- of dorpsgezicht, (...)"

<sup>2</sup> Art. 4.3.3 VCRO: Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder « direct werkende normen » verstaan : supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

<sup>3</sup> Art. 4.3.4 VCRO: Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder « doelstellingen of zorgplichten » verstaan : internationaalrechtelijke, Europeesrechtelijke, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die de overheid bij de uitvoering of de interpretatie van de regelgeving of het voeren van een beleid verplichten tot de inachtneming van een bepaalde doelstelling of van bepaalde voorzorgen, zonder dat deze op zichzelf beschouwd voldoende juridisch duidelijk zijn om onmiddellijk te kunnen worden uitgevoerd.

Het Onroerend Erfgoeddecreet regelt de adviesverplichting als volgt (art. 6.4.4, §2):

*Als voor handelingen aan of in beschermde goederen een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden vereist is, wint de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg advies in bij het agentschap overeenkomstig de procedurebepalingen van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Dit advies heeft de gevolgen als omschreven in artikel 4.3.3 en 4.3.4 van de VCRQ. Het advies toetst de voorliggende handelingen aan het actief- en passiefbehoudsbeginsel alsook aan de bepalingen van het individuele beschermingsbesluit van het betrokken onroerend erfgoed en in voorkomend geval aan de beheersdoelstellingen die zijn opgenomen in het goedgekeurde beheersplan van het onroerend erfgoed in kwestie.*

## **2. Invulling in afwijking van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften (bijv. verblijfsfunctie, woning)**

### **Uitgangspunten:**

- een afwijking op de voorschriften is als UITZONDERING op de voorschriften toegelaten, mits voldaan is aan de hiervoor uitgeschreven DECRETALE AFWIJKINGSMOGELIJKHEDEN (die in principe, omwille van uitzonderingskarakter restrictief worden geïnterpreteerd)
- het is niet aan de provincie om als eigenaar uitspraken te doen over de vergunbaarheid van aanvragen; dit komt in de eerste plaats toe aan het college van burgemeester en schepenen van Genk (vergunningverlenende overheid in eerste aanleg) iedere omgevingsvergunningsaanvraag zal op haar merites moeten worden geadviseerd door de adviesinstanties en beoordeeld door de vergunningverlenende overheden (evt. in beroep door de deputatie)
- er kan geen garantie worden gegeven omtrent de afgifte van vergunningen, er geldt enkel een informatieverplichting omtrent de stedenbouwkundige context (notariële informatieverplichting is beperkt tot stedenbouwkundige inlichtingen, beperkt tot geldende voorschriften en evt. afwijkingsmogelijkheden in algemeen)
- kadastrale gegevens van de directeurswoning: aard van de constructie op perceel 414X = "HUIS", "huis zonder bewoonbare kelder", opgericht in 1941  
verdere gegevens ivm directeurswoning volgens stedenbouwkundige inlichtingen:
  - verbouwd (aanbouw veranda) met vergunning afgegeven op 12.01.1998
  - woning staat leeg/niet meer bewoond sinds 2009
  - voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest afgegeven d.d. 20.03.2013 voor sloop van de kippenstal en wijziging van bestemming van woonhuis en schuur naar B&B (project 't Poorthuys)
  - kadastrale gegevens perceel 389F: landgebouw, aard "landbouwaanhorigheid", bouwjaar: van 1875 tot 1899
- vermoeden van vergunning:  
*art. 4.2.14, §1.: bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund. (= onweerlegbaar vermoeden van vergunning)*

Voorafgaande opmerking:

**Er is geen omgevingsvergunning niet nodig voor onderhoudswerken en ingrepen die geen betrekking hebben op de stabiliteit.**

Onderhoudswerken en ingrepen die geen betrekking hebben op de stabiliteit mogen, ook bij zonevreemde woningen, ten allen tijde uitgevoerd worden. Hiervoor is geen omgevingsvergunning vereist<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Voorbeelden: vervangen van kapotte dakpannen, vervangen van ramen door identieke ramen, vervangen van pleisterwerk, herstellen van kapotte verhardingen, vervangen van kepers (ongeveer 7 cm x 9 cm), panlatten en leien op het dak door nieuwe kepers, panlatten en leien, zonder vervanging van het dakgebinte (dragende balken), plaatsen van een badkamer in het gebouw, leggen van parket, plaatsen van een wand in gipskartonplaat....

Het onroerend erfgoeddecreet legt wel op dat, bij gebreke van vergunningsplicht, er wel nog een toelating nodig is van het Agentschap Onroerend erfgoed voor handelingen aan beschermde goederen<sup>5</sup>.

### Afwijkingsmogelijkheden

#### Stad verwijst naar art. 4.4.6 en 4.4.12 VCRO:

o **artikel 4.4.6 VCRO:**

In een omgevingsvergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die (...) deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd (...) cultuurhistorisch landschap kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

De aanvragen die niet stroken met de bestemming recreatiepark (bv. beperkte verblijfsfunctie, B&B) kunnen m.a.w. worden vergund, mits advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Deze afwijkingsmogelijkheid was voorheen maar mogelijk na gunstig advies vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed. Het was echter de wens van de decreetgever om deze adviesbevoegdheid **niet langer als bindend** te beschouwen. De verplichting om advies te vragen blijft nog altijd decreetaal bepaald, zodat er – vanzelfsprekend - rekening moet worden gehouden met door het agentschap Onroerend Erfgoed uitgebrachte adviezen.

o **artikel 4.4.12 VCRO: basisrecht van verbouwen van bestaande zonevrije woning.**

Om beroep te doen op de zonevrije basisrechten moet de aanvraag slaan op “hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije constructie” (art. 4.4.10 VCRO).

De directeurswoning kan worden beschouwd als een hoofdzakelijk vergunde constructie (zonevrije woning). Zoals vermeld zijn **bepaalde onderhoudswerken aan een zonevrije woning vrijgesteld** van vergunningsplicht.

Het is ook toegestaan, met vergunningsplicht, een bestaande zonevrije woning te VERBOUWEN, op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

De VCRO definieert de term “verbouwen” als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60 % behouden wordt. Ook het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde tot 26 cm wordt beschouwd als aanpassingswerk binnen het bestaande bouwvolume (artikel 4.1.1, 12° VCRO).

De kwetsieve woning kan m.a.w. wel intern verbouwd worden (gemoderniseerd/gerenoveerd), maar niet “uitgebreid”, noch “herbouwd” worden.

Het “uitbreiden” van zonevrije woningen tot een maximaal bouwvolume van 1000m<sup>3</sup> (art. 4.4.15 VCRO) en het “herbouwen” van zonevrije woningen tot een maximaal volume van 1000 m<sup>3</sup> (art. 4.4.13, §3 VCRO) zijn uitdrukkelijk verboden in ruimtelijk kwetsbare gebieden én in recreatiegebieden.

Aangezien de zonevrije woning en het perceel in beschermd onroerend erfgoed gelegen zijn, moet ook voor het verbouwen van de zonevrije woning advies worden ingewonnen bij het Agentschap Onroerend erfgoed.

---

<sup>5</sup> Art. 6.4.4 Onroerend Erfgoeddecreet: Handelingen aan of in beschermd goederen die door de Vlaamse Regering opgelijst zijn of die zijn opgenomen in het beschermingsbesluit waarvoor geen omgevingsvergunning of geen vergunning, geen toelating, geen machtiging, geen ontheffing of geen afwijking is vereist overeenkomstig het Bosdecreet van 13 juni 1990 of het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, kunnen niet worden aangevat:

1° zonder toelating van het agentschap (...)

Een verplicht in te winnen advies Onroerend erfgoed is enkel bindend indien de aanvraag zou strijden met “direct werkende normen vanuit beleidsveld onroerend erfgoed” (art. 4.3.3 VCRO)<sup>6</sup>. Een direct werkende norm is het passiefbehoudbeginsel (Het is verboden beschermde goederen te ontsieren, te beschadigen, te vernielen of andere handelingen te stellen die de erfgoedwaarde ervan aantasten, art. 6.4.3 Onroerend Erfgoeddecreet).

Als er geen sprake van is van zo'n norm, is een evt. ongunstig advies van Onroerend Erfgoed niet bindend en kan er, mits naleving verstrengde motiveringsplicht, van worden afgeweken (artikel 4.3.4. VCRO)<sup>7</sup>.

### **3. Advies van het Agentschap Natuur en Bos d.d. 6 maart 2024**

*“Wat betreft de gebouwen is voor ons alleen het soortenbesluit van belang, mochten er beschermde soorten (vleermuizen, zwaluwen, uil) zich in deze gebouwen bevinden dan dient er een afwijking op het soortenbesluit aangevraagd en verkregen te worden bij ons Agentschap.*

*Het bosdecreet is enkel niet van toepassing op het erf tussen de bebouwing, het volledige deel achter de woning resulteert onder de wetgeving van het bosdecreet. Dit wil zeggen dat hier geen vertuining, verharding, constructies, verhardingen, ...mogen plaatsvinden en ook geen dieren. In deze zone gaan we ook geen ontheffing tot het verbod op ontbossen toestaan.”*

---

<sup>6</sup> Art. 4.3.3 VCRO: Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder « direct werkende normen » verstaan : supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

<sup>7</sup> Art. 4.3.4 VCRO: Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder « doelstellingen of zorgplichten » verstaan : internationaalrechtelijke, Europeesrechtelijke, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die de overheid bij de uitvoering of de interpretatie van de regelgeving of het voeren van een beleid verplichten tot de inachtneming van een bepaalde doelstelling of van bepaalde voorzorgen, zonder dat deze op zichzelf beschouwd voldoende juridisch duidelijk zijn om onmiddellijk te kunnen worden uitgevoerd.