

# JOUW LOGIES EN DE RUIMTELIJKE ORDENING





Om je logies te kunnen uitbaten, moet je in de meeste gevallen beschikken over een omgevingsvergunning (de opvolger van de bouwvergunning). Dat is onder meer zo als je een constructie optrekt, verbouwt of de functie van een gebouw wijzigt. Of je een **omgevingsvergunning** krijgt, hangt sterk af van de ruimtelijke plannen die van kracht zijn op de plaats van jouw (gepland) logies. In **ruimtelijke plannen** regelt de (lokale) overheid welke activiteiten waar op hun plaats zijn. In deel één van deze brochure verneem je meer over de bestemmingszones waarin toeristische logies thuishoren, stedenbouwkundige voorschriften, zonevreemdheid, ...

Het tweede deel behandelt de **omgevingsvergunning**. Je komt er meer te weten over welke ingrepen en activiteiten vergunningsplichtig zijn, hoe je een omgevingsvergunning aanvraagt en hoe de overheid een vergunningsaanvraag beoordeelt.

Elke situatie is uniek en de regelgeving ruimtelijke ordening is uitgebreid. Toerisme Vlaanderen wil je als logiesuitbater alvast de grote lijnen laten zien en bruikbare doorverwijsinformatie geven. Deze beknopte brochure kan evenwel geen antwoord geven op alle vragen over toeristisch logies en ruimtelijke ordening. Daarom klop je best altijd eens aan bij de Dienst Omgeving van je gemeente.

Peter De Wilde  
administrateur-generaal Toerisme Vlaanderen



## 1 Ruimtelijke plannen 5

- 1.1 Gewestplan, plannen van aanleg en uitvoeringsplannen.....5
- 1.2 Bestemmingszones en stedenbouwkundige voorschriften.....6
- 1.3 In welke bestemmingszone hoort een toeristisch logies thuis?.....8
- 1.4 Toeristische logies in een andere bestemmingszone .....10
  - Toeristisch logies in landbouwgebied.....10
  - Afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften .....11
  - Toeristische logies via recreatief medegebruik .....12
- 1.5 In welke bestemmingszone ligt mijn (toekomstig) logies? .....13
- 1.6 Zonevreemd? Wat nu? .....14

## 2 De omgevingsvergunning 15

- 2.1 Niet alleen voor grote bouwwerken .....15
- 2.2 Ook voor functiewijzigingen.....16
- 2.3 Wanneer is een logies stedenbouwkundig vergund? .....19
- 2.4 Hoe vraag je een omgevingsvergunning aan? .....21
- 2.5 Hoe wordt je vergunningsaanvraag beoordeeld? .....22
- 2.6 Je logies is niet volledig vergund. Wat nu? .....23
- 2.7 Toegankelijkheidsverordening .....24

## 3 Bijlagen 26

# 1 RUIMTELIJKE PLANNEN

Ruimtelijke ordening zorgt voor een optimaal en respectvol gebruik van onze ruimte. Optimaal, zodat we elke vierkante meter zo goed mogelijk gebruiken. Respectvol, omdat we samenleven met meer dan zes miljoen andere Vlamingen, en een uitgebreide fauna en flora. Daarom zijn er een aantal regels. Je mag niet op elk stuk grond om het even wat doen. Ruimtelijke plannen bepalen waar er welke activiteiten kunnen ingericht worden.

## 1.1 GEWESTPLAN, PLANNEN VAN AANLEG EN UITVOERINGSPLANNEN

Het oudste ruimtelijke plan is het gewestplan. Het plan bestaat uit verschillende deelplannen die samen heel Vlaanderen omvatten. Het gewestplan bepaalt voor elk deel van het grondgebied wat de bestemming is, en wat er dus ruimtelijk kan en wat niet. Het gewestplan werd gemaakt in de jaren zeventig en werd tot 2002 regelmatig geactualiseerd.

Gemeenten hebben altijd de mogelijkheid gehad om de bestemmingen van dit gewestplan te verfijnen met een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA). Al was het niet de bedoeling, er zijn ook BPA's die het gewestplan niet alleen verfijnen, maar er ook van afwijken. In de toekomst komen er ruimtelijke beleidsplannen voor de verschillende bestuursniveaus in Vlaanderen, die ze samen zullen opstellen.

In 1999 kwam met het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening een moderner planningsstelsel in voege. Het gewest, elke provincie en de 308 gemeenten kregen de opdracht om een langetermijnvisie uit te werken in een ruimtelijk structuurplan voor hun grondgebied. In lijn met die visie kunnen ze dan heel gericht een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) opmaken voor bepaalde stukken grondgebied waar het nodig is. Na 2000 zijn de bestemmingen van het gewestplan op vele plekken gewijzigd door de opmaak van 'ruimtelijke uitvoeringsplannen' (RUP's).

Het gewestplan, Bijzondere Plannen van Aanleg en Ruimtelijke Uitvoeringsplannen leggen samen de bestemming van elke plek in Vlaanderen vast.

## 1.2 BESTEMMINGSZONES EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Ruimtelijke plannen bestaan uit volgende onderdelen: een bestemmingsplan met kleuren die de bestemmingszones tonen en daarnaast de stedenbouwkundige voorschriften die voor elke bestemmingszone beschrijven wat kan en mag.

Voorbeeld van een uittreksel uit het gewestplan:



De **recreatiegebieden** zijn bestemd voor recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen er wel beperkingen gelden op de handelingen en werken om het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.

De kleuren op de kaart tonen de bestemmingszone: rood is woonzone, oranje is zone voor recreatie, groen is zone voor natuur-, park of bos, blauw is zone voor openbaar nut, geel is landbouwzone, ...



De stedenbouwkundige voorschriften ernaast beschrijven wat op een perceel in de overeenstemmende bestemmingszone mag en wat niet. Het kan gaan over:

**DE FUNCTIE**  
(wonen, recreatie, landbouw,...)

**SPECIFIEKE BEPALINGEN**  
(bv. dat er een mobiliteitsstudie moet gevoegd worden bij de vergunningsaanvraag, ...).

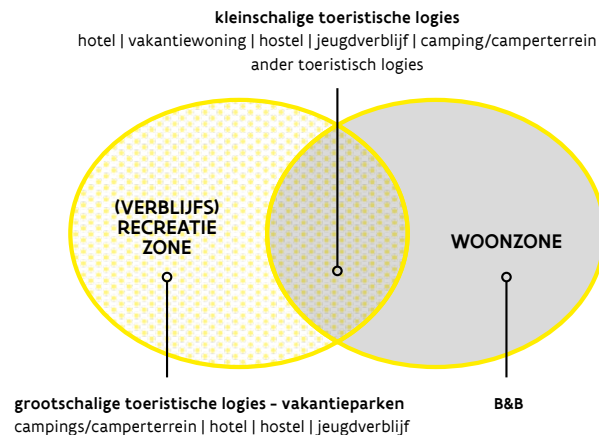
**DE INRICHTING**  
(de hoogte van gebouwen, toegelaten verhardingen, of een haag mag of moet, waar wegen mogen liggen,...)

**HET BEHEER**  
(bv. dat hagen in het gebied altijd onderhouden moeten blijven,...).

## 1.3 IN WELKE BESTEMMINGSZONE HOORT EEN TOERISTISCH LOGIES THUIS?

Je kan een toeristisch logies niet op gelijk welke plek in Vlaanderen inrichten. Logies horen in principe thuis in een woonzone (rood) of (verblijfs)recreatiezone (oranje).

- **(VERBLIJFS)RECREATIEZONES:** grootschalige toeristische logies zoals vakantieparken, campings en grote camperterreinen, jeugdverblijven, hotels en hostels.
- **WOONZONES EN (VERBLIJFS)RECREATIEZONES:** Kleinschalige hotels, vakantiewoningen, hostels, jeugdverblijven en campings/camperterreinen zijn toegestaan in woonzones zolang zij de schaal van het gebied niet overschrijden (geen te grote oppervlakte innemen, niet te veel verkeer met zich meebrengen, ...).
- **WOONZONES:** B&B's horen in principe thuis in woonzones.



Jeugdlogies zijn ook toegelaten in 'zones voor openbaar nut' omdat de overheid een jeugdverblijf of de opvang van kinderen en jongeren beschouwt als een gemeenschapsvoorziening.

### BPA's en RUP's

Toeristische logies horen dus in principe thuis in een woonzone of in een (verblijfs) recreatiezone. BPA's en RUP's verfijnen of vervangen de bestemmingen van het gewestplan. Zo is het mogelijk dat een gemeente via een RUP een woongebied vastlegt waarin uitsluitend woningen zijn toegelaten en in principe geen toeristische logies. Maar evenzeer kan via een RUP een parkgebied worden bestemd waarin ook een jeugdverblijf wordt toegelaten.

Een gemeente, provincie of het gewest kunnen dus via een ruimtelijk uitvoeringsplan gebieden met een bestemming die geen verblijfsrecreatie toelaat, herbestemmen zodat deze functie toch mogelijk wordt. Eens het uitvoeringsplan van kracht is, kan op de bewuste plek een vergunningsaanvraag voor een recreatieve activiteit vergund worden. Het is dus erg belangrijk om altijd het meest recente ruimtelijke plan met bijhorende voorschriften te raadplegen om na te gaan welke activiteiten wel of niet toegelaten worden.

### Permanente bewoning in recreatiezone

Met uitzondering van de uitbater of conciërge mag niemand permanent verblijven in een logies in recreatiegebied. In de praktijk komt permanente bewoning in een vakantiepark of op een camping wel voor (en is het zelfs toegelaten als bewoners er al woonden voor 2008).

Sinds 1 januari 2016 moeten gemeenten iemand 'voorlopig inschrijven' op een adres. Die registratie in het bevolkingsregister geeft geen rechten aan de bewoner maar zo weten de hulpdiensten dat die persoon daar (onrechtmatig) woont. Deze mensen zijn in overtreding met het decreet ruimtelijke ordening. Ze kunnen gevebaliseerd worden en risikeran sancties en een boete.

Als uitbater van een vakantiepark of camping kan je je klanten hierover best informeren. Je kan in het huurcontract of het huishoudelijk reglement ook een artikel opnemen dat expliciet verwijst naar het verbod op permanente bewoning, al dan niet gekoppeld aan een sanctie indien dit wordt vastgesteld. Achteraan vind je een voorbeeld.

Stel je als uitbater vast dat iemand permanent in een logies woont, dan meld je dit best bij de lokale Dienst Omgeving of Huisvesting.



## 1.4 TOERISTISCHE LOGIES IN EEN ANDERE BESTEMMINGSZONE

Er bestaan enkele mogelijkheden om een toeristisch logies uit te baten in bestemmingszones waarin toeristische logies in principe niet toegelaten worden.

### Toeristisch logies in landbouwgebied

**Landbouwers** kunnen in een landbouwzone een toeristisch logies uitbaten als het deel uitmaakt van hun bedrijf. Het gaat dan over hoevertoerisme onder de vorm van gastenkamers, vakantiewoningen, een boerderijcamping, ...

Wil je als landbouwer een toeristisch logies uitbaten, dan moet je een omgevingsvergunning aanvragen. Informeer je hierover bij de dienst Stedenbouw/Ruimtelijke Ordening van je gemeente (zie ook p. 21). Zij vraagt hierover het richtinggevend advies van het Departement Landbouw en Visserij. Dit departement gaat vooral na of de toeristische uitbating niet gepaard gaat met bijkomende verharding en bebouwing in het landbouwgebied.

## Afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften

In sommige gevallen staat de overheid toe om voor het uitbaten van een logies af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bestemmingszone:

- Een stedenbouwkundig vergund, bestaand **gebouw in landbouwgebied**:
  - » Je kan dit als **jeugdverblijf** uitbaten zonder dat er nog een actieve landbouwfunctie aanwezig is.
- Een stedenbouwkundig vergunde, bestaande **woning** (inclusief bijgebouwen), **ongeacht de bestemmingszone**:
  - » Je kan, **naast de woonfunctie**, een toeristisch kamergebonden logies uitbaten van maximum 8 verblijfsgelegenheden (kamers of vakantiewoningen, maar je logies mag geen restaurant of café bevatten. In een vergunde woning in landbouwzone, kan je dus naast de woonfunctie een toeristisch logies inrichten zoals een B&B).
- Een stedenbouwkundig vergund, bestaand gebouw dat in de vastgestelde inventaris van het **bouwkundige erfgoed**<sup>1</sup> staat en niet meer in zijn vroegere functie gebruikt kan worden:
  - » Je kan de **functie** van dit gebouw wijzigen (dus ook naar toeristisch logies) als de nieuwe functie de erfgoedwaarde van het gebouw behoudt of verhoogt. Voor zo'n functiewijziging wordt een advies aan het Agentschap Onroerend Erfgoed gevraagd.

Deze drie afwijkingen zijn enkel mogelijk op voorwaarde dat:

- 1 het gebouw 'bouwfysisch geschikt' is voor de nieuwe functie,
- 2 het gebouw aan een voldoende uitgeruste weg ligt,
- 3 het bestaande gebouw uitbreiden of herbouwen niet hoeft om het logies in te richten,
- 4 het gebouw niet gelegen is in een kwetsbaar gebied (natuurgebied, bosgebied, ...), maar in parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde kan het wel.

<sup>1</sup> Opname van een gebouw in de inventaris van het bouwkundig erfgoed betekent dat dit lokaal waardevol erfgoed is.

Ook voor een logies in een **beschermd monument**<sup>2</sup>, of een gebouw dat deel uitmaakt van een beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap staat de overheid afwijkingen toe, maar alleen als het Agentschap Onroerend Erfgoed de geplande aanpassingen gunstig adviseert. Het behoudt van het beschermd monument staat voorop waardoor dit soort dossiers altijd 'maatwerk' zijn.

### Goede ruimtelijke ordening primeert

Dat de (lokale) overheid deze afwijkingmogelijkheden heeft, betekent niet dat ze de afweging van de 'goede ruimtelijke ordening' kunnen negeren. Zij zullen hierover advies vragen aan de betrokken administratieve instanties. Zij kunnen een vergunning weigeren als ze vinden dat de aanvraag een aanslag betekent op de goede ruimtelijke ordening.

## Toeristisch logies via recreatief medegebruik

De (lokale) overheid heeft ook de mogelijkheid om toelating te verlenen voor vormen van recreatief medegebruik, waardoor recreatieve activiteiten toegelaten kunnen worden in alle bestemmingszones (dus ook in agrarisch, bos- en natuurgebied). Recreatief medegebruik kan alleen als de **ruimtelijke impact** van de recreatieve activiteiten **beperkt is**:

- de activiteit heeft een tijdelijk karakter (bv tenten plaatsen zonder vaste voorzieningen in een weide voor een beperkte periode);
- of heeft een heel beperkt ruimtebeslag (bv. slechts 3 tenten plaatsen in een weide);
- of heeft geen weerslag op het terrein (bv. op een weide spelen nabij een jeugdverblijf).

En ze de **eigenlijke bestemming niet belemmeren**.

<sup>2</sup> Een gebouw is beschermd als monument als de bevoegde minister het beschermingsbesluit tekent. Alle beschermde monumenten zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Maar niet alle relictten in de inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn een beschermd monument.



## 1.5 IN WELKE BESTEMMINGSZONE LIGT MIJN LOGIES?

Als je weet in welke bestemmingszone je (toekomstige) logies zich bevindt en welke stedenbouwkundige voorschriften daar van kracht zijn, kan je inschatten of jouw logies vergunbaar is.

### VRAAG DE DIENST OMGEVING OM ADVIES.

Wil je met zekerheid de bestemming en voorschriften op een perceel kennen? Vraag de dienst Stedenbouw/Ruimtelijke Ordening van je gemeente een uittreksel uit het plannenregister. Zo krijg je een overzicht van alles wat geldig is. Bovendien kan de gemeentelijke ambtenaar je inlichten over eventuele plannen in voorbereiding voor het gebied.

Op [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be) en via de omgevingscheck op [www.omgevingsloket.be](http://www.omgevingsloket.be) kan je al heel wat ruimtelijke plannen consulteren. Toch zijn nog niet alle plannen digitaal beschikbaar en je kan je als leek bovendien makkelijk vergissen.

## 1.6 ZONEVREEMD? WAT NU?

Een gebouw dat in een bestemmingszone ligt waarin het niet thuishoort, wordt “zonevreemd” genoemd. (Vb. een kasteel in natuurgebied, een woning in landbouwgebied, ...)

Zonevreemd is allerminst hetzelfde als “illegaal”. **Illegale gebouwen** zijn opgericht zonder stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning. **Zonevreemde gebouwen** stonden er meestal al vóór de verschillende bestemmingen op de plannen van aanleg werden vastgelegd. Vlaanderen kent zeer veel zonevreemde gebouwen. Vaak zijn ze perfect vergund, en dus niet illegaal (zie ook 2e deel van deze brochure). Of je voor bepaalde ingrepen aan een zonevreemde constructie een vergunning krijgt, hangt af van hoe sterk die ingrepen botsen met de bestemming van het gebied. In ruimtelijk kwetsbaar gebied (natuur, bos, ...) is de wetgever strenger dan in niet-kwetsbaar gebied.

Baat je een bestaand logies uit dat vergund<sup>3</sup> is?

- Je kan het zonder problemen uitbaten en onderhouden
- Verbouwen is mogelijk,
- Een zonevreemd logies heropbouwen, bijvoorbeeld na een brand, is alleen mogelijk als het logies zich niet bevindt in ruimtelijk kwetsbaar gebied.
- Uitbreiden is zo goed als onmogelijk. Enkel jeugdverblijven kunnen onder bepaalde voorwaarden uitbreiden (niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied).



## 2 DE OMGEVINGSVERGUNNING

Sinds 1962 geldt op Belgisch grondgebied een vergunningsplicht voor het optrekken van allerlei constructies. Aanvankelijk heette deze vergunning ‘bouwvergunning’, met het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening van 1999 ‘stedenbouwkundige vergunning’ en sinds februari 2017 zijn de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning geïntegreerd in de ‘**omgevingsvergunning**’. Om verwarring te vermijden, hanteren we verder in deze brochure zo veel mogelijk deze term. Op het milieuaspect gaan we niet verder in.

### 2.1 NIET ALLEEN VOOR GROTE BOUWERKEN

Een omgevingsvergunning is vereist voor meer dan alleen typische ‘bouwactiviteiten’. Je hebt een omgevingsvergunning nodig als je:

- een constructie bouwt, verbouwt, uitbreidt of zelfs afbreekt
- een (stuk) bos rooit of bepaalde bomen velt
- het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigt
- woonwagens, kampeerauto’s plaatst
- de hoofdfunctie van een gebouw wijzigt
- een recreatief terrein (vb. een voetbalterrein) aanlegt
- ...

<sup>3</sup> Wanneer is een logies stedenbouwkundig vergund? Hierover vind je alle informatie terug op pagina 19.



## 2.2 OOK VOOR FUNCTIEWIJZIGINGEN

Ook als je de hoofdfunctie van een gebouw (geheel of deels) wijzigt, moet je een omgevingsvergunning aanvragen; zelfs als je geen werken uitvoert. Een hotel vestigen in een leegstaand industrieel pand, gastenkamers inrichten in de schuur van een boerderij, een jeugdverblijf oprichten in een oude school...het is allemaal vergunningsplichtig vanwege de functiewijziging.

Alle activiteiten in een gebouw vallen onder één van deze hoofdfuncties:

- wonen
- verblijfsrecreatie
- dagrecreatie (met inbegrip van sport)
- land- en tuinbouw (in de ruime zin)
- detailhandel
- dancing, restaurant of café
- kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen
- industrie en bedrijvigheid
- gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
- militaire functie

### Wanneer ben je vrijgesteld van een functiewijziging?

#### 1 Een logies complementair aan het wonen (in een woongebouw):

- het woongebouw ligt in woongebied of daarmee vergelijkbaar gebied,
- de woonfunctie blijft de hoofdfunctie van het gebouw,
- de oppervlakte voor de functie verblijfsrecreatie is kleiner dan de woonfunctie en bedraagt maximum 100 vierkante meter,
- de logiesfunctie is niet strijdig met de voorschriften van ruimtelijke plannen, stedenbouwkundige verordeningen<sup>4</sup> en verkavelingsvergunningen<sup>5</sup> voor het betrokken perceel.

#### 2 Een tijdelijke gebruikswijziging van een correct vergund gebouw:

- als tijdelijke overnachtingsplaats gedurende vier periodes van maximum 30 opeenvolgende dagen doorheen een jaar. Bv. woningen die op bepaalde momenten verhuurd worden als vakantiewoning.
- als tijdelijke overnachtingsplaats voor jeugd in gebouwen waar op regelmatige basis aan jeugdwerk wordt gedaan. Bv. jeugdgroepen die hun lokaal tijdens de weekends en/of de vakanties verhuren als jeugdverblijf.

#### 3 Het tijdelijk plaatsen van constructies op een terrein:

- gedurende vier periodes van maximum 30 opeenvolgende dagen doorheen een jaar. Bv. een jeugdkampeerzone in landbouwgebied
- En onder enkele voorwaarden (o.a. niet in kwetsbaar gebied (wel in parkgebied), de algemene bestemming van het gebied niet in het gedrang komt, er niet ontbost wordt, ...).

Voor kleine bouwwerken, zoals het plaatsen van een dakraam, zonnepanelen, het aanpassen van het sanitair, ... heb je niet altijd een omgevingsvergunning nodig of volstaat het om de werken te melden met een meldingsformulier. Een volledig overzicht van alle ingrepen die vergunningsplichtig, vrijgesteld van vergunningsplicht of meldingsplichtig zijn, vind je op :

[www.ruimtelijkeordening.be/NL/Info-op-maat/Ondernemer](http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Info-op-maat/Ondernemer)

<sup>4</sup> Stedenbouwkundige verordeningen bevatten voorschriften die gelden op het hele grondgebied van de overheid die de verordening uitvaardigt. Dit kan het gewest zijn, een provincie of een gemeente.

<sup>5</sup> Verkavelingsvergunning: voor het splitsen van een grond in meerdere loten om minstens één van die loten te verkopen als bouwgrond is een verkavelingsvergunning nodig. Deze vergunningen omvatten ook voorschriften waaraan moet worden voldaan.



### Afwijking voor terreingebonden logies met uitsluitend verplaatsbare verblijven

Je hebt **geen** omgevingsvergunning nodig voor:

- het inrichten van een toeristisch terreingebonden logies met uitsluitend verplaatsbare verblijven (o.a. tenten, chalets, campers, trekcaravans en stacaravans)
- het plaatsen, verplaatsen, wijzigen of vervangen van verplaatsbare verblijven en bijhorende installaties (tuinhuis, voortent, ...) op een toeristisch terreingebonden logies

Je moet bij de Dienst Omgeving van je gemeente wel vooraf **een attest aanvragen** waaruit blijkt dat het terreingebonden logies in een gebied ligt waarvan de planologische bestemming de exploitatie van het terrein toelaat. Toerisme Vlaanderen heeft hiervoor een modelformulier. Zie <http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/documenten>

**OPGELET:** als je op een terreingebonden logies een vaste constructie wil plaatsen, vb. een sanitair blok, vakantiehuisjes, ... geldt deze afwijking niet en heb je toch een omgevingsvergunning nodig.

## 2.3 WANNEER IS EEN LOGIES STEDENBOUWKUNDIG VERGUND?

Een gebouw is hoofdzakelijk vergund als

- de overheid akkoord gaat met de constructie en de functie(s) van het gebouw,
- hiervoor een stedenbouwkundige of omgevingsvergunning heeft afgeleverd,
- je het logies bouwt/verbouwt en gebruikt conform de vergunning,
- je geen vergunningsplichtige werken meer hebt uitgevoerd zonder vergunning na de werken waarvoor je de vergunning ontving.

Een omgevingsvergunning bevat enerzijds de bouwplannen van het gebouw, maar vermeldt eveneens de functie die in dit gebouw wordt ondergebracht. Dus zowel de functie als de constructie worden vergund.





### EEN GEBOUW WORDT 'VERGUND GEACHT' ALS HET DATEERT VAN:

- vóór 1962 (invoering van de stedenbouwkundige vergunningsplicht) of
- vóór de goedkeuring van het gewestplan waarin het gebouw gelegen is. Het gewestplan bestaat uit verschillende deelplannen die elk afzonderlijk zijn goedgekeurd tussen 1976 en 1980. De gemeente kan je hier bijstaan.

De **vergunningsplicht voor een functiewijziging** is ingevoerd sinds 1984. Dateert de functiewijziging van een gebouw van vóór 1984, dan wordt ze 'vergund geacht'.

Als eigenaar moet je aantonen dat het gebouw of de functie er al waren voor die invoeringsdata. Dat kan bijvoorbeeld met een uittreksel uit het kadasterplan.

Wil je een bestaand gebouw omvormen tot een logies? Vraag bij de gemeente na of het vergund is. Zij heeft een vergunningenregister of is bezig met het op te stellen. In de bijlage (p. 26) vind je een beslisboom die je helpt nagaan wat je te doen staat in verband met de vergunning.

## 2.4 HOE VRAAG JE EEN OMGEVINGSVERGUNNING AAN?

Zowel de gemeente, de provincie als het Vlaamse Gewest zijn bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen. Welke overheid het dossier behandelt, zal afhangen van de omvang van het project (gemeente/provincie overschrijdend, algemeen belang, ...) en de impact van de activiteit op het milieu. De dienst Stedenbouw van je gemeente kan dat inschatten.

Kort samengevat loopt de aanvraagprocedure als volgt:

- Je gaat best eerst bij de dienst Stedenbouw/Ruimtelijke Ordening van je gemeente langs voor een verkennend gesprek.
- Je stelt het aanvraagdossier samen. Meestal is de samenwerking met een architect verplicht.
- Je dient het dossier in bij de gemeente, provincie of het gewest.
- De betrokken overheid gaat na of het dossier volledig is en of ze een openbaar onderzoek moet organiseren. Ze wint ook adviezen in bij andere instanties zoals bij het Agentschap voor Natuur en Bos, het Agentschap Onroerend Erfgoed, Toerisme Vlaanderen, ...
- Vervolgens neemt de gemeente, provincie of het gewest een beslissing over je aanvraag.

Als je niet akkoord gaat met die uitspraak, kan je in beroep gaan tegen de beslissing. Meer informatie op : [www.omgevingsvergunning.be](http://www.omgevingsvergunning.be).



## 2.5 HOE WORDT JE VERGUNNINGSAANVRAAG

### BEOORDEELD?

De betrokken overheid beoordeelt elke aanvraag voor een omgevingsvergunning op basis van twee elementen:

- de **wetgeving ruimtelijke ordening** (o.a. de geldende stedenbouwkundige voorschriften, de 'goede ruimtelijke ordening', uitvoeringsbesluiten ...)
- en de **milieuwetgeving**. (hier gaan we niet verder op in)

**Stedenbouwkundige voorschriften** beschrijven wat op een bepaald perceel mag en wat niet.

Als je aanvraag niet tegen deze stedenbouwkundige voorschriften ingaat, zal de betrokken overheid de '**goede ruimtelijke ordening**' aftoetsen. Zij neemt dan tal van vragen in overweging zoals:

- Past de functie van het gebouw of terrein in de omgeving? Een dancing tussen woonhuizen is uiteraard niet ideaal.
- Past de grootte van het gebouw of terrein in de omgeving? Een hotel met 6 verdiepingen staat beter niet tussen kleine arbeiderswoningen.
- Heeft het gebouw dat je wil optrekken voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inkijk?
- ...

Op basis van al die afwegingen beslist de overheid of zij je aanvraag vergunt.

## 2.6 JE LOGIES IS NIET VOLLEDIG VERGUND. WAT NU?

Is je logies op vandaag niet volledig vergund of vergund geacht? Dan heb je er belang bij dit recht te zetten, want:

- 1 Je kan geen vrijgestelde of meldingsplichtige werken uitvoeren als je logies niet hoofdzakelijk vergund is. Je zal ook moeilijker of zelfs geen vergunning krijgen voor het uitvoeren van vergunningsplichtige werken.
- 2 Je bent strafbaar als je voor je logies een bouwmisdrif hebt begaan.
  - De politie, de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur of gemeentelijke handhavingsambtenaar kan hierover een proces-verbaal opmaken.
  - Je riskeert, zeker bij een ernstige overtreding, vervolging voor de strafrechtbank die herstelmaatregelen kan bevelen en zelfs dwangsommen kan opleggen.
  - ook als je het bouwmisdrif niet zelf hebt begaan, kan je een veroordeling voor een bouwmisdrif oplopen.
- 3 Indien er werken werden uitgevoerd zonder omgevingsvergunning, bestaat er een mogelijkheid om deze werken toch nog vergund te krijgen via een aanvraag voor een regularisatievergunning. De aanvraagprocedure is dezelfde als voor een omgevingsvergunning. Krijg je geen vergunning, dan moet je het logies terug herstellen naar de vergunde toestand.



## 2.7 TOEGANKELIJKHEIDSVERORDENING

De regelgeving in verband met de toegankelijkheid van publieke gebouwen in Vlaanderen (van kracht sinds 1 maart 2010) geldt ook voor toeristische logies. Met de toegankelijkheidsverordening wil de Vlaamse overheid publieke gebouwen voor iedereen beter bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar maken. Voor personen met een handicap is toegankelijkheid noodzakelijk om op een zelfstandige en gelijkwaardige manier te kunnen leven, wonen en werken. Maar uiteindelijk heeft iedereen baat bij gebruiksvriendelijke, veilige en comfortabele gebouwen.

Deze verordening is van kracht als je (delen van) een kamer- of terreingebonden logies bouwt, herbouwt, verbouwt of uitbreidt en hiervoor een omgevingsvergunning vereist is of een meldingsplicht geldt. De tabel geeft kort weer waaraan een logies in dat geval moet voldoen.

AANTAL VERHUURENHEDEN (kamers, slaapzalen, bungalows, chalets, vakantiestudio's, ...)	VOORZIENINGEN DIE TOEGANKELIJK MOETEN ZIJN
TOT 10 VERHUURENHEDEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>De gelijkvloerse publiek toegankelijke verbruiksruimte(s) (o.a. restaurant, bar, ontbijtruimte) van meer dan 150m<sup>2</sup>, evenals het bijhorend sanitair en de weg ernaar toe.</li> <li>De niet-gelijkvloerse delen van de publiek toegankelijke verbruiksruimte van meer dan 150m<sup>2</sup>, tenzij een vertrek op een andere locatie voldoet of eenzelfde functie vervult.</li> </ul>
MEER DAN 10 VERHUURENHEDEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alle gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangsdeuren tot elke verhuureenheid.</li> <li>4%, met een minimum van 1 van elk type verhuureenheid.</li> </ul>

De normen waaraan een toegankelijk logies moet voldoen, en in welke gevallen een toegankelijkheidsadvies verplicht is, vind je terug op:

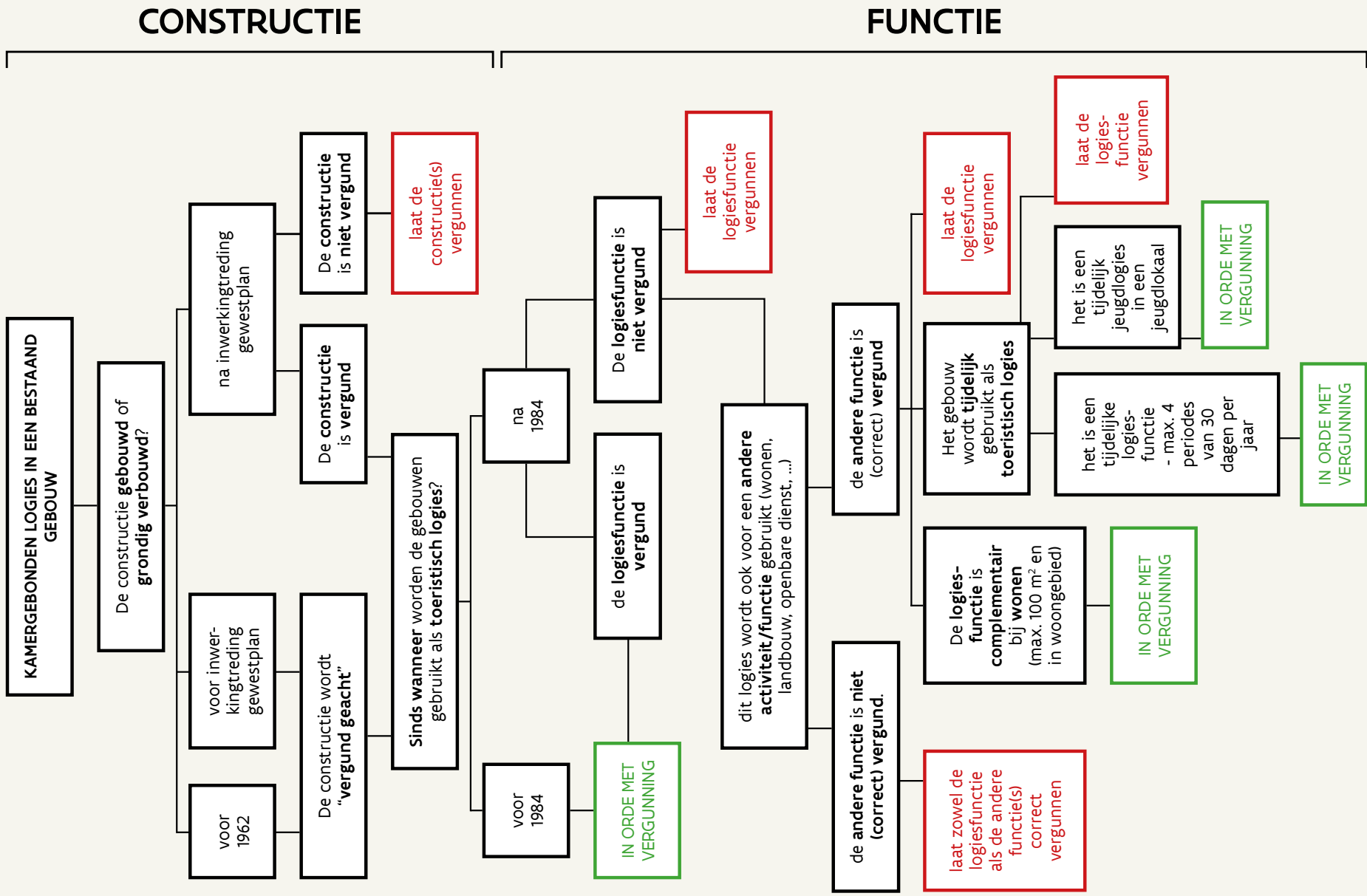
[www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/vlaamse-stedenbouwkundige-verordening-toegankelijkheid](http://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/vlaamse-stedenbouwkundige-verordening-toegankelijkheid)



# BIJLAGEN

## DETERMINATIETABEL

bestaand gebouw vergunningstoestand



Voorbeeld van een vermelding in verband met permanente bewoning in het huishoudelijk reglement van een terrein gebonden logies:

“U logeert in een toeristisch logies dat is bestemd als weekendverblijf of vakantieverblijf (of ...). Dit logies is enkel en alleen bestemd voor tijdelijk verblijf in kader van recreatieve doeleinden. Het is niet toegelaten het logies te gebruiken als permanente woongelegenheid of hoofdverblijfplaats.

Indien de eigenaar/uitbater/... van het toeristisch logies vaststelt dat u het logies toch gebruikt als permanente woongelegenheid of hoofdverblijfplaats,

- zal hiervan melding gemaakt worden bij de gemeente en de politie, die de nodige vaststellingen zal doen. Deze inbreuk op het decreet RO kan aanleiding geven tot sancties en/of een boete.
- kan het huurcontract stopgezet worden.”

## Contactgegevens

Voor alle informatie over de omgevingsvergunning en ruimtelijke plannen ga je best langs bij de dienst Stedenbouw of Ruimtelijke Ordening van je gemeente.

Heb je toch nog vragen? Neem contact op met:

Mia Lammens, adviseur Ruimtelijke Ordening, Toerisme Vlaanderen  
Tel: 02/504.03.83 Mail: [mia.lammens@toerismevlaanderen.be](mailto:mia.lammens@toerismevlaanderen.be)

Deze brochure is gemaakt met de gewaardeerde medewerking van het Departement Omgeving. Toerisme Vlaanderen wil er (toekomstige) uitbaters enkel mee van dienst zijn. Het is niet bevoegd voor ruimtelijke ordening en evenmin voor andere regelgeving die van belang kan zijn voor een toeristisch logies, zoals over milieu, fiscaliteit, consumentenzaken, voedselveiligheid, ... Enkel de teksten van de regelgeving hebben juridische kracht.

Toerisme Vlaanderen is bevoegd voor de uitvoering van het logiesdecreet en het decreet Toerisme voor Allen. Meer informatie hierover vind je op:

**[www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet](http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet)**

**[www.toerismevlaanderen.be/tva\\_erkenning](http://www.toerismevlaanderen.be/tva_erkenning)**

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Peter De Wilde, Toerisme Vlaanderen, Grasmarkt 61, 1000 Brussel

WETTELIJK DEPOT

D/2017/5635/35/1

CONTACT

[logies@toerismevlaanderen.be](mailto:logies@toerismevlaanderen.be) +32 (0) 2 504 04 00

COPYRIGHTS

©Toerisme Vlaanderen, iStock

Alle rechten voorbehouden. Behoudens de uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden veeelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welk wijze ook, zonder de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de uitgever.



Meer informatie over het Vlaams logiesdecreet:  
[www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet](http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet)