



Vlaanderen
is kwaliteitsvolle
omgeving

Hulpgids inzake de vergunningsplicht, vrijstelling en melding

▲ Artikel 4.2.1 en 4.2.2 VCRO

INTRO

Deze hulpgids bevat een lijst van specifieke vragen rond de vergunningsplicht, vrijstelling en melding.

Let wel, elke situatie is verschillend, en er zal steeds nagegaan moeten worden of de handelingen voldoen aan de algemene voorwaarden, opgenomen in [HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen](#) van het Vrijstellingenbesluit.

De antwoorden houden rekening met de wijziging van het Vrijstellingenbesluit (Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is) die in werking trad op 24 augustus 2024.

Publicatiedatum

20 oktober 2025



1 WONEN

1.1 ZIJN DE VRIJGESTELDE HANDELINGEN IN AAN EN BIJ WONINGEN OOK VAN TOEPASSING OP MEERGEZINSWONINGEN? (BIJGEBOUW, AFSLUITINGEN, 80M² NIET-OVERDEKTE CONSTRUCTIES PER WOONENTITEIT?)

Er kan toepassing worden gemaakt van het Vrijstellingsbesluit met dien verstande dat de vrijstellingen van toepassing zijn op de totaliteit van de meergezinswoning. Het is dus bijvoorbeeld niet mogelijk om per wooneenheid zonder vergunning tot 80 vierkante meter niet-overdekte constructies te plaatsen. De 80 vierkante meter geldt voor het ganse gebouw. Idem voor het plaatsen van bijgebouwen en afsluitingen.

1.2 IS HET MOGELIJK OM EEN AFSLUITING TE PLAATSEN BIJ EEN WONING IN EEN ACHTERTUIN/ZIJTUIN BUITEN DE STRAAL VAN 30M ROND DE BESTAANDE WONING?

Het was wel degelijk de bedoeling van de Vlaamse Regering om gesloten afsluitingen tot een hoogte van twee meter in de zijtuin en achtertuin ([artikel 2.1](#), 5°) enkel vrij te stellen van een vergunning binnen een straal van 30m van de betrokken woning.

Het is niet de bedoeling dat grote domeinen omheind kunnen worden met een hoge muur louter op basis van een vrijstelling. Hier zal een vergunning voor aangevraagd moeten worden.

Verder dan de straal van 30 meter zijn wel open afsluitingen toegelaten.

Als “tot” niet in een tijdsbepaling is gebruikt, wordt het door de meeste mensen opgevat als ‘tot en met’. (zie ook website taaltelefoon) Het Vrijstellingenbesluit gebruikt in meerdere artikelen het woord ‘tot’ in plaats van ‘tot en met’, maar wel degelijk met de bedoeling van ‘tot en met’.

1.3 IS HET PLAATSEN VAN EEN TUINKANTOOR EN ANDERE VOOR VERBLIJF BESTEMDE BIJGEBOUWEN VERGUNNINGSP LICHTIG? VALT EEN TUINKANTOOR ONDER ‘VOOR VERBLIJF BESTEMDE BIJGEBOUWEN’?

[Artikel 2.1](#) van het Vrijstellingenbesluit, dat betrekking heeft op handelingen in, aan en bij woningen, stelt onder punt 11° “van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen” onder bepaalde voorwaarden vrij van de vergunningsplicht.

Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volgende handelingen in, aan en bij hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen:

[...]

*11° van het hoofdgebouw vrijstaande **niet voor verblijf bestemde bijgebouwen**, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter. Het hemelwater dat op de bijgebouwen valt, infiltreert op natuurlijke wijze op het eigen goed in de bodem;*

[...]

De vrijstelling waarvan sprake in artikel 2.1, 11°, geldt voor woningbijgebouwen en niet omgebouwen die ook een woonfunctie herbergen. Er wordt bedoeld op bijgebouwen die in functie staan van bijvoorbeeld tuinonderhoud, tuinontspanning (vb tuinberging, poolhouse, ...) of opslag (garage, carport, fietsenstalling, ...).

“Niet voor verblijf bestemde bijgebouwen” moet dus ruimer geïnterpreteerd worden dan “niet bestemd voor huisvesting”. In een arrest van 10 maart 2015¹ stelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat een “woningbijgebouw” te onderscheiden is van een “woongebouw”. Een “woningbijgebouw” moet volgens de Raad begrepen worden als “een gebouw dat behoort bij een woning en waarin ondergebracht wordt wat daar niet geplaatst kan worden of op zijn plaats is” en een “woongebouw” als “een gebouw dat geheel of grotendeels voor woondoeleinden wordt gebruikt”.

Een ruimte waar men zich verschillende uren per dag bevindt, zoals een tuinkantoor, heeft een ruimere impact op de omgeving dan vb. een tuinberging waar je een paar keer per week kortstondig naar toe gaat. De oprichting van dergelijk bijgebouw dient met respect te gebeuren voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en moet verantwoord zijn in de betrokken omgeving. Deze afweging gebeurt bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvraag.

Maar zelfs als het gaat om een loutere bureauruimte bij de woning (al dan niet gelinkt aan een bepaalde activiteit), valt het o.i. evenmin onder de bepaling van artikel 2.1, 11° van het Vrijstellingenbesluit. ‘Niet voor verblijf bestemd’ wordt nergens gedefinieerd, maar een kantoorruimte impliceert toch een langdurig verblijf van mensen. En dat moet in de woning zelf worden voorzien (net zoals slaapkamers en badkamers, keuken, ...).

Er geldt dus geen vrijstelling.

Artikel 2.2 van het Vrijstellingenbesluit bevat de voorwaarden waaronder deze vrijstelling geldt:

“De vrijstelling, vermeld in artikel 2.1, geldt alleen als de handelingen voldoen aan al de volgende voorwaarden :

¹ RvVb 10 2015, RvVb nr. A/2015/0134.

1° de handelingen, vermeld in artikel 2.1, 1° tot 5°, 8° tot en met 9°, 11° tot 14° en 16°, worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30 meter van de betrokken hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning;
2° er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging doorgevoerd;
3° het aantal woonegelegenheden blijft ongewijzigd;
4° ...
5° de handelingen, vermeld in art. 2.1, 8°, 11°, 12° en 13° zijn niet gesitueerd in ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebied."

Artikel 2, §3, van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, stelt dat het uitoefenen van een aan wonen complementaire functie, zoals kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, verblijfsrecreatie, detailhandel, restaurant, café en bedrijvigheid, enkel vrijgesteld is van vergunning indien de functie uitgeoefend wordt in een woongebouw dat gelegen is in woongebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied. De woonfunctie moet hierbij behouden blijven als hoofdfunctie. De complementaire functie moet beperkt blijven tot maximaal 100m² en mag bovendien niet strijdig zijn met de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Het uitvoeren van een aan wonen complementaire functie in een bijgebouw is dus vergunningsplichtig.

Het feit dat het uitvoeren van deze functies in een bijgebouw vergunningsplichtig zijn, wil echter niet zeggen dat ze per definitie verboden zijn. Het kan natuurlijk wel zijn dat, door specifieke voorschriften inzake afmetingen, bijvoorbeeld in verkavelingsvergunningen, je botst op het feit dat je geen vergunning kunt krijgen. Naast de voorschriften voor ruimtelijke ordening, gelden er ook nog andere regels voor woningen zoals de afvoer van huishoudelijk afvalwater (bv. afvoer van wasbak of douche). Het zo laten weglopen in de tuin is verboden. Idem voor toilet.

1.4 IS DE BOUW VAN EEN BIJGEBOUW IN DE ACHTERTUIN VAN EEN PERCEEL, IN OVERSTROMINGSGEBIED VOLGENS DE WATERTOETSKAARTEN VRIJGESTELD VAN VERGUNNING?

Overstromingsgebied volgens de watertoetskaarten is geen ruimtelijk kwetsbaar gebied volgens de regelgeving ruimtelijke ordening.

In het Vrijstellingenbesluit zijn geen expliciete voorwaarden opgenomen met betrekking tot handelingen in, aan en bij woningen in overstromingsgebieden volgens de watertoetskaarten. Indien het bijgebouw dus voldoet aan alle vermelde voorwaarden, is de bouw vrijgesteld van de vergunningsplicht.

1.5 IS EEN BOOMHUT VERGUNNINGSPLICHTIG? EN IS DIT MOGELIJK IN AGRARISCH GEBIED?

Het bouwen van een boomhut is een vergunningsplichtige handeling.

Dit volgt uit de samenlezing van de artikelen 4.1.1, 3° en 4.2.1, 1°, a) VCRO:

Artikel 4.1.1, 3°, VCRO

“constructie : een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds;”

Artikel 4.2.1, 1°, a), VCRO

“Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken :

a) het optrekken of plaatsen van een constructie,

[...]”

Een boomhut betreft een constructie, namelijk een bouwwerk/vaste inrichting die (via de boom) steunt op de grond.

Een boomhut is niet vrijgesteld van de vergunningsplicht via het Vrijstellingenbesluit.

Zij is in principe niet verenigbaar met de bestemming agrarisch gebied.

1.6 IS KUNSTGRAS VERGUNNINGSPLICHTIG? KAN HET ALS VERHARDING WORDEN BESCHOUWD?

Het begrip “verharding” wordt niet gedefinieerd in de regelgeving ruimtelijke ordening en moet dus in zijn spreekwoordelijke betekenis begrepen worden, met name als een “plaats waar of datgene waarmee iets verhard is” (bron: Van Dale). Statistiek Vlaanderen hanteert volgende definitie van het begrip “verharding”, wat gelijk staat met “bodemafdekking” of “bodemafdichting”. Het gaat dan over “het aanbrengen van artificiële (semi-) ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan”. Wat precies het materiaalgebruik is, speelt dus geen rol om te bepalen of een handeling als “verharding” aanzien wordt.

“Verharding” is dus niet het gevolg van het al dan niet waterdoorlatend zijn van het materiaal, maar wel van het feit dat je de (natuurlijke) bodem op een kunstmatige manier afdekt.

Intensieve sportvelden worden meer en meer aangelegd in kunstgras, zowel voor voetbal, minivoetbal, hockey e.d. Onder de toplaag wordt de bodem sterk samengedrukt, vaak gestabiliseerd, wordt een folielaag voorzien e.d. Allemaal handelingen die de bodem afdekken en

een kunstmatige laag aanbrengen bovenop de bodem, waardoor essentiële ecosysteemfuncties verloren gaan en dus sprake is van “verharding”.

Bijgevolg is het zo dat kunstgras als een constructie kan worden beschouwd in de zin van de VCRO ([artikel 4.1.1](#), 3°):

“3° constructie : een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds;”

Het plaatsen van een constructie is in principe vergunningsplichtig ([artikel 4.2.1](#), 1° VCRO).

Voor de aanleg ervan bij woningen kan eventueel toepassing worden gemaakt van de vrijstellingsregeling inzake niet-overdekte constructies opgenomen in [artikel 2.1](#), 8° van het Vrijstellingenbesluit.

Als er sprake is van de aanleg of wijziging van recreatieve terreinen, geldt de vergunningsplicht van [artikel 4.2.1](#), 8° VCRO.

Als er sprake is van herinrichting hiervan, kan mogelijk toepassing worden gemaakt van de vrijstellingsregeling inzake de wijziging van al ingerichte terreinen opgenomen in [artikel 8.1](#), 5°, van het Vrijstellingenbesluit.

1.7 IS HET PLAATSEN VAN BRIEVENBUSSEN VERGUNNINGSPLICHTIG?

Voor het plaatsen van brievenbussen in, aan of bij woningen is geen omgevingsvergunning nodig. ([artikel 2.1](#), 10°, van het Vrijstellingenbesluit)

Voor het plaatsen van brievenbussen in, aan of bij andere gebouwen dan woningen is geen omgevingsvergunning nodig als de brievenbus wordt geplaatst binnen een straal van 30 meter van het gebouw. ([artikel 3.1](#), 11°, van het Vrijstellingenbesluit)

De Vlaamse regelgeving inzake ruimtelijke ordening bevat verder geen regels in verband met de afmetingen van brievenbussen. De gemeente waar de werken plaatsvinden, kan eventueel strengere voorschriften uitvaardigen dan de algemene regels die op Vlaams niveau gelden. Ze kan dat op basis van lokale wetgeving, zoals een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, een bijzonder plan van aanleg (BPA) of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP).

Daarnaast kan nog worden gewezen op de regelgeving inzake beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, cultuurhistorische landschappen en archeologische sites, waarvoor een apart systeem van toelatingen geldt.

2 LANDBOUW

2.1 IS HET PLAATSEN VAN KUNSTSTOFFEN KAPPEN IN FUNCTIE VAN DE TEELT VAN AARDBEIEN IN AGRARISCH GEBIED VERGUNNINGSPLICHTIG?

Valt een 'plastieken serre' te beschouwen als een 'gebouw'?

Artikel 5.1, 1/1^o,⁴ van het Vrijstellingenbesluit luidt:

“Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de plaatsing van de volgende zaken, voor zover ze niet liggen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebied :

[...]

1/1^o constructies, met uitzondering van hagelkanonnen, glasconstructies en gebouwen, met een maximale hoogte van 3,5 meter of tot maximaal 1,5 meter boven de teelt, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

a) ze dienen voor de teelt of bescherming van landbouwgewassen;

b) het hemelwater wordt opgevangen en hergebruikt of kan op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreren;

c) de constructies zijn niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar, erosiegevoelig of effectief overstromingsgevoelig gebied;

2^o [...]

In de VCRO, noch in het Vrijstellingenbesluit werd een definitie van 'gebouw' opgenomen, zodat een aanknopingspunt van wat hieronder moet verstaan worden, kan gevonden worden in de rechtspraak.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelde m.b.t. het begrip 'gebouw':

“De decreetgever heeft de term “gebouw” gebruikt bij de regeling in verband met zonevreemde functiewijzigingen in plaats van “constructie” omdat de definitie van “constructie” ook “verhardingen” en “uithangbord” bevat. Het is onmogelijk om één van de in het besluit van 28 november 2003 opgesomde functiewijzigingen toe te passen op een verharding of een uithangbord.

...

Nu “gebouw” niet nader wordt gedefinieerd in de VCRO, dient het woord in een ruime, spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen. Van Dale's Groot woordenboek der Nederlandse Taal definieert “gebouw” als *“hetgeen gebouwd is, bouwwerk van tamelijke of aanzienlijke grootte en in het algemeen vervaardigd van duurzaam materiaal, dienende tot woning, samenkomst of andere maatschappelijke verrichtingen, tot berging (een pakhuis, arsenaal) als monument...”*⁵

⁴ Ingevoegd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016 houdende wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, 15 september 2016.

⁵ RvVb 4 juni 2013, nr. A/2013/0291 in de zaak 1112/0047/A/2/0029; zie bv. ook RvVb 24 april 2018, nr. RvVb/A/1718/0791 in de zaak 1516/RvVb/0820/A

Zijn de werken geen stabiliteitswerken, kan het zijn dat hiervoor geen vergunning nodig is. De grondslag hiervoor vind je in [artikel 3.1](#) van het Vrijstellingenbesluit:

“Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volgende handelingen in, aan en bij hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen, die geen woningen zijn:

(...)

2° handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume aan zijgevels, achtergevels en daken;

(...)

4° binnenverbouwingen zonder stabiliteitswerken;

(...)

Let wel, dat de vrijstelling enkel geldt voor zover de geplande handelingen niet strijdig zijn met de voorschriften van gewestelijke, provinciale of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen, of met de uitdrukkelijke voorwaarden van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen. Bijvoorbeeld, indien het opsplitsen van het bedrijfsgebouw uitdrukkelijk werd uitgesloten in de voorwaarden van de vergunning van het bestaand bedrijf. ([artikel 1.3](#) Vrijstellingenbesluit)

De vrijstelling geldt ook niet indien de geplande werken strijdig zijn met de voorschriften van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of bijzondere plannen van aanleg. Bijvoorbeeld indien er minimum vloeroppervlaktes worden opgelegd voor wat betreft de grootte van de bedrijfsunits. ([artikel 1.4](#) Vrijstellingenbesluit)

6 RECREATIE

6.1 IS HET PLAATSSEN VAN TENTEN VERGUNNINGSP LICHTIG?

In principe is voor het plaatsen van tenten om te kamperen een vergunning nodig, op grond van [artikel 4.2.1](#), 1° en 5°, c) VCRO.

Onder een aantal voorwaarden is echter geen vergunning nodig.

Het Vrijstellingenbesluit bevat deze vrijstellingen op deze vergunningsplicht:

- 1) Tijdelijk plaatsen van constructies met een maximale duur van 4 periodes van 30 aaneengesloten dagen per kalenderjaar: ([artikel 7.2](#) Vrijstellingenbesluit)

Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de tijdelijke plaatsing van constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen, op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden voldaan is :

1° op hetzelfde goed wordt een maximale duur van vier periodes van dertig aaneengesloten dagen per kalenderjaar niet overschreden. Op de eerste dag van de plaatsing van de constructie begint de periode van dertig dagen te lopen, ongeacht of de constructie de volle dertig dagen geplaatst blijft. De periodes van dertig dagen kunnen aaneengesloten zijn, maar overlappen elkaar niet;

