

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 839
van **AXEL RONSE**
datum: 23 augustus 2016

aan **JOKE SCHAUVLIEGE**
VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

Zonevreemde woningen - Ondergronds bouwvolume

De VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), artikel 4.1.1, 2° definieert het 'bouwvolume' van een constructie als volgt: *"het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld"*.

Dit is een belangrijke definitie voor de toepassing van de regels rond zonevreemde woningen en constructies. Zo bepaalt artikel 4.4.10 tot en met 4.4.15 dat een zonevreemde woning mag verbouwd, herbouwd en/of uitgebreid worden tot een maximum bouwvolume van 1000m³. Dit zijn de zogenaamde basisrechten voor zonevreemde woningen, die werden ingevoerd (en beperkt gewijzigd) bij decreet van 27 maart 2009 (zie <http://docs.vlaamsparlement.be/docs/stukken/2008-2009/g2011-1.pdf>).

Volgens de memorie van toelichting (zie randnummer 263) bij deze regeling, opgenomen in artikels 133/1 tot en met 133/13 van het ontwerpdecreet) wordt *"het deel van het keldervolume onder het maaiveld (wordt) niet meegerekend op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van de constructie betreft. Als gewone kelder van een woongebouw geldt bvb. een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte ; wanneer ondergrondse ruimtes echter woonfuncties herbergen, dienen deze wél meegerekend te worden, net als bvb. een (deels of geheel) in de grond ingewerkte garage."*

Blijkbaar heerst op het terrein toch (opnieuw) verwarring rond dit begrip en meer specifiek inzake de ondergrondse garages. Dergelijke ondergrondse constructies gaan bovendien meestal gepaard met bijkomende verharding en betonnen wanden naast de inrit. Ook in geval van woningen op sterk hellende terreinen, waarbij bijvoorbeeld een half in de grond ingewerkte garage of zelfs woonruimtes zich bevinden onder het straatniveau, maar ingevolge het reliëf aan de achterzijde wél boven het maaiveld uitkomen, is er blijkbaar verwarring.

1. Op welke manier moet het begrip 'bouwvolume' geïnterpreteerd worden in geval van (deels of geheel) in de grond ingewerkte of ondergrondse woonfuncties of garages? Op welke manier moet met dit begrip worden omgegaan in geval van (sterk) hellende terreinen?

2. Is de minister op de hoogte van het feit dat op het terrein verwarring of onduidelijkheid bestaat rond de interpretatie van het begrip 'bouwwolume', niettegenstaande de omstandige definitie in de VCRO en de toelichting bij dit artikel in de memorie van het decreet? Heeft ze of haar administratie hieromtrent recent bijkomende toelichting of richtlijnen opgesteld en bezorgd aan de vergunningverlenende overheden?
3. Op welke manier kan deze verwarring of onduidelijkheid worden weggewerkt?

ANTWOORD

op vraag nr. 839 van 23 augustus 2016

van **AXEL RONSE**

1. De aangehaalde passage uit de Memorie van Toelichting vervat het antwoord. Deels of geheel in de grond ingewerkte garages moeten worden meegerekend in het bouwvolume en behoren dus niet tot de gebruikelijke onderkeldering. Dat werd ook reeds bevestigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvvB A/2014/0813, 25 november 2014). Dit is niet anders op sterk hellende terreinen.
2. De definitie van het begrip 'bouwvolume', en de inmiddels daaromtrent ontwikkelde rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, is duidelijk. Gebouwen die (1) fysiek palen aan en (2) 'aanhorig' zijn bij de woning (zoals buitentoilet, hobbyserre, garage, berging, ...), moeten worden meegeteld voor de berekening van het maximaal toelaatbare volume van 1000 m³. Losstaande gebouwen of fysiek verbonden gebouwen die niet dienstig zijn voor het vervullen van de residentiële functie (vb. stal), moeten niet worden meegerekend binnen dat volume.
3. Gelet op bovenstaande, is er geen verwarring die moet worden weggewerkt.