



Lokaal atrium Hageland

Vergunningencafé

10 maart 2026 – Zoutleeuw



Omgevingsvergunning en toeristische logies

Normaal toelichting van [Toerisme Vlaanderen](#)

9 basisnormen in een notendop (art. 4. decreet houdende het toeristische logies):

1. De uitbating is aangemeld bij Toerisme Vlaanderen.
2. Voldoen aan specifieke [brandveiligheidsnormen](#).
3. Voldoen aan [minimumnormen voor comfort en kwaliteit](#) (proper en onderhouden).
4. [Brandverzekering en een verzekering bij burgerlijke aansprakelijkheid](#) voor het logies én de uitbating
5. Uitbater of persoon die de dagelijkse leiding heeft → niet veroordeeld zijn voor bepaalde misdrijven
6. Verhuur telkens minstens voor één overnachting
7. Uitbater → eigendomsbewijs logies of huurovereenkomst die het uitbaten toelaat
8. Waarheidsgetrouw communiceren over logies

Omgevingsvergunning en toeristische logies

9 basisnormen in een notendop:

9. Het toeristisch logies voldoet aan de stedenbouwkundige regels en de uitbater heeft alle nodige stedenbouwkundige vergunningen.
Neem hiervoor contact op met de lokale stedenbouwkundige dienst.

→ Enkel voor nieuwe aanmeldingen bij Toerisme Vlaanderen

Omgevingsvergunning en toeristische logies

Een aantal vrijstellingen van het Logiesdecreet:

- Logies waar je gratis mag overnachten;
- Logies dat je alleen aan familie, vrienden en kennissen verhuurt (geen promotie);
- Tijdelijke evenementencampings (max. 75 dagen per jaar)*;
- Jeugdbewegingskampen op kampterreinen (max. 75 dagen per jaar)*;
- Tijdelijk kamperen door georganiseerde groepen onder begeleiding (max. 75 dagen per jaar)*;
- Tijdelijk overnachten in of naast jeugdlokalen door georganiseerde jeugdgroepen onder begeleiding (max. 60 dagen per jaar)*;
- Paalkampeerterreinen (geregeld in Bos- en natuurdecreet)

* Verplicht op voorhand te melden bij de burgemeester waar het terrein of lokaal gelegen is.

Omgevingsvergunning en toeristische logies

... vrijgesteld van omgevingsvergunning!

Steeds meer handhaving over niet vergunde functiewijziging naar vakantiewoningen of (mini)-campings

Belangrijk: wanneer er geen stedenbouwkundige vergunning aanwezig is, moet dit steeds gemeld worden bij Toerisme Vlaanderen. Het toeristisch logies wordt geschrapt en er wordt, buiten het handhavingdossier, ook een onderzoek ingesteld door Toerisme Vlaanderen.

Omgevingsvergunning en toeristische logies

Voorbeelddossier:

aanvraag om een in zonevreemde woning een B&B uit te baten.

Toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen:

“Woning, met inbegrip van woningbijgebouwen, voorzien van toeristische logies (bed&breakfast, vakantiewoning in bijgebouw, gastenkamers, ...) is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- *Voor zover de complementaire functie maximaal acht tijdelijke verblijfgelegenheden betreft.*
- *Met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.*
- *De aanvraag wordt voor **voorafgaand advies** voorgelegd aan **Toerisme Vlaanderen**.”*

Antwoord Toerisme Vlaanderen:

“In de meeste gevallen vraagt de gemeente een dergelijk advies aan via het Omgevingsloket nadat de aanvraag is ingediend. Wij gaan op basis van de ingediende plannen dan na (voor zover mogelijk) of de situatie voldoet aan het logiesdecreet.”

Vragen, dossiers en weetjes

Vraag uit Begijnendijk: Hoe kunnen de buitenunits van airco's, warmtepomp, warmtewisselaar visueel beter geïntegreerd worden in de omgeving (in combinatie met geluidsreductie)?



Vragen, dossiers en weetjes



Vragen, dossiers en weetjes



Project Vondelvallei Boutersem | De Beer Wonen



Ontwerp basisschool Kringeling Boortmeerbeek

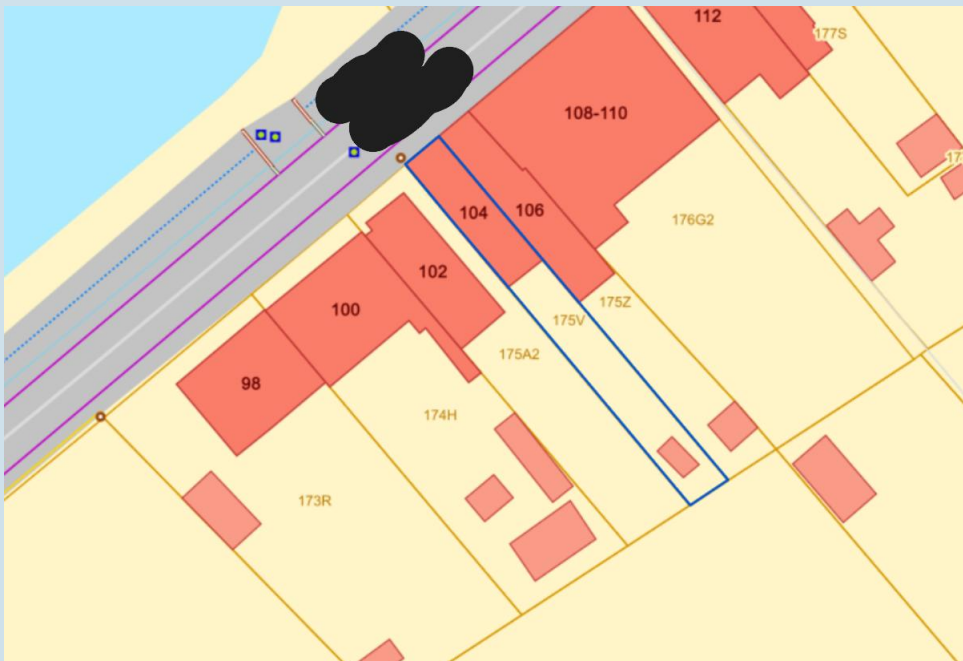


Vragen, dossiers en weetjes



Vragen, dossiers en weetjes

Voorbeeld: airco-unit op voorgevel van ééngesinswoning



Vragen, dossiers en weetjes



Vragen, dossiers en weetjes

Maar ondertussen bij de buren ...



Vragen, dossiers en weetjes

Wijzigingen Vrijstellingsbesluit en Meldingsbesluit

- Vanaf 1 maart 2026 geldt (onder voorwaarden) volgende vrijstelling voor airco's en warmtepompen:

*"De plaatsing van bovengrondse onderdelen van warmtepompen en airco's **in de tuin, op een gevel of op een plat dak**, ingeplant tot op twee meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur"*

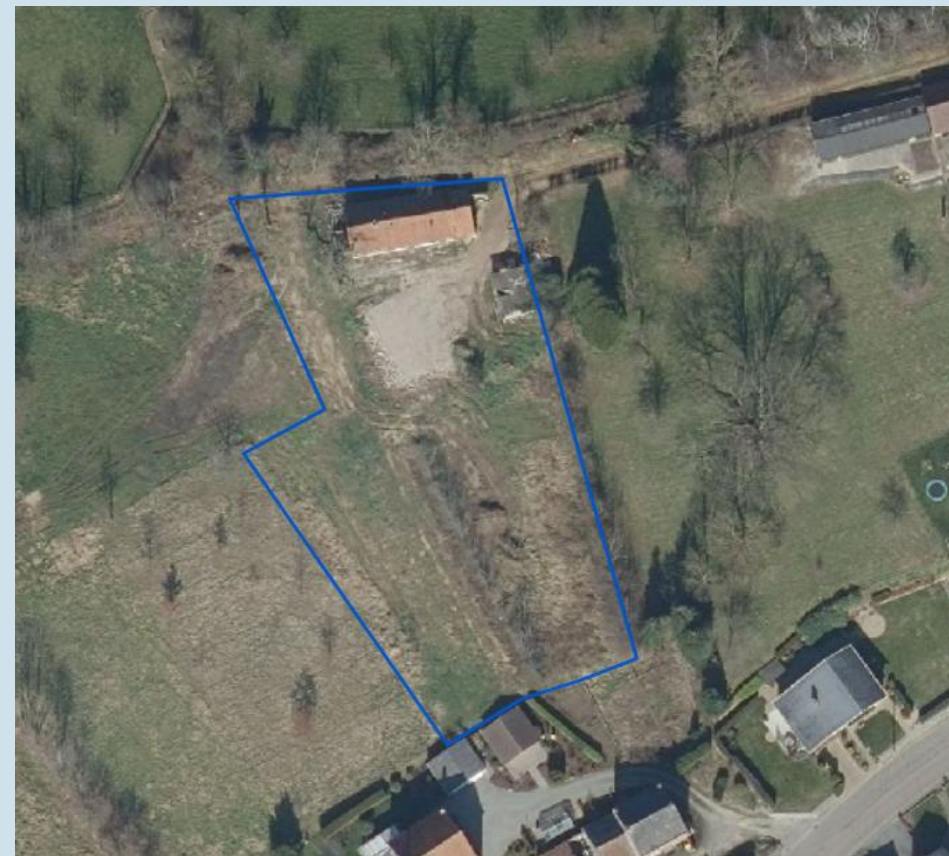
Vóór 1 maart: *"De plaatsing van bovengrondse onderdelen van warmtepompen en airco's in een **voortuin, een zijtuin en een achtertuin of op een zij- en achtergevel**, ingeplant tot op twee meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur"*

Volgend vergunningencafé: bespreking van jullie ervaringen met de nieuwe wijzigingen?

Vragen, dossiers en weetjes

Vraag uit Lubbeek:

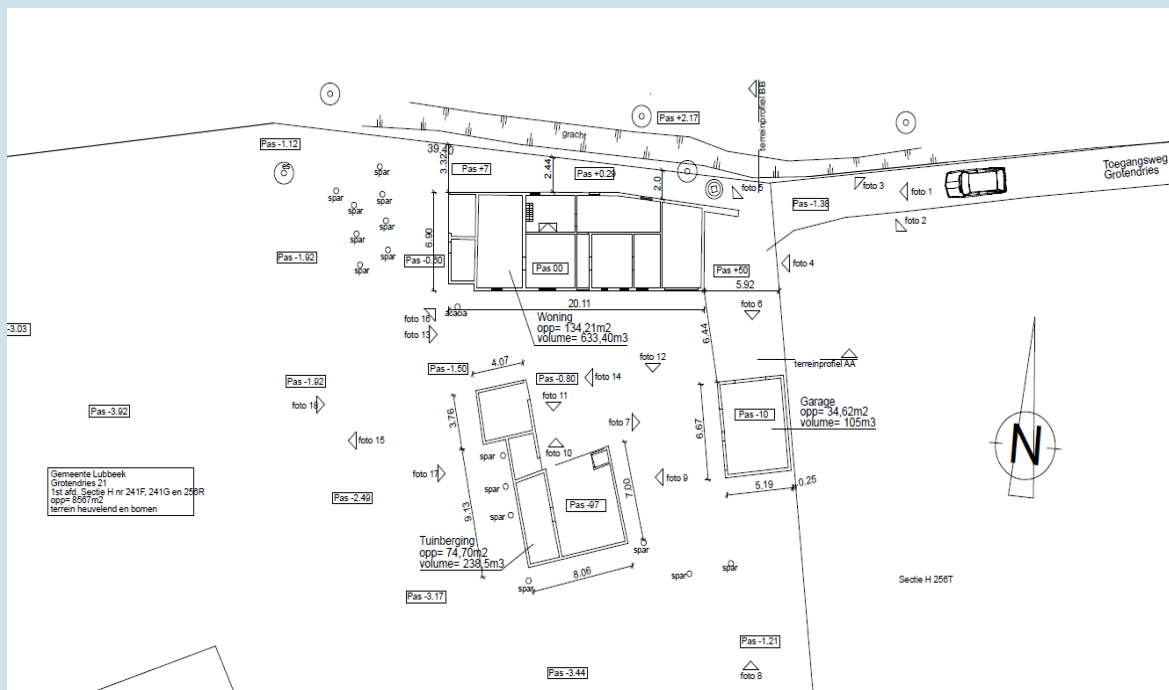
- Zonevrijeemde woning
- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Opname in het vergunningenregister
- Op 30/03/2020 vergunning voor afbreken bestaande woning en bijgebouwen en bouwen van nieuwe woning en drie bijgebouwen → nooit uitgevoerd
- Op 14/06/2022 vergunning voor herbouwen van woning en bijgebouw, vellen van bomen en aanleggen van zwembad



Vragen, dossiers en weetjes

Lubbeek:

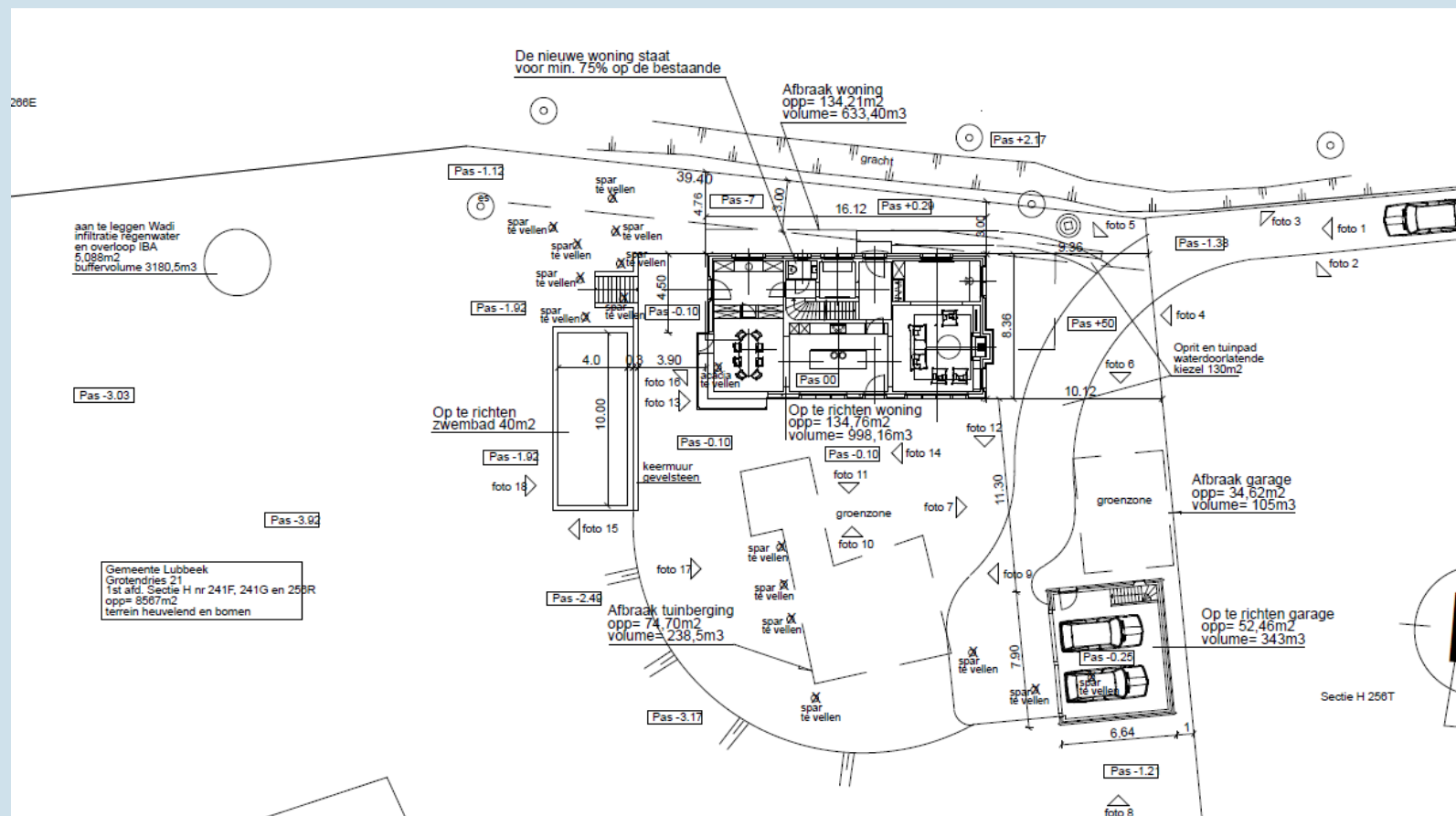
Oorspronkelijke toestand:



Vragen, dossiers en weetjes

Lubbeek:

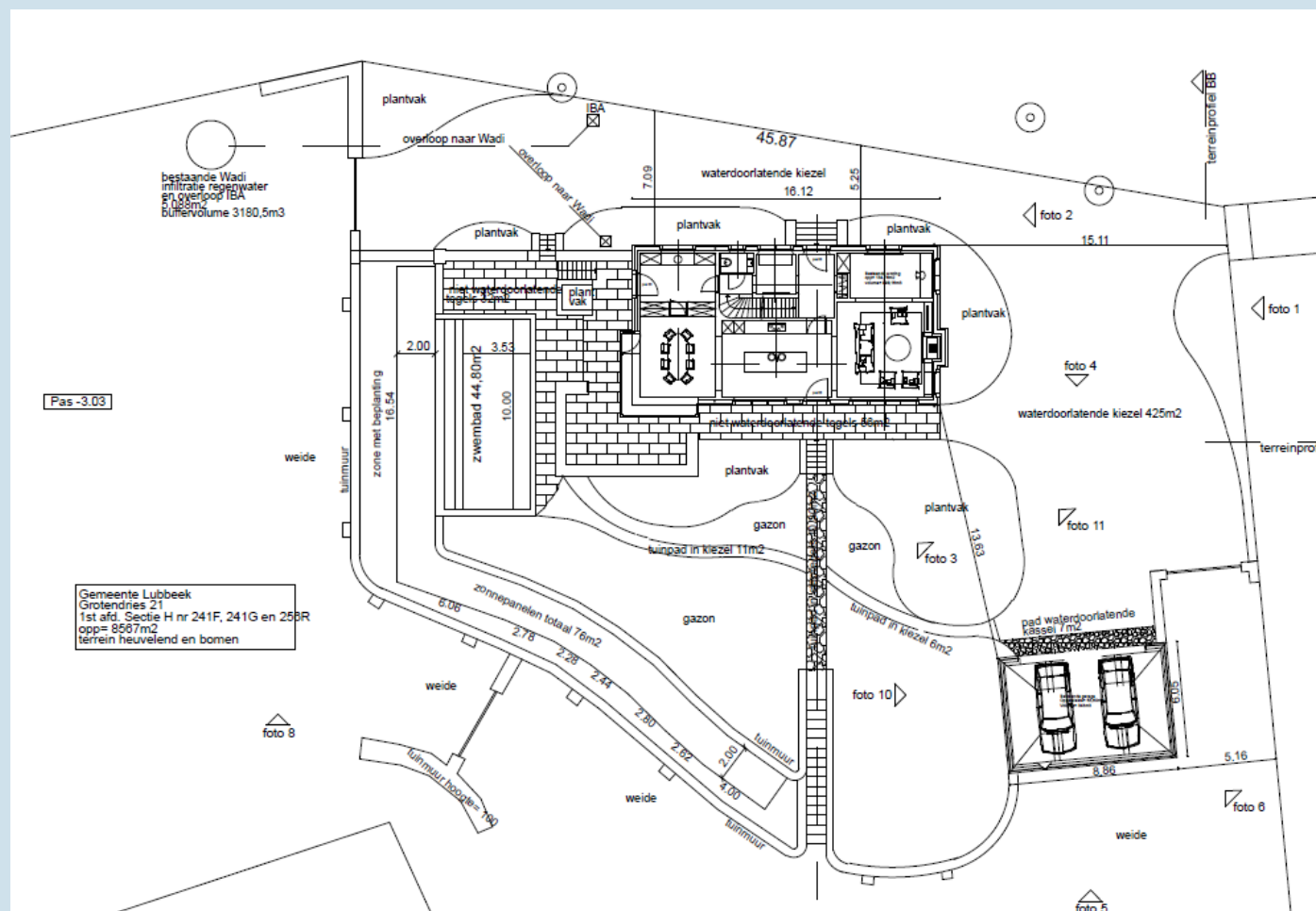
Vergunde toestand:



Vragen, dossiers en weetjes

Lubbeek:

Huidige toestand:



Vragen, dossiers en weetjes

Lubbeek:

Huidige toestand:



Vragen, dossiers en weetjes

Lubbeek:

Huidige toestand:



Vragen, dossiers en weetjes

Lubbeek:

Huidige toestand:

- Regularisatiedossier ingediend naar aanleiding van een bezoek van HH
 - inplanting garage;
 - verharding;
 - zonnepanelen (76m²);
 - keermuren.

^ Voorwaarden voor een vrijstelling van de vergunningsplicht

- Het gaat om maximaal 80 vierkante meter aan niet-overdekte lage constructies per goed in de zijtuin en de achtertuin. Alle reeds bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin zoals opritten, tuinpaden, terrassen, of zonnepanelen (op de grond) moeten meegeteld worden bij de berekening van deze maximale oppervlakte. Ook zwembaden, siervijvers en zwemvijvers moeten meegeteld worden.

Vragen, dossiers en weetjes

Lubbeek:

Woning is ondertussen verkocht.

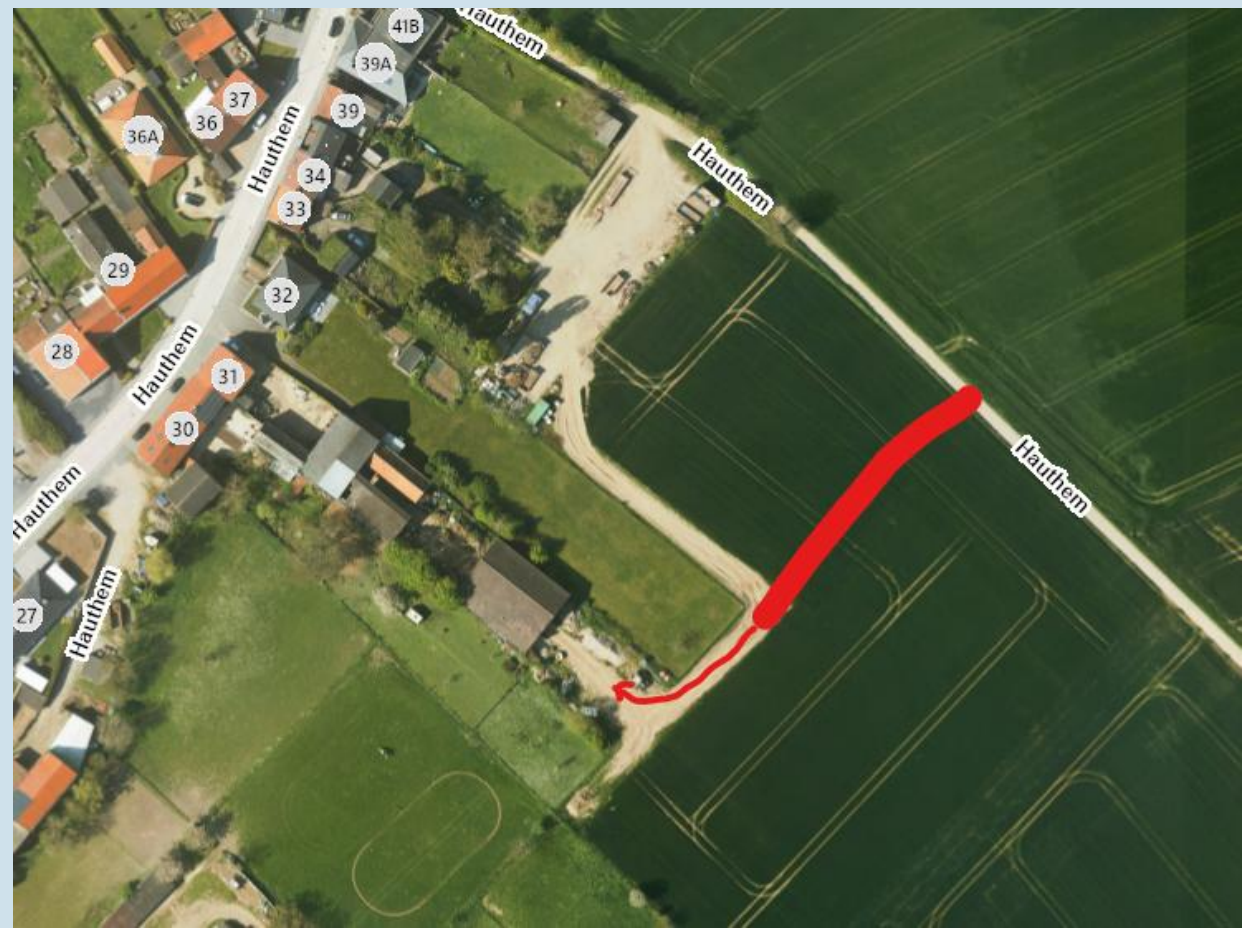
Een vraag die in zo'n dossiers vaker terugkomt is: hoe pak je dergelijke regularisatie aan?

- Weigeren en gedogen?
- Handhaving?
- Vergunning onder voorwaarden?

Bijkomende vraag hierbij: hoe kan je dit de volgende keer dan vermijden?

Vragen, dossiers en weetjes

Vraag uit Hoegaarden: Nieuwe onverharde toegangsweg op landbouwgrond tot nieuwe landbouwloods vergunningsplichtig?



Vragen, dossiers en weetjes

Omgevingsvergunningsbesluit, artikel 83: *“Als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, vraagt het bevoegde bestuur met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen [...]. Die eigenaars bezorgen hun standpunt binnen een vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt van het bevoegde bestuur, aan het bevoegde bestuur dat erom gevraagd heeft.”*

Vaak enkel de betrokken aanpalende eigenaar aangeschreven. Vraag gesteld bij het Departement:

“Het lijkt inderdaad door de inhoud van het artikel de bedoeling te zijn dat enkel het aanpalend perceel met betrekking tot de gemene muur bedoeld is. De tekst spreekt echter duidelijk van de eigenaars van de aanpalende percelen (en niet van de eigenaar van het aanpalend perceel) en is op zich duidelijk en niet meteen voor interpretatie vatbaar, dus ook niet naar de bedoeling van de decreetgever.

Gelet op het voorgaande dient het standpunt gevraagd te worden van de eigenaars van alle aanpalende percelen in de vergunningsaanvraag.”

(gemeente Oostkamp)

Vragen, dossiers en weetjes

ZADI



Vragen, dossiers en weetjes

FluvioStones



Vragen, dossiers en weetjes

Rieten dak aansluiten op hemelwaterput?



Vragen, dossiers en weetjes

Medewerking architect: een aanvraag wordt ingediend zonder medewerking van architect. Uit V&O-onderzoek blijkt dat de medewerking van een architect verplicht is. Moet het dossier van onontvankelijk worden verklaard of onvolledig?

- Onontvankelijk: correcte samenstelling van het project - foutieve procedure en kan niet meer worden rechtgezet. De aanvraag wordt onmiddellijk stopgezet.
- Onvolledig: correcte samenstelling van het dossier - er kan nog bijkomende info worden gevraagd, waardoor het dossier kan worden vervolledig en vervolgens nog in procedure gaan.

Artikel 15 omgevingsvergunningsbesluit

