



Wegwijzer Codextrein

Wijzigingsdecreet van 8 december 2017 houdende wijziging
van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening,
milieu en omgeving.

Versie 8/2/2018

De meest recente versie vindt u steeds op www.ruimtevlaanderen.be/codextrein

DEPARTEMENT
OMGEVING

	1
<i>Deel 1: De voornaamste wijzigingen aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening</i>	3
1. Decretale basis voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleidsplannen.	4
2. Verruimen van de mogelijkheden om ruimtelijk rendement te optimaliseren/versoepelen van procedures	8
3. Aanduiding van gebieden als watergevoelig openruimtegebied met het oog op de bescherming van de belangen van het watersysteem (signaalgebieden)	16
4. Regeling voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied	20
5. Gewijzigde toezichtsregeling op lokale RUP's en verordeningen	22
6. Opheffing van reservatiestroken en afstand van meerwaarde bij werken, uitgevoerd in reservatiestroken	24
7. Een beperkte verruiming van de afwijkingsmogelijkheden voor onroerend erfgoed	26
8. Historisch gegroeide tuincentra, zonevreemd wat betreft (een deel van) hun functie	28
9. Ruimtelijke impulsprojecten	30
10. Beperkte uitbreiding van de mogelijkheden voor bedrijven in gebieden, op de gewestplannen aangewezen als gebied voor milieubelastende industrieën of voor vervuilende industrieën, regionaal of lokaal bedrijventerrein	32
11. Aanpassing van de aankoopplicht	33
12. Mogelijkheid tot oprichting van een intergemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO)	34
13. 'Zorgwonen zonder zorgen'	35
14. As-built Attest	36
15. Hobbystallen voor weidedieren	39
16. Handelingen in ontginningsgebieden	41
17. Gevelisolatie	42
18. Handhaving	43
19. Technische aanpassingen en vereenvoudigingen in de VCRO, en aanpassing in de planschaderegeling in opvolging van een arrest van het Grondwettelijk Hof	44
DEEL 2: Wijzigingen met betrekking tot de omgevingsvergunning	46
20. Integratie van de vergunning voor vegetatiewijzigingen in de procedure van de omgevingsvergunning	47
21. Verlenging van de vervaltermijn van de omgevingsvergunning in geval van overmacht	48
22. Invoering van de provinciale omgevingsambtenaar	50
23. Beperking van de toegang tot beroep tegen vergunningsbeslissingen	52
24. Aanpassing van de gevolgen van schorsings- en vernietigingsarresten op bepaalde exploitaties van ingedeelde inrichtingen en activiteiten	54
25. Uitbreiding van de bevoegdheid van de gewestelijke omgevingsambtenaar naar beslissingen in beroep	55
26. Oplossing voor vergunningen die enkel nodig zijn in uitvoeringsfase	56
27. Verduidelijking van wat een opzichzelfstaand project is	58
28. Technische aanpassingen aan en afstemming in het Omgevingsvergunningendecreet	62
29. Wijzigingen aan het decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning	63
30. Technische aanpassingen in functie van bovenvermelde wijzigingen aan andere decreten	65

Deel 1:
**De voornaamste wijzigingen aan de Vlaamse Codex
Ruimtelijke Ordening**

1. Decretale basis voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleidsplannen.

VCRO art. 2.1.1 tot 2.1.13; 2.2.3; 2.2.7; 2.2.12; 2.2.16; 2.2.18; 2.2.23

Synopsis

Het wijzigingsdecreet vervangt het huidige systeem van structuurplanning door een systeem van beleidsplanning. Het creëert een decretale basis om ruimtelijke beleidsplannen op de drie bestuursniveaus (gewest, provincies en gemeenten, met een mogelijkheid voor intergemeentelijke planning) vast te stellen. Het bevat een overgangsregeling.

Kort

Het wijzigingsdecreet vervangt het huidige systeem van structuurplanning door een systeem van beleidsplanning. Het wijzigingsdecreet creëert een decretale basis voor het nieuwe systeem van beleidsplanning op de drie bestuursniveaus (gewest, provincies en gemeenten) en een overgangsregeling. Het maakt daarbij de voorlopige vaststelling (als ontwerp) van een Beleidsplan Ruimte Vlaanderen mogelijk.

Een ruimtelijk beleidsplan is opgebouwd uit een strategische visie en een set van beleidskaders. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van belangrijke beleidsopties op lange termijn (strategische doelstellingen). Beleidskaders zijn operationeel van aard en hebben een kortere looptijd. Beleidskaders kunnen apart worden herzien, zelfs opgeheven. Het ruimtelijk beleid kan zo flexibel inzetten op een selectieve set van belangrijkste beleidsonderwerpen. Partnerschappen tussen overheden en ruimtegebruikers zijn essentieel voor een realisatiegericht beleid: de visie is gemeenschappelijk en de beleidskaders zijn onderhandeld.

Het systeem van beleidsplanning voorziet in een ruimtelijk beleidsplan op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau, en gemeenten kunnen als ze dat willen een intergemeentelijke visie of intergemeentelijke beleidskaders opmaken. Provincies en gemeenten krijgen hierbij voldoende vrijheidsgraden. Zo kan een gemeente de strategische visie beknopt houden en zich vooral wijden aan beleidskaders die zich inpassen in het gewestelijk en provinciaal ruimtelijk beleidsplan.

Het wijzigingsdecreet bevat verder de nodige overgangsbepalingen om de overstap van ruimtelijke structuurplannen naar ruimtelijke beleidsplannen in goede banen te leiden en onduidelijkheid te vermijden.

Lang

Context: De opmaak van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) als opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is in volle voorbereiding. De volgende stap is de voorlopige vaststelling (als ontwerp) van een BRV. Het wijzigingsdecreet creëert een decretale basis voor het nieuwe systeem van beleidsplanning.

Beleidsplanning ambieert de volgende vernieuwingen:

- Het is strategisch: inspeland op lange termijnevoluties houdt elk beleidsniveau zich bezig met de op het betrokken schaalniveau belangrijkste ontwikkelings- en veranderingsopdrachten.
- Het is dynamisch: het kan omgaan met onzekerheid en verandering en inspelen op onverwachte gebeurtenissen of kansen die zich voordoen. De plannen worden gemonitord en regelmatig geëvalueerd en zo nodig herzien.
- Het is realisatiegericht: het is slagkrachtig en beleidskeuzes werken door op het terrein.
- Het systeem stelt samenwerking centraal, niet enkel tussen de verschillende beleidsdomeinen maar ook via partnerschappen van overheid met maatschappelijk middenveld, burgers, ondernemers, investeerders, Doel is om vanuit een primair ondersteunende rol maatschappelijke doelstellingen te verwezenlijken via geïntegreerde ruimtelijke ontwikkeling.

Beleidsplanning zet daarom in op de ontwikkeling van een gemeenschappelijke ruimtelijk-maatschappelijke toekomstvisie die geoperationaliseerd wordt via onderhandelde ontwikkelingsprogramma's.

De vernieuwing van het systeem van beleidsplanning kadert binnen een ruimer verhaal van modernisering van het uitvoeringsgericht instrumentarium:

- o behoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen als verordenende planfiguur,
- o op punt stellen van inhoudsomschrijving en opmaakprocessen en – procedures (bijv. de integratie van effectbeoordelingen in planprocessen en het moderniseren van inspraakregelingen)
- o actualiseren en aanvullen van andere instrumenten zoals financiële instrumenten, grondbeleidsinstrumenten e.d.m.

De voorliggende decretale wijziging concentreert zich op de invoering van de planfiguur van de ruimtelijke beleidsplannen.

De nieuwe planfiguur 'Ruimtelijke Beleidsplannen'

Het beleidsplan is opgebouwd uit een strategische visie en een set van beleidskaders. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van belangrijke beleidsopties op lange termijn (strategische doelstellingen). Beleidskaders zijn operationeel van aard en hebben een kortere looptijd. Ze functioneren als set maar kunnen in functie van maatschappelijke noden onafhankelijk van elkaar worden herzien en/of aangevuld. De vaststelling van een eerste beleidsplan met strategische visie en één of meer beleidskaders kan worden gevolgd door vaststelling van bijkomende beleidskaders. Beleidskaders kunnen apart worden herzien, zelfs opgeheven. Het ruimtelijk beleid kan zo flexibel inzetten op een selectieve set van belangrijkste beleidsonderwerpen.

Het beleidsplan zal buiten het plan omkaderd zijn door onderzoeksrapporten, beleidsacties en monitorings- en evaluatierapporten.

- De onderzoeksrapporten geven een overzicht van het onderzoek en uitkomsten van het participatietraject die ten grondslag liggen aan de gemaakte beleidskeuzes. Het beschikbaar onderzoek vervangt als het ware het informatief gedeelte van een structuurplan maar zal omwille van hanteerbaarheid en het voortschrijdend

inzicht slechts middels een beknopt overzicht of verwijzingen in het beleidsplan zelf opgenomen worden.

- De beleidsacties zijn een overzicht van engagementen van partners met uitspraken over effectief in te zetten middelen en instrumenten in een afgesproken tijdspad. De beleidsacties zijn een uitkomst van een samenwerkingstraject, maken het beleid realisatiegericht en tonen een weloverwogen set van instrumenten in functie van de beoogde operationele doelstellingen. De acties zijn realisatiegericht.
- De monitoring en evaluatierapporten geven een periodieke stand van zaken van de beleidsrealisatie met het oog op een eventuele bijsturing van de beleidsuitvoering of het beleidsplan zelf. Het systematische karakter van monitoring en evaluatie moet het verschil geven met de structuurplanning.

Op 3 bestuursniveaus

Het systeem van beleidsplanning voorziet in een ruimtelijk beleidsplan op Vlaams, provinciaal en (inter)gemeentelijk niveau.

De beleidsplanning op provinciaal en gemeentelijk niveau volgt een analoge redenering als het BRV (strategische visie + beleidskaders) maar provincies en gemeenten krijgen voldoende vrijheidsgraden mede rekening houdend met de plancapaciteit en – noodwendigheid.

Provincies en gemeenten hechten belang aan het ontwikkelen van een visie, ook op het eigen niveau. Het uitgangspunt blijft dan ook dat op alle bestuursniveaus beleidsplannen gemaakt worden, met telkens zowel een strategische visie als beleidskaders (zie ook hierboven). Belangrijk is wel dat er voldoende vrijheidsgraden zijn in de invulling van die onderdelen. Zo is het niet de bedoeling dat vb. via omzendbrief een vaste format wordt vastgelegd voor gemeentelijke plannen. Een gemeente kan vb. de strategische visie beknopt houden en zich vooral wijden aan beleidskaders die zich inpassen in het beleid dat uitgetekend is in het gewestelijk en provinciaal ruimtelijk beleidsplan.

Zoals bij de structuurplanning tekenen de drie planningsniveaus een beleid uit voor de thema's die best op het betrokken niveau aangepakt worden. Het Vlaams en het provinciaal ruimtelijk beleidsplan bevatten echter geen strikte taakstellingen voor de andere planningsniveaus.

Opmaak van de beleidsplannen

De beleidsplannen komen tot stand in een procedure die participatie en overleg garandeert, in elke fase van de opmaak. De provinciale en gemeentelijke beleidsplannen zijn niet onderworpen aan een goedkeuringstoezicht. De Vlaamse Regering kan bij de definitieve vaststelling van provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleidsplannen echter wel een voorbehoud formuleren bij één of meer specifieke opties. De deputatie kan dat ook ten aanzien van definitief vastgestelde gemeentelijke ruimtelijke beleidsplannen.

Overgang van structuurplannen naar ruimtelijke beleidsplannen

Het wijzigingsdecreet bevat de nodige overgangsbepalingen om de overstap van ruimtelijke structuurplannen naar ruimtelijke beleidsplannen in goede banen te leiden en onduidelijkheid te vermijden.

Onderzoek van verschillende mogelijke scenario's op Vlaams niveau heeft uitgewezen dat een éénfasige overstap van het RSV naar het BRV verkieselijk is boven een gefaseerde vervanging. Bijgevolg moet een voldoende consistente set van strategische visie en beleidskaders voorliggen om het RSV te vervangen, onverminderd de mogelijkheid om daarna nog bijkomende beleidskaders vast te stellen.

Ook op provinciaal en gemeentelijk niveau verdient een éénfasige overstap de voorkeur. Belangrijk is wel dat provincies en gemeenten verder kunnen werken in uitvoering van hun structuurplan tot ze de overstap maken naar een beleidsplan. Het wijzigingsdecreet bevat dus geen verplichting om vóór een bepaalde deadline een beleidsplan te maken.

Het ruimtelijk structuurplan blijft op elk niveau sowieso doorwerken tot het vervangen wordt door een ruimtelijk beleidsplan. Tot twee jaar na inwerkingtreding van de decretale bepalingen over beleidsplanning, kunnen provincies en gemeenten nog een integrale herziening van hun ruimtelijk structuurplan doorvoeren. Daarna is nog éénmalig een gedeeltelijke herziening mogelijk.

Voor een beleidsplan opgemaakt kan worden, moet de procedure die gevolgd wordt verder uitgewerkt worden in een besluit van de Vlaamse Regering.

2. Verruimen van de mogelijkheden om ruimtelijk rendement te optimaliseren/versoepelen van procedures

*VCRO art. 4.3.1; 7.4.4/1, art. 85 en 86 OVD
deels in werking sinds 30/12/2017*

Synopsis

Het wijzigingsdecreet versoepelt een aantal procedures om het verhogen van ruimtelijk rendement mogelijk te maken. Het principe van ruimtelijk rendement wordt bovendien verankerd in de beoordeling van vergunningsaanvragen aan de goede ruimtelijke ordening. Dit zijn belangrijke aanpassingen om zuiniger met ruimte om te springen en zo nieuwe ruimte-inname te kunnen afremmen en op termijn te stoppen. Het creëren van hoger ruimtelijk rendement gebeurt door de ruimte intensiever te gebruiken zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit en dit op de best gelegen plaatsen. Het doel is nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk op te vangen binnen het bestaande ruimtebeslag.

Kort

Het wijzigingsdecreet versoepelt een aantal procedures om het verhogen van ruimtelijk rendement mogelijk te maken. Deze procedures zijn gericht op intensivering van het ruimtegebruik, verweving van verschillende functies, het hergebruik van constructies en het toelaten van tijdelijk ruimtegebruik.

- (1) Het principe van ruimtelijk rendement wordt verankerd in de beoordeling van vergunningsaanvragen aan de goede ruimtelijke ordening. (art. 4.3.1, §2, 2° VCRO)
- (2) De bijstellingsprocedure van verkavelingen wordt eenvoudiger. De huidige tweevoudige openbaarmaking wordt vervangen door één openbaar onderzoek, dat ingericht wordt door de gemeente. De modaliteiten verschillen naargelang het initiatief tot bijstelling van de verkaveling uitgaat van een kaveleigenaar of van de gemeente. (art 85 en 86 OVD)
- (3) Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar zijn geen weigeringsgrond meer voor aanvragen tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Dit betekent niet dat die voorschriften “verdwijnen”. Ze verliezen echter hun dwingend karakter. De nieuwe regeling geldt niet voor verkavelingsvoorschriften die betrekking hebben op wegenis en het openbaar groen. (art. 4.4.1 VCRO)
- (4) Van voorschriften van BPA's ouder dan 15 jaar, kan worden afgeweken voor aanvragen tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. De voorschriften bestaan nog steeds en wie zich eraan houdt, zal procedurele voordelen genieten (geen openbaar onderzoek houden bv). De nieuwe regeling geldt niet voor stedenbouwkundige voorschriften van een BPA die betrekking hebben op wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. (art. 4.4.9/1 VCRO)
- (5) Het wijzigingsdecreet voert een vereenvoudigde procedure in tot wijziging van verouderde inrichtingsvoorschriften van BPA's, APA's en gemeentelijke RUP's. Voorheen kon dit enkel via de opmaak van RUP, wat erg tijdsintensief is en duur. Voortaan kunnen gemeenten in bepaalde gevallen voorschriften aanpassen zodat ruimtelijke rendementsverhoging bevorderd wordt. Naast ruimtelijk rendement wordt ook energiebesparing als mogelijke doelstelling vermeld. Voorschriften over

de breedte van (bouwvrije) zijtuinstroken houden bijv. soms de isolatie van zijmuren tegen. Het wijzigingsdecreet maakt het eenvoudiger deze voorschriften aan te passen.
(art. 7.4.4/1 VCRO)

Lang

Context: Het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 plaatst de verhoging van het ruimtelijk rendement van de bestaande bebouwde ruimte op de voorgrond in de zoektocht naar ruimte voor harde functies zoals wonen en werken.

Het doel is om het ruimtelijk rendement te verhogen via intensivering van het ruimtegebruik, verweving van verschillende functies, het hergebruik van constructies en het toelaten van tijdelijk ruimtegebruik. Hierdoor zal de noodzaak van het aansnijden van bijkomende ruimte verminderen.

A. Wijziging van de beoordelingsgronden van vergunningen om ruimtelijk rendement te stimuleren

(art. 4.3.1, §2, VCRO)

Een vergunningsaanvraag moet in een aantal gevallen geweigerd worden. Dit is onder meer het geval als het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van een aantal beginselen.

De wijziging beoogt om het principe van ruimtelijk rendement te verankeren in de beoordeling van vergunningsaanvragen aan de goede ruimtelijke ordening.

B. Vereenvoudiging van de bijstellingsprocedure van verkavelingen op verzoek van de eigenaar(s)

(art. 86 OVD)

Eigenaars van loten in een verkaveling kunnen nu reeds een verkavelingsbijstelling aanvragen. De procedure is echter omslachtig en kostelijk, zeker in grote verkavelingen. Alle kaveleigenaars moeten immers bij beveiligde zending (aangetekend) op de hoogte worden gebracht.

De procedure wordt eenvoudiger op vlak van openbaar onderzoek, zonder de bescherming van de overige kaveleigenaars in het gedrang te brengen.

Bij een aanvraag tot verkavelingswijziging gebeurt er nu 2 maal een openbaarmaking:

- 1) Een voorafgaande kennisgeving van de andere kaveleigenaars door de eigenaar-aanvrager door een rondgang om handtekeningen te verkrijgen of door een aangetekend schrijven. De eigenaar moet hierbij de kaveleigenaars aanschrijven over de voorgenomen wijziging, zonder hierbij de data van het openbaar onderzoek te kennen.
- 2) Het openbaar onderzoek dat de gemeente inricht waarop iedereen bezwaar kan indienen (zowel de andere kaveleigenaars als burgers van buiten de verkaveling)

Het kan voorkomen dat andere kaveleigenaars al bezwaren bezorgen aan de gemeente (naar aanleiding van het schrijven van de eigenaar-aanvrager) vooraleer de gemeente het dossier van de bijstelling van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden ontvangen heeft.

Voortaan komt er één openbaar onderzoek, dat ingericht wordt door de gemeente en waarin de kaveleigenaars een bijzonder statuut krijgen.

De gemeente moet alle kaveleigenaars aanschrijven, dus ook de niet-aanpalende. In deze zending wordt hen uitdrukkelijk gewezen op het quotum van de helft (immers als meer dan de helft van de kaveleigenaars een geground en op ruimtelijke motieven gebaseerd bezwaar heeft ingediend, moet de verkavelingswijziging geweigerd worden).

Daarnaast moet de gemeente ook de eigenaars van percelen, die buiten de verkaveling liggen, maar die palen aan de kavels die het voorwerp uitmaken van de bijstelling, op de hoogte brengen van het eventueel openbaar onderzoek.

Alle aanpalende eigenaars, zowel binnen als buiten de verkaveling, moeten worden aangeschreven met een beveiligde zending. Voor de niet-aanpalende eigenaars binnen de verkaveling volstaat een gewone zending.

De kosten van de aangetekende en gewone zendingen kunnen door de gemeenten via een retributiereglement op de aanvragers verhaald worden.

De nieuwe procedure mag en kan ook gebruikt worden voor aanpassingen die het ruimtelijk rendement niet verhogen.

C. Vereenvoudiging van de bijstellingsprocedure van verkavelingen op initiatief van de gemeente

(art. 85 OVD)

De gemeenten hebben de mogelijkheid een eigen beleid te voeren t.a.v. bestaande verkavelingen door de vergunning bij te stellen (voorheen de procedure om de verkavelingsvergunning te herzien of op te heffen). Deze huidige procedure voorziet in een kennisgeving vooraf en een openbaar onderzoek. Voortaan volstaat één openbaar onderzoek, dat ingericht wordt door de overheid, waarin de kaveleigenaars een bijzonder statuut krijgen.

Alle kaveleigenaars, ook de niet-aanpalende eigenaars, moeten worden aangeschreven in dit openbaar onderzoek. In deze brief wordt hen uitdrukkelijk gewezen op het quotum van 1/4. Een bijstelling wordt immers geweigerd als de eigenaars van meer dan 1/4 van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, geground en op ruimtelijke motieven gebaseerd bezwaar hebben ingediend.

Omdat het initiatief van de gemeente uitgaat en derhalve geacht wordt om in overeenstemming te zijn met het algemeen belang, volstaat een gewone brief bij de aanschrijving, zowel naar de kaveleigenaars als naar eigenaars van percelen, die geen deel uitmaken van de verkaveling, maar die palen aan de kavels die het voorwerp uitmaken

van de bijstelling. De gemeente kan nog altijd opteren om kaveleigenaars, aanpalende eigenaars of alle eigenaars op de hoogte te brengen met een beveiligde zending.

De nieuwe procedure mag en kan ook gebruikt worden voor aanpassingen die het ruimtelijk rendement niet verhogen.

D. Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zijn geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

(art. 4.3.1, §1 en 4.4.1, §2 VCRO)

Verkavelingsvoorschriften vormden voorheen een weigeringsgrond voor vergunningsaanvragen. Voortaan is dat enkel nog zo in verkavelingen jonger dan 15 jaar.

Dit betekent niet dat de verkavelingsvoorschriften van verkavelingen, ouder dan 15 jaar, “verdwijnen”. Ze verliezen echter hun dwingend karakter. Wie zich aan de verkavelingsvoorschriften houdt, heeft meer zekerheid over de uitkomst van de vergunningsaanvraag dan wie dit niet doet (zie artikel 4.3.1, §2 VCRO: als er gedetailleerde verkavelingsvoorschriften zijn, worden die geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven). Wanneer men de voorschriften van een verkaveling niet wenst te volgen, geldt de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zoals bij elke andere aanvraag binnen woongebied.

Of er al dan niet een openbaar onderzoek nodig is hangt af van artikel 13 van het BVR Omgevingsvergunning. In veel gevallen zal geen openbaar onderzoek nodig zijn, ook al is het aangevraagde niet conform met de verkavelingsvergunning

Ook kunnen eigenaars van loten in oude, zonevreemde verkavelingen nog steeds genieten van het statuut en de rechtszekerheid die door zo’n oude, niet vervallen verkaveling geboden wordt.

De nieuwe regeling geldt niet voor verkavelingsvoorschriften die betrekking hebben op wegenis en het openbaar groen. Die voorschriften blijven steeds een weigeringsgrond, ongeacht of ze reeds 15 jaar oud zijn of niet. Een herziening volgens de geëigende procedures is natuurlijk wel mogelijk.

De nieuwe procedure mag en kan ook gebruikt worden voor aanpassingen die het ruimtelijk rendement niet verhogen.

E. Van voorschriften van BPA’s ouder dan 15 jaar, kan worden afgeweken bij aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

(art. 4.4.9/1 VCRO)

De afwijkingsmogelijkheid geldt enkel op die locaties waar een onderliggende ‘harde’ gewestplanbestemming geldt. De gewestplanvoorschriften waarop deze nieuwe procedure van toepassing is, zijn limitatief (o.a. industriegebied, dienstverleningsgebied, woongebied). De afwijkingsregeling geldt niet voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoed.

Een beroep op de regeling om af te wijken van de BPA-voorschriften kan niet inhouden dat men ook afwijkt van de onderliggende gewestplanbestemming. Die is immers nog onverkort van toepassing.

De nieuwe procedure mag en kan ook gebruikt worden voor aanpassingen die het ruimtelijk rendement niet verhogen.

F. Vereenvoudigde procedure om verouderde inrichtingsvoorschriften van BPA's, APA's, (sommige) gemeentelijke RUP's te wijzigen

(art. 7.4.4/1 VCRO)

Verouderde of te gedetailleerde voorschriften van BPA's of APA's en inrichtingsvoorschriften van sommige gemeentelijke RUP's verhinderen vaak een beter ruimtelijk rendement op het terrein door sterk opgedeelde zoning (gebouwen, tuinen,...) en gedetailleerde voorschriften over bouwdieptes en volumes.

Door dergelijke voorschriften op te heffen of aan te passen worden vormen van ruimtelijke rendementsverhoging bevorderd: intensivering van het ruimtegebruik, verweving van verschillende functies, het hergebruik van constructies en het tijdelijk toelaten van ruimtegebruik.

Komaf maken met verouderde voorschriften kan ook de mogelijkheden voor energieprestatieverhogende handelingen vergroten, die soms verhinderd worden door bepalingen over bouwvolumes, afmetingen,

Het wijzigingsdecreet maakt een soepelere wijziging van verouderde voorschriften van BPA's, APA's en inrichtingsvoorschriften van sommige gemeentelijke RUP's mogelijk.

De herziening of opheffing kan alleen betrekking hebben op inrichtingsvoorschriften en kan geen wijziging van de (hoofd)bestemming van het gebied tot gevolg hebben.

De herziening of opheffing kan alleen betrekking hebben op:

1. de perceelsafmetingen;
2. de afmetingen en de inplanting van constructies;
3. de dakvorm en de gebruikte materialen;
4. de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
5. het aantal bouwlagen;
6. de voortuinstraken, de tuinzones met inbegrip van tuinconstructies, de binnenplaatsen, de afsluitingen, de buitenaanleg rond gebouwen met inbegrip van verhardingen, de bouwvrije stroken en de bufferstroken;
7. het aantal toegelaten woongelegenheden of bedrijfseenheden per kavel;
8. de toegelaten functies in bebouwbare zones of van bebouwde onroerende goederen;
9. de parkeergelegenheden.

De herziening of opheffing kan niet leiden tot een kleinere oppervlakte aan openbare groen- of recreatievoorzieningen.

De ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk aandachtspunt. Verdichten bijvoorbeeld is niet overal een goed idee, en het onoordeelkundig opheffen van beperkingen kan vb. leiden tot een ongewenste verhardingsgraad.

Volgende ingrepen zijn bijvoorbeeld mogelijk met de soepelere planwijziging:

- voorschriften over bouwdieptes of bouwhoogtes wijzigen of opheffen;
- bouwen in tweede orde toelaten (begeleid door voorwaarden zodat het slechts gebeurt waar dit ruimtelijk verantwoord is) – dit heeft immers betrekking op de in de lijst vermelde thema's "inplanting van constructies", "tuinzones" of "binnenplaatsen";
- voorschriften over dakvorm en dakbedekking opheffen;
- aan het wonen verwante functies (winkels voor dagelijkse aankopen, horeca,...) toelaten in een tot dan toe louter residentiële woonwijk;
- volumebeperkingen en bepalingen over gevelmaterialen aanpassen of opheffen om isolatiemaatregelen mogelijk te maken;
- zonevreemdheid van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen of functies in gebouwen opheffen.

Volgende ingrepen behoren niet tot het toepassingsgebied van de soepelere planwijzigingsprocedure:

- een voormalige industriële site, in het gewestplan bestemd als industriegebied en meer gedetailleerd geordend door een BPA, herbestemmen tot woonomgeving (afwijking van de gewestplanvoorschriften is niet toegelaten);
- gronden in een BPA of (gemeentelijk) RUP aangeduid als buurtparkje of sportveld, bebouwbaar maken (inkrimping van de oppervlakte aan openbare groen- of recreatievoorzieningen is niet toegelaten).

Er wordt benadrukt dat "een voorschrift wijzigen" niet mag inhouden dat een stedenbouwkundig voorschrift geschrapt wordt en dat het "vrijgekomen artikelnummer" gebruikt wordt om een nieuw onderwerp in te brengen, waarover tot dan toe geen voorschriften in het plan stonden.

Het opheffen van inrichtingsvoorschriften van een BPA of APA heeft impact op de beoordeling van de overeenstemming van vergunningsaanvragen met de goede ruimtelijke ordening. Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3°, van de VCRO worden de aandachtspunten inzake de goede ruimtelijke ordening die behandeld en geregeld worden door de voorschriften van een BPA, APA of gemeentelijk RUP, geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Wanneer deze voorschriften worden opgeheven, zal uiteraard bij de beoordeling van vergunningsaanvragen een meer doorgedreven beoordeling van de goede ruimtelijke ordening nodig zijn overeenkomstig de beginselen van artikel 4.3.1, §2, van de VCRO.

Bepaalde voorschriften van gemeentelijke RUP's

De vereenvoudigde procedure is ook van toepassing voor de herziening of opheffing van stedenbouwkundige voorschriften van gemeentelijke RUP's, met uitsluiting van voorschriften over de toegelaten functies. Een aantal van de hierboven aangehaalde voorbeelden zijn dus mogelijk voor BPA's maar niet voor gemeentelijke RUP's.

Niet bij afwijkende BPA's

De procedure voor het herzien of opheffen van inrichtingsvoorschriften kan niet worden toegepast voor zogenaamde afwijkende BPA's. Dit sluit aan bij het verbod om met de soepelere planwijzigingsprocedure een afwijking van de gewestplanvoorschriften tot stand te brengen. Deze beperking t.a.v. het toepassingsgebied is logisch, omdat de begrenzing tot wat toegelaten is door het gewestplan, mee moet garanderen dat er geen wijziging van de (hoofd)bestemming gebeurt. Voor dat laatste is de reguliere planwijzigingsprocedure vereist.

Plan-MER verplichtingen

Deze vereenvoudigde procedure doet geen afbreuk aan de eventuele plan-MER verplichting. Ook de soepelere planwijziging kan dus planMER-plichtig zijn. Het spreekt voor zich dat, gelet op het toepassingsgebied van de soepelere wijzigingsprocedure, in veel gevallen kan worden volstaan met een plan-m.e.r.-screening, waaruit dan zal blijken dat een effectieve milieueffectrapportage niet aan de orde is.

Procedure

De procedure voor het herzien of opheffen van inrichtingsvoorschriften is geïnspireerd door de procedure voor het herzien of opheffen van verkavelingsvergunningen ouder dan 15 jaar (artikel 4.6.6 van de VCRO, nu de procedure tot bijstelling, voorzien in artikel 85 van het Omgevingsvergunningendecreet).

Voorafgaand advies en initiatiefrecht. Het initiatiefrecht ligt bij het College van Burgemeester en Schepenen, dat vooraf het advies inwint van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar (of de gemeentelijke omgevingsambtenaar). Vanuit zijn rol binnen de vergunningsprocedure is deze ambtenaar immers goed geplaatst om de impact van de inrichtingsvoorschriften op het vergunningenbeleid van de gemeente te beoordelen. De tussenkomst van een ruimtelijk planner is niet verplicht. Uiteraard kan een gemeente er voor kiezen om het onderzoek en het voorstel toe te vertrouwen aan een ruimtelijk planner, zonder dat dit evenwel het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar (of de gemeentelijke omgevingsambtenaar) kan vervangen.

Openbaar onderzoek. De herziening of opheffing wordt steeds onderworpen aan een openbaar onderzoek. Dit openbaar onderzoek wordt georganiseerd met inachtneming van volgende regelingen:

- het openbaar onderzoek duurt dertig dagen;
- iedere belanghebbende kan gedurende deze termijn schriftelijke of digitale opmerkingen en bezwaren indienen;

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor dit openbaar onderzoek.

Advisering. De gemeente wint het advies in van de deputatie, het departement en een aantal door de Vlaamse Regering aangeduide instanties.

Advisering en openbaar onderzoek kunnen gelijktijdig verlopen.

Beslissingsbevoegdheid

Aangezien het gaat om een planwijziging, beslist de gemeenteraad en niet het CBS. De

gemeenteraad beslist binnen een vervaltermijn van 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek dan wel na het einde van de adviesperiode, waarbij gerekend wordt vanaf de meest recente datum.

Schorsings- of vernietigingsmogelijkheid

De schorsings- of vernietigingsmogelijkheid verloopt analoog met de mogelijkheid die bestaat voor de gemeentelijke RUP's en verordeningen (vernieuwd door het wijzigingsdecreet van 8 december 2017).

Net zoals bij een RUP of verordening wordt het besluit van de gemeenteraad tot herziening, opheffing of afwijking van de voorschriften bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Een afschrift van hetzelfde besluit wordt aan de deputatie en het departement Omgeving bezorgd.

Het besluit van de gemeenteraad treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking van dit besluit bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad. Overeenkomstig artikel 5.1.1 van de VCRO moet de gemeente vervolgens het plannenregister actualiseren door opname van de opheffing, herziening of afwijking van de voorschriften van de plannen.

Planschade

Heeft de herziening, opheffing of afwijking van de voorschriften een bouwverbod tot gevolg in de zin van artikel 2.6.1 van de VCRO, kan eventueel aanspraak gemaakt worden op planschade.

De hierboven beschreven verruimde mogelijkheden om ruimtelijk rendement te optimaliseren en procedures te versoepelen, zijn op één na van toepassing 10 dagen na de publicatie van het wijzigingsdecreet van 8 december 2017. Een uitvoeringsbesluit is alleen nog nodig voor de inwerkingtreding van de vereenvoudigde procedure om verouderde inrichtingsvoorschriften van BPA's, APA's, (sommige) gemeentelijke RUP's te wijzigen (zie f).

3. Aanduiding van gebieden als watergevoelig openruimtegebied met het oog op de bescherming van de belangen van het watersysteem (signaalgebieden)

Vnl. art. 5.6.8 en 5.6.9 VCRO

Synopsis

Het wijzigingsdecreet laat de Vlaamse Regering toe gebieden aan te duiden als 'watergevoelig openruimtegebied'. De Vlaamse Regering wil daarmee bebouwing in verschillende geselecteerde overstromingsgevoelige gebieden (signaalgebieden) weren.

Kort

Via het wijzigingsdecreet wordt de mogelijkheid voorzien dat de Vlaamse Regering bij besluit gebieden aanduidt als watergevoelig openruimtegebied.

Dit beleid bouwt verder op de eerdere beslissingen van de Vlaamse Regering met betrekking tot signaalgebieden.

Om eigenaars snel duidelijkheid en rechtszekerheid te kunnen geven over toekomstige bouw mogelijkheden binnen deze signaalgebieden was er nood aan een afdwingbare oplossing op korte termijn voor de te herbestemmen delen. De procedure voor de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden die in dit decreet voorzien wordt, zorgt voor deze oplossing.

Een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied wordt voorafgegaan door een openbaar onderzoek en heeft als gevolg dat de bij decreet vastgelegde stedenbouwkundige voorschriften (artikel 5.6.8, §3) van toepassing worden, en de voordien geldende bestemming wordt opgeheven. De eigenaars kunnen op basis van een aantal criteria in aanmerking komen voor een vergoeding voor de bestemmingswijziging van hun grond. Momenteel wordt immers geen vergoeding voorzien, wanneer eigenaars geen vergunning tot bouwen krijgen op deze percelen.

De procedure treedt in werking bij uitvoeringsbesluit op een door de Vlaamse Regering nader te bepalen datum. Er is immers eerst nood aan een duidelijke en billijke vergoedingsregeling.

Lang

Via het wijzigingsdecreet wordt de mogelijkheid voorzien dat de Vlaamse Regering bij besluit gebieden aanduidt als watergevoelig openruimtegebied.

Dit beleid bouwt verder op de eerdere beslissingen van de Vlaamse Regering met betrekking tot signaalgebieden.

Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde gewestplanbestemming (woongebied, industriegebied,...) die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren.

Op voorstel van de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid (CIW) nam de Vlaamse Regering al beleidsbeslissingen over 235 signaalgebieden, waarbij na grondige gebiedsgerichte analyse geoordeeld werd in welke delen overstromingsveilig bouwen mogelijk is en welke delen best herbestemd worden om bebouwing te vermijden .

Een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied wordt voorafgegaan door een openbaar onderzoek en heeft als gevolg dat de bij decreet vastgelegde stedenbouwkundige voorschriften (artikel 5.6.8, §3) van toepassing worden, en de voordien geldende bestemming wordt opgeheven.

Binnen de aangeduide watergevoelige open ruimtegebieden zijn waterbeheer, natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies. Er wordt geopteerd om een breed gamma aan functies die compatibel kunnen zijn met het overstromingsregime in de watergevoelige open ruimtegebieden toe te laten. De procedure is daarom ook fundamenteel anders van aard dan een planningsproces dat gericht is op het gebiedsgericht afwegen van een waaier aan diverse bestemmingen, functies en voorschriften voor een gebied. Het gaat hier immers enkel om de afweging of een gebied – waarvan objectief vaststaat dat er een risico is op overstromingen – nog geschikt is voor bebouwing en verharding of niet.

De eigenaars kunnen op basis van een aantal criteria in aanmerking komen voor een vergoeding voor de bestemmingswijziging van hun grond. Zonder bestemmingswijziging kunnen momenteel eigenaars die geen bouwvergunning krijgen, bijvoorbeeld als gevolg van een negatieve watertoets, immers niet vergoed worden. Deze vergoedingsregeling is dezelfde als de planschaderegeling bij RUP's. De vergoedingsregeling wordt momenteel herzien via het instrumentendecreet. De procedure voor de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden treedt pas in werking op het moment dat duidelijkheid is over deze nieuwe vergoedingsregeling.

Gevolgen op het vlak van vergunningen

Als een gebied aangeduid wordt als watergevoelig openruimtegebied, heeft dit gevolgen op wat er in dit gebied vergund kan worden.

Binnen de aangeduide gebieden zijn waterbeheer, natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies.

Niet alle handelingen binnen deze functies zijn echter toegelaten.

Alleen de volgende handelingen die nodig of nuttig zijn voor vermelde functies, zijn toegelaten:

1. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;
2. het aanleggen, herstellen, heraanleggen of verplaatsen van openbare wegen en nutsleidingen. Openbare wegen en nutsleidingen kunnen aangelegd of verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het beheer van het landschap, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;

3. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw;
4. handelingen die nodig of nuttig zijn om overstromingen te beheersen of wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden te voorkomen .

Bovendien zijn deze handelingen alleen toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht en de waterbeheersfunctie van het gebied niet wordt overschreden.

De mogelijkheden om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften of om rekening te houden met ontwerpen van stedenbouwkundige voorschriften, zijn van overeenkomstige toepassing in de aldus aangeduide gebieden. Dat maakt het ook mogelijk om voor werken van algemeen belang af te wijken van het voorschrift (onder toepassing van Artikel 4.4.7. §2)

De aanduiding als watergevoelig openruimtegebied doet geen afbreuk aan definitief verleende stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen.

De aanduiding heft echter wel de voordien geldende bestemming, vastgelegd in het geldende plan van aanleg of RUP op. Voor eventuele bestaande constructies die liggen binnen aangeduide gebieden, gelden de regels van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de zonevreemde basisrechten.

Onbebouwde delen van niet-verniet-vervallen verkavelingsvergunningen of omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden die liggen binnen de perimeter van een watergevoelig openruimtegebied vervallen van rechtswege.

Ook principiële akkoorden die afgegeven werden voor gronden die binnen de perimeter van een watergevoelig openruimtegebied liggen, vervallen van rechtswege.

Gevolgen op het vlak van planning

De gebieden die zijn aangeduid als watergevoelig openruimtegebied worden opgenomen in de ruimteboekhouding onder de categorie “overig groen”.

Voor de gebieden die zijn aangeduid als watergevoelig openruimtegebied kan een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgemaakt met andere toegelaten functies, zoals hierboven weergegeven, in zoverre bij de opmaak van dit RUP wel rekening gehouden wordt met het conflict dat bestaat tussen de verdere realisatie van de bestemming en de belangen van het watersysteem.

Er kan geen RUP worden opgemaakt waarvan de stedenbouwkundige voorschriften andere of ruimere bebouwing toelaten dan deze hierboven vermeld.

Deze RUP's geven geen aanleiding tot planschade, planbaten of kapitaalschade.

De Vlaamse Regering kan voor definitief vastgestelde RUPS, opgemaakt in het kader van de beleidsbeslissingen van de Vlaamse Regering over de signaalgebieden, beslissen om de daaruit resulterende planschadevergoeding volledig aan te rekenen op het Rubiconfonds.

Gemeenten en provincies die reeds een RUP opmaakten, komen op die manier in aanmerking voor dezelfde financiële tegemoetkoming voor eventuele planschade.

Procedure tot aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden

De aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden kent een uitgebreid voortraject via de signaalgebieden.

Voorafgaand aan de aanduiding wordt er advies ingewonnen van de bevoegde waterbeheerder(s), de deputatie, de gemeenteraden en de gemeentelijke commissies voor ruimtelijke ordening van de gemeenten waar de voor aanduiding in aanmerking komende gebieden gelegen zijn.

Op het moment van voorbereiding van de aanduiding van een specifiek gebied, of uiterlijk bij de decretaal voorziene consultatie van onder meer het gemeente- en provinciebestuur, zal er afgestemd worden met lopende planningsprocessen en beleidsintenties.

Voor de aanduiding van een watergevoelige openruimtegebied zal er steeds een openbaar onderzoek van 60 dagen worden georganiseerd. Aldus hebben eigenaars en andere belanghebbenden inspraak bij de aanduiding, analoog aan de inspraakprocedures bij RUP's.

De Vlaamse Regering moet de concrete modaliteiten van het openbaar onderzoek vastleggen in een besluit.

Het besluit waarmee de Vlaamse Regering een gebied of gebieden aanduidt als watergevoelig openruimtegebied, wordt bekend gemaakt in het Belgisch Staatsblad. En 14 dagen na publicatie ervan treedt de aanduiding in werking.

Vergoedingen

Wie eigenaar is van een grond die in een watergevoelige openruimtegebied ligt, kan een vergoeding bekomen.

De vraag tot vergoeding wordt beoordeeld en behandeld overeenkomstig de criteria en de regeling van de planschadevergoeding.

4. Regeling voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Art. 5.7.1 VCRO (nieuw artikel)

In werking sinds 30/12/2017

Synopsis

Het wijzigingsdecreet stelt uitdrukkelijk dat ontwikkelingen in 'landschappelijk waardevol' gebied wel degelijk vergunbaar zijn, op voorwaarde dat het aangevraagde landschappelijk inpasbaar is in het gebied.

Dit is in overeenstemming met het oorspronkelijke gewestplanvoorschrift.

Kort

De Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen vernietigen veelvuldig vergunningen in gebieden met de gewestplanoverdruk 'landschappelijk waardevol'. Hierdoor is het vandaag quasi onmogelijk om nog stedenbouwkundige vergunningen resp. omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen af te leveren voor de professionele landbouw in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het oorspronkelijke gewestplanvoorschrift staat bebouwing in deze gebieden nochtans toe, mits ze de 'schoonheid van het landschap niet in gevaar brengen'.

Het wijzigingsdecreet scheidt hierover duidelijkheid.

Lang

De Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen vernietigen veelvuldig vergunningen in gebieden met de gewestplanoverdruk 'landschappelijk waardevol'. Hierdoor is het vandaag quasi onmogelijk om nog stedenbouwkundige vergunningen resp. omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen af te leveren voor de professionele landbouw in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het oorspronkelijke gewestplanvoorschrift staat bebouwing in deze gebieden nochtans toe, mits ze de 'schoonheid van het landschap niet in gevaar brengen'.

Het wijzigingsdecreet stelt uitdrukkelijk dat ontwikkelingen in deze gebieden wel degelijk vergunbaar zijn, op voorwaarde dat het aangevraagde landschappelijk inpasbaar is in het gebied.

De afweging of het aangevraagde landschappelijk inpasbaar is, kan een beschrijving van maatregelen bevatten ter bevordering van de landschapsintegratie, met betrekking tot de inplanting, gabarit, architectuur, aard van de gebruikte materialen en landschapsinkleding.

De afweging kan eveneens rekening houden met de landschapskenmerken uit de vastgestelde landschapsatlas vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en de mate waarin het landschap gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van clusters van bedrijfscomplexen of verspreide bebouwing of de aanwezigheid van lijninfrastructuur.

Als de gebieden deel uitmaken van een erfgoedlandschap of een beschermd cultuurhistorisch landschap, kan een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen slechts worden verleend als op basis van die afweging kan worden aangetoond dat het aangevraagde landschappelijk inpasbaar is in het gebied of als de aanwezige karakteristieke landschapselementen en landschapsopbouw niet in gevaar worden gebracht.

Het feit dat er in de aanvraag in de gebieden maatregelen voorzien worden of er in de vergunning voorwaarden voor landschapsintegratie opgelegd worden, houdt niet in dat het aangevraagde niet kan worden ingepast in het gebied noch dat het aangevraagde de in het gebied aanwezige karakteristieke landschapselementen en landschapsopbouw in gevaar brengt.

De regeling is van toepassing 10 dagen na de publicatie van het wijzigingsdecreet van 8 december 2017, ook op lopende dossiers. Er is geen uitvoeringsbesluit nodig.

5. Gewijzigde toezichtsregeling op lokale RUP's en verordeningen

*VCRO art. 2.2.16; 2.2.23; 2.3.2
In werking sinds 30/12/2017*

Synopsis

Vandaag kan een provinciaal of gemeentelijk RUP geschorst worden door de hogere overheid nadat het op provinciaal of gemeentelijk niveau is vastgesteld.

Het wijzigingsdecreet geeft de Vlaamse Regering nu ook de mogelijkheid om in uitzonderlijke gevallen een RUP van een provincie of gemeente te vernietigen.

Daarnaast werd het administratief toezicht op de verordeningen gelijkgeschakeld met dat van de RUP's. Ook hier krijgt de Vlaamse Regering de mogelijkheid om in uitzonderlijke gevallen een provinciale of gemeentelijke verordening te vernietigen.

Kort

Nvt

Lang

Toezichtregeling op ruimtelijke uitvoeringsplannen

De huidige regeling voorziet dat de Vlaamse Regering een provinciaal en een gemeentelijk RUP na definitieve vaststelling kan schorsen, en dat de deputatie een gemeentelijk RUP kan schorsen. Na zo'n schorsing moet de provincieraad of de gemeenteraad haar initiële beslissing heroverwegen.

Dit is een nuttig systeem in die gevallen dat een aangepaste definitieve vaststelling het aangebrachte probleem kan remediëren.

Bij een niet-remedieerbaar gebrek geeft een schorsing de indruk dat de provincie- of gemeenteraad beleidsruimte heeft, terwijl dat in feite niet het geval is. Een nieuwe goedkeuring zou aanleiding geven tot een nieuwe schorsing.

Het wijzigingsdecreet voorziet daarom dat de Vlaamse Regering (en enkel de Vlaamse Regering) kan vernietigen. De regeling maakt duidelijk dat de schorsingsprocedure de voorkeursprocedure is en de vernietigingsprocedure de uitzondering. Zo kan de Vlaamse Regering alleen overgaan tot vernietiging als ze van oordeel is dat de onverenigbaarheid, de strijdigheid of de niet-naleving, niet kan worden hersteld, weggewerkt of opgelost door het volgen van de schorsingsprocedure.

Ook hier geldt de gewone motiveringsverplichting. Als de Vlaamse Regering tot vernietiging overgaat, moet ze motiveren waarom ze van oordeel is dat de onverenigbaarheid, strijdigheid of niet-naleving niet kan worden hersteld, weggewerkt of opgelost door het volgen van de schorsingsprocedure.

Het wijzigingsdecreet van 8 december 2017 verlengt overigens de schorsingstermijn van 30 tot 45 dagen.

Toezichtregeling op stedenbouwkundige verordeningen

Met het wijzigingsdecreet van 8 december 2017 werd daarnaast het administratief toezicht op de verordeningen gelijkgeschakeld met dat van de RUP's.

In het geval van verordeningen is dit een merkelijke versoepeling ten opzichte van het huidige toezicht. Momenteel bestaat er immers een goedkeuringstoezicht van de hogere overheid op verordeningen van lokale besturen.

Dit wordt vervangen door een schorsingstoezicht. In lijn met de schorsingsgronden wordt de adviesmogelijkheid van het departement geherformuleerd.

Het schorsingsrecht wordt aangevuld met een vernietigingsmogelijkheid voor de Vlaamse Regering.

De gewijzigde toezichtregeling treedt in werking 10 dagen na de publicatie van het wijzigingsdecreet. Er is geen uitvoeringsbesluit nodig.

De gewijzigde toezichtregeling inzake RUP's resp. stedenbouwkundige verordeningen is van toepassing op lokale RUP's resp. verordeningen die definitief worden vastgesteld vanaf de datum van inwerkingtreding.

6. Opheffing van reservatiestroken en afstand van meerwaarde bij werken, uitgevoerd in reservatiestroken

VCRO artikel 4.3.8, §2 en 7.4.2/3.

Synopsis

Het wijzigingsdecreet laat de Vlaamse Regering toe om in één beweging en uiterlijk op 31 december 2018 een aantal reservatiestroken te schrappen zonder daarvoor alle betrokken plannen te moeten wijzigen. (art. 7.4.2/3 VCRO)

Daarnaast wordt het bij onteigening mogelijk de eigenaars te compenseren voor de meerwaarde ontstaan door vergunde handelingen. Een eigenaar kan voortaan ook vergoed worden voor kosten die hij gemaakt heeft om zijn woning in goede staat te houden. (art. 4.3.8, §2 VCRO)

Kort

nvt

Lang

Op de gewestplannen staan sommige reservatiestroken al jaren ingetekend zonder perspectief dat de infrastructuur er ooit komt. Eigenaars van gebouwen in reservatiestroken worden nochtans geconfronteerd met een principieel bouwverbod en moeten bij verbouwingen of uitbreidingen altijd afstand doen van de volledige meerwaarde in geval van onteigening.

Het wijzigingsdecreet laat de Vlaamse Regering toe in één beweging een aantal reservatiestroken te schrappen zonder daarvoor alle betrokken plannen te moeten wijzigen. De Vlaamse Regering doet dit uiterlijk op 31 december 2018.

Voor de reservatiestroken die wel behouden worden, bevat het wijzigingsdecreet van 8 december 2017 een aanpassing van de regeling in verband met de zogenaamde 'afstand van meerwaarde'.

Volgens de huidige bepalingen van de VCRO wordt in geval van onteigening geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die voortvloeit uit handelingen die werden vergund binnen een reservatiestrook.

Met het wijzigingsdecreet wordt hier een differentiatie aangebracht, zodat bij onteigening wel rekening kan worden gehouden met de meerwaarde die voortvloeit uit handelingen die nodig zijn om gebouwen in goede staat van onderhoud te bewaren (bijvoorbeeld onderhoudswerken, vergunde stabiliteitswerken, vergunde verbouwingen binnen het bestaande bouwvolume,...).

Daarnaast krijgt de Vlaamse Regering de mogelijkheid om nog verder te regelen of en in welke mate rekening wordt gehouden met de waardevermeerdering van handelingen die

worden uitgevoerd binnen een reservatiestrook. De nieuwe regeling treedt pas in werking na goedkeuring van dat uitvoeringsbesluit.

7. Een beperkte verruiming van de afwijkingmogelijkheden voor onroerend erfgoed

VCRO artikel 4.4.6

In werking sinds 30/12/2017

Synopsis

Het wijzigingsdecreet verruimt de mogelijkheden van handelingen aan of in de omgeving van beschermde constructies die beschermd zijn als monument of binnen een beschermd stads-of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site, zonder opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Kort

De VCRO bevat een afwijkingsbepaling voor constructies die beschermd zijn als monument of die deel uitmaken van een beschermd stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen beoordeelde sommige van deze toepassingen als onwettig, ook al was er een gunstig advies vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Het wijzigingsdecreet verruimt de afwijkingmogelijkheden binnen bepaalde perken.

Lang

De VCRO bevat een afwijkingsbepaling voor constructies die beschermd zijn als monument of die deel uitmaken van een beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap. In enkele uitspraken oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat sommige toegestane afwijkingen onwettig waren, ook al was er een gunstig advies vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Het wijzigingsdecreet verruimt de afwijkingmogelijkheden binnen bepaalde perken. Bedoeling is om, in het belang van het voortbestaan van het erfgoed, op een vlotte manier, zonder RUP, bepaalde ingrepen toe te laten die nieuwe functies in het erfgoed ondersteunen.

Door deze wijziging kan er worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften voor vergunde constructies binnen beschermde stads- of dorpsgezichten, cultuurhistorisch landschappen of archeologische sites. Voordien kon dit alleen voor bestaand hoofdzakelijk vergunde constructies die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd zijn als monument.

De toepassing is niet langer beperkt tot handelingen die noodzakelijk zijn voor de ontsluiting van het monument. Er kunnen naast ontsluitingen ook parkings, verhardingen, reliëfwijzigingen, ondergrondse constructies, technische constructies of onthaalinfrastructuur met een maximale vloeroppervlakte van 100m² worden toegelaten op voorwaarde dat ze het functioneren van de aanwezige of te vergunnen activiteiten binnen de beschermde goederen bevorderen of zorgen voor valorisatie ervan.

De regeling is van toepassing 10 dagen na de publicatie van het wijzigingsdecreet van 8 december 2017, ook op lopende dossiers. Er is geen uitvoeringsbesluit nodig.

8. Historisch gegroeide tuincentra, zonevreedend wat betreft (een deel van) hun functie

VCRO art. 4.4.24

In werking sinds 30/12/2017

Synopsis

Het wijzigingsdecreet maakt het voor historisch gegroeide tuincentra in agrarisch gebied mogelijk een planologisch attest aan te vragen.

Kort

Kleinhandel in agrarisch gebied is een onvergundbare zonevreedende activiteit. Dit stelt een probleem voor vele tuincentra die ooit exclusief als telers begonnen in landbouwgebied. Verkoop is voor sommigen steeds belangrijker geworden maar als activiteit in landbouwgebied is deze niet vergundbaar.

De gebouwen zijn bij een groot deel van de tuincentra wel degelijk vergund. Zonder een voorafgaande vergunning voor functiewijziging is het tuincentrum niet hoofdzakelijk vergund. Dit heeft tot gevolg dat een dergelijk bedrijf geen toepassing kan maken van de basisrechten voor zonevreedende constructies, noch de mogelijkheid heeft om een planologisch attest aan te vragen.

Aangezien de situatie historisch gegroeid is, een aantal tuincentra niet herlocaliseerbaar zijn door hun specifiek ruimtegebruik én zij mogelijks toch ruimtelijk inpasbaar zijn op de huidige locatie, wordt het wenselijk geacht om hen minstens toegang te verlenen tot het instrument van het planologisch attest.

Lang

Kleinhandel in agrarisch gebied is een onvergundbare zonevreedende activiteit. Dit stelt een probleem voor vele tuincentra die ooit exclusief als telers begonnen in landbouwgebied. Verkoop is voor sommigen steeds belangrijker geworden maar als activiteit in landbouwgebied is deze niet vergundbaar.

Aangezien de situatie historisch gegroeid is, een aantal tuincentra niet herlocaliseerbaar zijn door hun specifiek ruimtegebruik én zij mogelijks toch ruimtelijk inpasbaar zijn op de huidige locatie, wordt het wenselijk geacht om hen minstens toegang te verlenen tot het instrument van het planologisch attest.

Niet elk tuincentrum komt echter in aanmerking om te genieten van deze nieuwe regeling. Zo gelden volgende, cumulatieve voorwaarden:

1. het tuincentrum ligt in agrarisch gebied in de ruime zin;
2. de constructies die noodzakelijk zijn voor een normale bedrijfsvoering zijn vergund of vergund geacht;
3. de wijziging van de hoofdfunctie land- en tuinbouw in detailhandel heeft uiterlijk op 1 mei 2000 plaatsgevonden;

4. minstens 50 % van het terrein bestaat uit serres of gronden die actief gebruikt worden voor het kweken of conditioneren van bloemen, planten of bomen en de serres of gronden sluiten aan bij de grond waarop het tuincentrum gevestigd is. Onder conditioneren wordt verstaan: het in de ruime zin klaarmaken van bloemen, planten en bomen voor de verkoop ervan;
5. minstens 50 % van de nettohandelsoppervlakte bestaat uit de verkoop van planten, bloemen of bomen, en maximaal vijftig procent van de nettohandelsoppervlakte bestaat uit de verkoop van aanverwante producten.”;

Daarnaast is het ook zo dat de Vlaamse Regering verdere voorwaarden kan verbinden aan de afgifte van een planologisch attest aan een tuincentrum.

Deze regeling treedt in werking 10 dagen na de publicatie van het wijzigingsdecreet van 8 december 2017.

Ze zal maar van toepassing zijn op aanvragen tot planologisch attest die worden ingediend vanaf de datum van inwerkingtreding van deze regeling.

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van nadere regels inzake het planologisch attest dd. 29/03/2013 en een handleiding over het instrument zijn terug te vinden op www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Planning/Planologisch-attest

Dit uitvoeringsbesluit zal aan de nieuwe regeling aangepast worden.

9. Ruimtelijke impulsprojecten

VCRO artikel 1.1.4/1 (nieuw artikel)

Synopsis

Het wijzigingsdecreet creëert een subsidieregeling voor zogenaamde 'impulsprojecten'. Dit zijn projecten die de ruimtelijke kwaliteit van een gebied op een duurzame manier verhogen en die een hoge mate van realisatiegerichtheid kennen.

Daarnaast blijft ook de subsidie voor zogenaamde 'strategische projecten' behouden, echter niet langer ter uitvoering van de doelstellingen van het RSV maar wel van het BRV. (artikel 2.1.4 VCRO)

Kort

Ruimtelijke impulsprojecten zijn ruimtelijke projecten die passen binnen de doelstellingen van ruimtelijke ordening én die aansluiten bij de gevalideerde ruimtelijke beleidsvisie. Ruimtelijke impulsprojecten kunnen zowel aansluiten bij ruimtelijke structuurplanning als bij ruimtelijke beleidsplanning, op alle onderscheiden planniveaus.

Ruimtelijke impulsprojecten verhogen het ruimtelijk rendement op een kwalitatieve manier zodat het maatschappelijk gebruik toeneemt, zoals door een efficiënter of hernieuwd ruimtegebruik van reeds ingenomen ruimte of doordat het project daar impact op heeft.

Deze projecten hebben expliciet aandacht voor functieverweving, hergebruik of tijdelijk ruimtegebruik. Ze geven een impuls aan nieuwe ruimtelijke realisaties in een projectgebied met een ruimtelijke kwaliteitsgarantie die ook een verbetering van landschappelijke kwaliteit inhoudt.

De Vlaamse Regering kan deze ruimtelijke impulsprojecten subsidiëren.

Lang

De Vlaamse Regering kan voortaan naast strategische projecten ook zgn. ruimtelijke impulsprojecten subsidiëren.

Ruimtelijke impulsprojecten zijn projecten die de ruimtelijke kwaliteit van een gebied op een duurzame manier verhogen en die een hoge mate van realisatiegerichtheid kennen.

Ruimtelijke impulsprojecten geven een impuls aan andere realisaties in een projectgebied: ze hebben een katalyserende functie en zorgen ervoor dat andere investeringen en realisaties (op korte termijn) van de grond komen en zichtbaar worden op het terrein. Ze zijn m.a.w. een impuls voor die cruciale aspecten die onder een reguliere marktwerking ofwel niet ofwel met een lagere ruimtelijke kwaliteit zouden worden gerealiseerd of waarvoor geen financiering wordt gevonden.

Ruimtelijke impulsprojecten moeten niet grootschalig zijn qua ruimtelijke omvang of aantal vierkante meters. Het is vooral belangrijk dat ze een impuls vormen voor andere ruimtelijke realisaties.

In vergelijking met de strategische projecten in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ligt de focus bij ruimtelijke impulsprojecten op het realiseren.

In het kader van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, de opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, blijft de mogelijkheid van subsidiëring van het opzetten, coördineren en realiseren van een strategisch project behouden, niet langer ter uitvoering van de doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen maar wel van de doelstellingen, geformuleerd in de strategische visie of een beleidskader van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen .

Tussen de twee soorten te subsidiëren projecten (ruimtelijke impulsprojecten en strategische projecten) bestaat er immers een schaalverschil.

Er is nog een besluit van de Vlaamse Regering nodig vooraleer deze regeling van kracht wordt.

10. Beperkte uitbreiding van de mogelijkheden voor bedrijven in gebieden, op de gewestplannen aangewezen als gebied voor milieubelastende industrieën of voor vervuilende industrieën, regionaal of lokaal bedrijventerrein

VCRO art. 4.4.8/1

In werking sinds 30/12/2017

Synopsis

De mogelijkheden voor ambachtelijke bedrijven en KMO's om zich te vestigen in gebieden voor milieubelastende industrieën of voor vervuilende industrieën worden verruimd.

Kort

nvt

Lang

De VCRO voorziet een mogelijkheid om ambachtelijke bedrijven of KMO's toch toe te laten in gebieden die op de gewestplannen zijn aangewezen als gebied voor milieubelastende industrieën of voor vervuilende industrieën en die niet groter zijn dan 3 hectare.

Het wijzigingsdecreet van 8 december 2017 verruimt deze regeling in de VCRO.

Ambachtelijke bedrijven of KMO's kunnen worden toegelaten in gebieden, niet groter dan 3 hectare, als het gebied op het gewestplan is aangewezen als:

- gebied voor milieubelastende industrieën of voor vervuilende industrieën;
- regionaal bedrijventerrein, regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter of regionaal bedrijventerrein, ingericht door de overheid

Zijn deze gebieden groter dan 3 ha, maar kleiner dan 10 ha, dan kunnen deze bedrijven of KMO's ook worden toegelaten op voorwaarde dat op minstens de helft van het gebied in kwestie al bedrijven gevestigd zijn.

Daarnaast kunnen niet-milieubelastende regionale bedrijven worden toegelaten in gebieden

groter dan tien hectare, die op de gewestplannen zijn aangewezen als lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter, onder volgende cumulatieve voorwaarden:

1. het bedrijf is geen inrichting of activiteit met een GPBV-installatie (GPBV: installaties aangeduid in toepassing van de Europese Richtlijn Geïntegreerde Preventie en Bestrijding van Verontreiniging (GPBV) of Integrated Pollution Prevention and Control (IPPC));
2. het bedrijf ligt op minstens dertig meter van woongebied in de ruime zin.

De regeling is van toepassing 10 dagen na de publicatie van het wijzigingsdecreet van 8 december 2017, ook op lopende dossiers. Er is geen uitvoeringsbesluit nodig.

11. Aanpassing van de aankoopplicht

VCRO artikel 2.4.10

In werking sinds 30/12/2017

Synopsis

Het wijzigingsdecreet heft de verplichting op tot aankoop van een onroerend goed dat door de vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan ernstig in waarde daalt. De getroffen eigenaars kunnen aanspraak maken op een planschade- of kapitaalschadevergoeding.

Kort

nvt

Lang

De bestaande regeling verplicht het Vlaams Gewest tot aankoop van een onroerend goed indien door de vaststelling van een RUP:

- 1) de waardevermindering van dat goed ernstig is, of
- 2) de leefbaarheid van bestaand bedrijf in het gedrang komt.

Het wijzigingsdecreet heft het eerste onderdeel van de aankoopplicht op om misbruik en ongewilde budgettaire gevolgen te vermijden. Eigenaars wiens eigendom een ernstige waardevermindering ondergaat, kunnen wel nog aanspraak maken op een planschade- of kapitaalschadevergoeding.

De aankoopplicht voor het geval de leefbaarheid van een bestaand bedrijf in het gedrang komt, blijft behouden.

De aanpassing van de aankoopplicht geldt enkel voor de toekomst, zodat aanvragen tot verwerving die werden ingediend voor de datum van inwerkingtreding van het wijzigingsdecreet geldig blijven.

12.Mogelijkheid tot oprichting van een intergemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO)

VCRO artikel 1.3.3

Synopsis

Het wijzigingsdecreet maakt de oprichting van een intergemeentelijke gecoro mogelijk en schaft de mogelijkheid af om vrijstelling te bekomen van de verplichting tot oprichting van een gecoro.

Kort

nvt

Lang

De VCRO voorziet in de oprichting van een commissie voor ruimtelijke ordening op gemeentelijk niveau (gecoro). De Vlaamse Regering kan kleine gemeenten (minder dan 10.000 inwoners) vrijstellen van de verplichting om een gecoro op te richten. In dat geval neemt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de taken van de gecoro waar.

Dergelijke vrijstelling leidt tot een dubbelzinnige situatie. Enerzijds zal de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar standpunten innemen die de Vlaamse beleidsdoelstellingen bewaken. Anderzijds moet deze ambtenaar, als waarnemende gecoro, ingaan en oordelen over zuiver lokale aangelegenheden. Dit is niet altijd even consistent.

De organisatie van een gecoro in intergemeentelijk samenwerkingsverband biedt ook voor kleine gemeenten de mogelijkheid om over een ruimer grondgebied de nodige deskundigheid te vinden om tot een evenwichtige samenstelling te komen.

De betrokken gemeenteraden beslissen elk afzonderlijk welke maatschappelijke geledingen vertegenwoordigers dienen voor te dragen. Al die verschillende geledingen zullen in de intergemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening vertegenwoordigd worden.

Dit artikel treedt in werking op 1 januari 2019, dus na de volgende gemeenteraadsverkiezingen.

Het besluit dat de samenstelling en werking van de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening regelt, zal tevens aangepast worden.

13. 'Zorgwonen zonder zorgen'

*VCRO 4.1.1, 18°; 4.2.4, §1; 4.4.1, §2, 2°, 4.4.12 t.e.m. 4.4.15; 4.4.21, 4°
In werking sinds 30/12/2017*

Synopsis

Vooreerst verfijnt het wijzigingsdecreet de definitie van zorgwonen.

Daarnaast wordt de creatie van een zorgwoning in zonevreemde woningen, alsook in woningen binnen verkavelingsvoorschriften die bijkomende woongelegenheden uitdrukkelijk uitsluiten, mogelijk gemaakt.

Kort

Het wijzigingsdecreet verfijnt de definitie van zorgwonen. Er zijn twee inhoudelijke wijzigingen:

In de eerste plaats wordt duidelijk bepaald dat de zorgwoning gebeurt met het oog op het huisvesten van ten hoogste twee personen, waarvan tenminste één persoon 65+ of hulpbehoevend is. Hierdoor kan bijvoorbeeld de partner van de oudere of hulpbehoevende mee inwonen, zonder dat deze zelf oudere of hulpbehoevende moet zijn.

In de tweede plaats wordt ingeschreven dat de kinderen ten laste van de hulpbehoevende persoon niet moeten worden meegerekend bij het bepalen van het maximum van twee personen.

Daarnaast maakt het wijzigingsdecreet het uitdrukkelijk mogelijk een zorgwoning te creëren in zonevreemde woningen en in woningen binnen verkavelingsvoorschriften die bijkomende woongelegenheden verbieden.

Dit was altijd de bedoeling, maar er was een verschillende interpretatie mogelijk.

De creatie van een zorgwoning is voortaan altijd meldingsplichtig, ongeacht of er al dan niet vergunningsplichtige handelingen gebeuren.

De gemeente kan op deze wijze beoordelen of de gemelde handeling daadwerkelijk meldingsplichtig is en niet verboden is. Deze meldingsplicht zorgt ervoor dat de inschrijvingen in het bevolkingsregister duidelijker kunnen verlopen en dat de gemeente kan controleren of de woningkwaliteit gegarandeerd wordt.

Het effectief bewonen door de hulpbehoevende (of de 65 plusser) moet binnen de twee jaar na datum van de meldingsakte gebeuren, anders vervalt de meldingsakte.

Het stopzetten van het zorgwonen moet eveneens gemeld worden.

De regeling is van toepassing 10 dagen na de publicatie van het wijzigingsdecreet van 8 december 2017, ook op lopende dossiers. Er is geen uitvoeringsbesluit nodig.

14.As-built Attest

*VCRO 4.2.7 t.e.m. 4.2.13
In werking sinds 30/12/2017*

Synopsis

Het wijzigingsdecreet voorziet in een volledige vervanging van de procedure van het as-builtattest (de huidige procedure in de VCRO was nog niet in werking).

Kort

Het wijzigingsdecreet voorziet in een volledige vervanging van de procedure van het as-builtattest. Zo wordt het as-builtattest een louter technische beoordeling van de legaliteit van het gerealiseerde bouwproject.

De legaliteit wordt een 'optelsom' van:

1. de stedenbouwkundige vergunning resp. omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen
2. de tijdens het bouwproces uitgevoerde niet-vergunningsplichtige handelingen
3. de tijdens het bouwproces uitgevoerde vrijgestelde handelingen
4. de tijdens het bouwproces uitgevoerde meldingsplichtige handelingen binnen in gebouwen
5. de decretale tolerantie marges (metsershaar)

Deze combinatie is niet toegestaan als de te combineren handelingen uitdrukkelijk verboden of beperkt zijn in de vergunning.

Het as-builtattest heeft een louter facultatief karakter en kan worden opgesteld door een architect. De architect bezorgt een afschrift van het attest aan het college van burgemeester en schepenen.

Lang

De procedure in de VCRO vertoonde een aantal problemen die een belemmering van de inwerkingtreding met zich meebrachten.

Het wijzigingsdecreet voorziet in een volledige vervanging van de procedure van het as-builtattest.

Het wijzigingsdecreet laat uitdrukkelijk volgende combinaties van handelingen toe:

- a) vergunde handelingen met niet-vergunningsplichtige handelingen
Het spreekt vanzelf dat handelingen die niet vergunningsplichtig zijn, zoals het schilderen van gevels, ook kunnen uitgevoerd worden tijdens de bouw van een vergund gebouw, ook al was dit schilderen niet voorzien in de vergunning.
- b) vergunde handelingen met van vergunning vrijgestelde handelingen
De vergunde bouwplannen kunnen aangevuld en aangepast worden met vrijgestelde handelingen die zijn opgenomen in het vrijstellingenbesluit van 16 juli 2010. De bevoegde overheid kan de uitvoering van vrijgestelde handelingen immers niet

beletten wanneer de constructie reeds gerealiseerd zou zijn zoals vergund. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om het wijzigen van niet dragende binnenmuren.

- c) vergunde handelingen met meldingsplichtige handelingen binnen in gebouwen
Meldingsplichtige handelingen, zoals binnenverbouwingswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, kunnen voortaan uitgevoerd worden tijdens het bouwproces. Hier gebeuren tijdens het bouwproces vaak kleine wijzigingen zonder stedenbouwkundige impact aan vb. een paar tientallen centimeters opschuiven van dragende binnenmuren.

Deze combinatie is niet toegestaan als de te combineren handelingen uitdrukkelijk verboden of beperkt zijn in de vergunning.

Ook een combinatie met stedenbouwkundige handelingen die door een gemeentelijke of provinciale verordening vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn gemaakt, is niet toegelaten. Een combinatie met zorgwonen is ook niet toegelaten. Daarvoor blijft steeds een melding nodig.

Erkenning van het fenomeen van het metsershaar

Het wijzigingsdecreet komt via het as-buittattest ook tegemoet aan het probleem van het 'metsershaar'. Dit is de foutenmarge van enkele centimeters (bij metselwerk vaak bepaald op een halve steen of 10cm) tijdens de uitvoering van de vergunning. Binnen de huidige regelgeving ontbrak een tolerantiemarge, quasi geen enkel bouwwerk kan een exacte kopie zijn van de vergunde plannen.

De afwijkingen in maatvoering die inherent verbonden zijn aan het bouwproces, zullen voortaan beschouwd worden als beantwoordend aan de verleende vergunning.

Het facultatieve as-buittattest als optelsom

Het as-buittattest wordt bijgevolg beperkt tot een louter technische beoordeling van de legaliteit van het gerealiseerde bouwproject. De legaliteit wordt een 'optelsom' van:

1. de stedenbouwkundige vergunning resp. omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;
2. de decretale tolerantiemarges (metsershaar);
3. de tijdens het bouwproces uitgevoerde niet-vergunningsplichtige handelingen;
4. de tijdens het bouwproces uitgevoerde vrijgestelde handelingen;
5. de tijdens het bouwproces uitgevoerde meldingsplichtige handelingen binnen in gebouwen.

Zo kan de architect facultatief een verklaring opstellen (as-buittattest) dat bevestigt dat aan de decretale vereisten is voldaan.

Als hij een as-buittattest opstelt, zal de architect een kopie ervan aan het college van burgemeester en schepenen moeten bezorgen.

Gelet op het facultatief karakter en de loutere technische beoordeling is er niet langer een validering nodig.

De Vlaamse Regering kan een model van as-builtattest vaststellen. De regeling is van toepassing 10 dagen na de publicatie van het wijzigingsdecreet van 8 december 2017, ook op lopende dossiers. Er is geen uitvoeringsbesluit nodig.

15.Hobbystallen voor weidedieren

VCRO 4.4.8/2

In werking sinds 30/12/2017

Synopsis

Het wordt mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, 1 stal voor weidedieren die geen betrekking heeft op een effectief beroepslandbouwbedrijf op te richten in agrarisch gebied.

Kort

nvt

Lang

Het wordt mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, 1 stal voor weidedieren die geen betrekking heeft op een effectief beroepslandbouwbedrijf op te richten in een gebied met een gebiedsaanduiding die tot de categorie landbouw behoort.

Voor deze wijziging konden nieuwe stallen voor het houden van paarden of andere weidedieren in functie van hobbylandbouw niet vergund worden in agrarisch gebied, omdat deze als strijdig werden beschouwd met deze bestemming.

Het wijzigingsdecreet maakt het mogelijk om in agrarisch gebied, zowel volgens de plannen van aanleg (APA - BPA – gewestplan) als volgens de ruimtelijke uitvoeringsplannen, één stal voor weidedieren te vergunnen die niet in functie staat van beroepslandbouw per hoofdzakelijk vergunde residentiële woning of bedrijfswoning.

Dit is enkel mogelijk voor zover er geen bestaande stallingsmogelijkheden zijn. Een vergunning voor het oprichten van een hobbystal kan bijgevolg enkel worden afgeleverd indien er geen bestaande stallen of andere constructies zijn die kunnen worden aangepast, omgebouwd of uitgebreid tot hobbystal.

Uit de aanvraag moet blijken dat de aanvrager effectief weidedieren houdt of zal houden en dat hij voldoende graasweiden in eigendom, in pacht of in gebruik heeft in verhouding tot het aantal dieren waarvoor een stal wordt voorzien. De stal kan enkel gebruikt worden voor het verblijf van weidedieren eventueel in combinatie met een beperkte bergruimte in functie van dit verblijf (hooi, voeder...).

Verder dient te worden voldaan aan volgende voorwaarden:

- De stal moet in de onmiddellijke nabijheid (binnen een straal van 50 m) van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning worden opgericht;
- De kroonlijsthoogte van de stal mag maximaal 3,5 m bedragen;
- De maximumoppervlakte bedraagt 120m² per hectare graasland, met een absoluut maximum van 200m². De omvang van de stal moet in verhouding staan tot de aard en het aantal weidedieren waarvoor de stal bestemd is en de noodzaak van de stal.
- De stal wordt niet opgericht in ruimtelijk kwetsbaar gebied of in de gebieden die staan aangewezen op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen als bouwvrij agrarisch gebied en agrarisch gebied met overdruk natuurverweving.

Bij de beoordeling van een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor zo'n stal geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverkort. Ook moet er rekening gehouden worden met de landschappelijke inpasbaarheid in het gebied.

Als gedurende een periode van vijf opeenvolgende jaren geen weidedieren worden gehouden op het perceel of de percelen waarop de vergunning betrekking heeft, vervalt de verkregen omgevingsvergunning voor dergelijke stal.

Binnen de 6 maanden na het verval van de vergunning dient de stal worden afgebroken. Op deze manier kunnen gebieden die hoofdzakelijk zijn bestemd voor landbouw opnieuw gebruikt worden voor professionele landbouw in geval van langdurig ongebruik door de hobbylandbouwer.

De regeling is van toepassing 10 dagen na de publicatie van het wijzigingsdecreet van 8 december 2017, ook op lopende dossiers. Er is geen uitvoeringsbesluit nodig.

16. Handelingen in ontginningsgebieden

VCRO 4.4.8/3

In werking sinds 30/12/2017

Synopsis

In de gewestplanbestemmingen voor ontginningsgebieden en de gebieden die vallen onder de subcategorie van gebiedsaanduiding 'gebied voor de winning van oppervlakedelfstoffen' kan naast de ontginning van de primaire grondstoffen ook overgegaan worden tot mechanische bewerking van de ontgonnen delfstoffen.

Kort

In de gewestplanbestemmingen voor ontginningsgebieden en de gebieden die vallen onder de subcategorie van gebiedsaanduiding 'gebied voor de winning van oppervlakedelfstoffen' kan naast de ontginning van de primaire grondstoffen ook overgegaan worden tot mechanische bewerking van de ontgonnen delfstoffen. Tijdelijke infrastructuur voor de ontginningsactiviteit en de mechanische bewerking van de ontgonnen delfstoffen is voortaan dan ook toegelaten. Na de ontginning dienen de constructies verwijderd te worden.

In het kader van een duurzame materialenkringloop wordt ook de mogelijkheid geboden om deze handelingen te combineren met de verrijking van de ontgonnen delfstoffen door menging met afbraakstoffen (bv. het aanmaken van granulaten bestaande uit ter plaatse gewonnen delfstoffen en gerecycleerd bouw- en sloopafval).

De eventuele nabestemming van het gebied mag niet in het gedrang gebracht worden.

De regeling is van toepassing 10 dagen na de publicatie van het wijzigingsdecreet van 8 december 2017, ook op lopende dossiers. Er is geen uitvoeringsbesluit nodig.

Lang

Nvt

17. Gevelisolatie

*VCRO art. 4.1.1, 12°; art. 4.4.1
In werking sinds 30/12/2017*

Synopsis

Voortaan kan gevelisolatie tot maximum 26 centimeter aangebracht worden bij zonevreemde woningen, zonder dat dit wordt beschouwd als een volume-uitbreiding.

Kort

Gevelisolatie ≠ uitbreiding

In het kader van de optimalisatie en energie-efficiëntie van ons gebouwenpatrimonium is het aangewezen om bestaande woningen te isoleren.

Het bouwvolume staat in de VCRO gedefinieerd als 'het bruto-bouwvolume met inbegrip van buitenmuren en dak', wat betekent dat het bouwvolume van een constructie/woning moet gerekend worden aan de buitenzijde en dat het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde resulteert tot een volumetoename.

Door de definitie van 'verbouwen' aan te vullen, wordt het aanbrengen van gevelisolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 centimeter beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume.

Zo kunnen de zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied (die nooit kunnen uitbreiden) en de zonevreemde woningen buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied (die ingeval van een bestaand volume $\geq 1000\text{m}^3$ niet kunnen uitbreiden) toch aan de buitenzijde isoleren.

Gevelisolatie ≠ afwijking

Daarnaast wordt bepaald dat gevelisolatie tot een maximum van 26 cm niet als afwijkend van de stedenbouwkundige of verkavelingsvoorschriften wordt beschouwd (cf. analogie zonnepanelen en zorgwonen), voor zover de voorschriften het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning niet uitdrukkelijk verbieden.

De regeling is van toepassing 10 dagen na de publicatie van het wijzigingsdecreet van 8 december 2017, ook op lopende dossiers. Er is geen uitvoeringsbesluit nodig.

Lang

Nvt

18.Handhaving

In werking sinds 30/12/2017

Wijzigingen aan de artikelen van de VCRO vóór inwerkingtreding van het decreet betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning van 25 april 2014 VCRO – deze artikelen worden bij de inwerkingtreding van dit laatste decreet in het voorjaar van 2018 vervangen of overgeheveld (zie verder onder nr. 29)

VCRO art. 6.1.1, 8° (nieuw : handhaving op WORG's), art. 6.1.6 ,§2 en titel VI, hoofdstuk I, afdeling 4, sectie 4 (dwangsombevoegdheid Hoge Raad), art. 6.1.49 (administratieve beboeting stakingsbevel)

Synopsis

Het betreft de invoering van een nieuwe bepaling voor de handhaving op de WORG's en een aantal technische aanpassingen naar aanleiding van de rechtspraak.

Kort

1. Voor het watergevoelig openruimtegebied (WORG) is een nieuwe regeling uitgewerkt in artikel 5.6.8 VCRO (zie hoger onder nr. 3). Hierop is ook handhaving voorzien voor de handelingen die niet zijn toegelaten in deze gebieden of die bepaalde voorwaarden schenden. De handhaving kan pas een aanvang nemen nadat deze gebieden zijn aangeduid.
2. De dwangsombevoegdheid van de Hoge Raad wordt opgeheven na een arrest van het Grondwettelijk Hof.
3. Er kan nu opnieuw een administratieve geldboete worden opgelegd bij de doorbreking van het stakingsbevel in de periode tussen het opleggen van het stakingsbevel en het bekrachtigen ervan. De hogere rechtspraak was tot conclusie gekomen dat er pas bij de vaststelling van een doorbreking nà de bekrachtiging van het stakingsbevel een boete kon opgelegd worden, wat nooit de bedoeling van de decreetgever is geweest. Er is nu uitdrukkelijk bepaald dat dit kan *“vanaf het geven van het bevel tot staking”*. Dit heeft belangrijke gevolgen voor het moment en de manier van vaststellen van de doorbreking, want men hoeft in functie van de administratieve geldboete niet langer te wachten op de bekrachtiging om de doorbreking nuttig vast te stellen.
4. De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteurs dienen ermee rekening te houden dat de kwestie of de termijn voor het indienen van een verzoek tot kwijtschelding, vermindering of uitstel bij een administratieve geldboete een termijn van orde dan wel een vervaltermijn is, uitdrukkelijk is beantwoord in de regelgeving. De termijn wordt verlengd van 15 naar 30 dagen en is een ordetermijn. Het later indienen van een verzoek is dus mogelijk. Hierbij is wel voorzien dat uitvoeringskosten die inmiddels tot aan het indienen van het verzoek worden gemaakt, verschuldigd blijven.

19. Technische aanpassingen en vereenvoudigingen in de VCRO, en aanpassing in de planschaderegeling in opvolging van een arrest van het Grondwettelijk Hof

In werking sinds 30/12/2017

Dit betreft onder meer de volgende aanpassingen en vereenvoudigingen.

- de termijn voor het vaststellen van een gewestelijk RUP wordt afgestemd op de termijn die de Raad van State nodig heeft voor zijn advies.
- de procedure van het overmaken van lokale RUP's wordt licht gewijzigd, zodat toezicht hierop vlotter kan verlopen.
- de vrijstelling van de planbatenheffing voor de percelen die worden onteigend of overgedragen in der minne ten algemene nutte wordt aangepast.
Kadastrale percelen die het voorwerp zijn van een planbatenheffing, worden echter niet steeds in hun geheel onteigend of overgedragen in der minne ten algemene nutte. In een aantal gevallen wordt slechts een gedeelte van een perceel onteigend. Voortaan zal niet langer het volledige perceel in aanmerking komen voor de vrijstelling, maar slechts het gedeelte dat wordt afgestaan. De meerwaarde voor het niet-afgestane gedeelte van het perceel wordt immers wel degelijk gerealiseerd.
- de vermoede meerwaarden per m² worden geactualiseerd. Deze meerwaarden dienen voor de berekening van de planbatenheffing als gevolg van bestemmingswijzigingen door een RUP.
- de terminologie wat betreft vergunningsplichtige hoofdfuncties wordt aangepast. De vergunningsplichtige functiewijzigingen worden opgesomd in het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen. De hoofdfuncties waarnaar de VCRO verwijst, stemden echter niet meer overeen met de functies in dit besluit van 14 april 2000.
- de termijn voor het indienen van gemotiveerde verzoeken tot kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete bij de doorbreking van een stakingsbevel wordt verlengd.
- de vervalregeling voor meldingen wordt terug ingevoerd (ongewild verdwenen door een vorige VCRO-wijziging).
- de definitie van verkavelingen wordt gewijzigd. Hierdoor speelt de verkavelingsplicht maar als er percelen verdeeld worden waarbij er twee onbebouwde kavels ontstaan (ook al wordt slechts één van deze kavels verkocht met oog op woningbouw).

Men heeft dus niet langer een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden nodig als men beschikt over een woning op een groot perceel en men een deel van dat perceel wil afsplitsen om te verkopen voor de bouw van één woning.

- de regel dat gronden, dieper gelegen dan 50 meter vanuit de rooilijn, niet in aanmerking komen voor planschade, wordt beperkt tot woongebieden. Deze aanpassing is het gevolg van een uitspraak van het Grondwettelijk Hof (arrest nr. 140/2016 van 10 november 2016)

DEEL 2:

Wijzigingen met betrekking tot de omgevingsvergunning

20. Integratie van de vergunning voor vegetatiewijzigingen in de procedure van de omgevingsvergunning

(Verschillende artikelen in het OVD en het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu)

Synopsis

Het wijzigingsdecreet integreert de vergunning voor het wijzigen van vegetaties of kleine landschapselementen in de omgevingsvergunning.

Kort

Het wijzigingsdecreet integreert de vergunning voor het wijzigen van vegetaties of kleine landschapselementen in de omgevingsvergunning.

Vegetaties zijn natuurlijke en half-natuurlijke begroeiingen zoals vennen, heiden, moerassen, schorren, slikken, duinvegetaties, graslanden, loofbossen en houtachtige beplantingen.

Kleine landschapselementen zijn lijn- of puntvormige elementen, met inbegrip van de bijhorende vegetaties, waarvan het uitzicht, de structuur of de aard al dan niet resultaat zijn van menselijk handelen en die deel uitmaken van de natuur. Voorbeelden zijn bermen, bomen, bronnen, dijken, graften, houtkanten, hagen, holle wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen.

Het uitvoeringsbesluit Omgevingsvergunning zal gewijzigd worden om deze integratie nader te regelen, vb. wat betreft bevoegde overheid, te volgen procedure en adviesinstanties.

Het wijzigingsbesluit omgevingsvergunning zal ook bepalen wanneer de regeling in werking treedt.

Lang

Nvt

21.Verlenging van de vervaltermijn van de omgevingsvergunning in geval van overmacht

OVD artikel 99

In werking sinds 30/12/2017

Synopsis

De vervaltermijn van een vergunning kan éénmalig verlengd worden met twee jaar, in het geval de vergunninghouder de vergunde handelingen niet kan starten door redenen buiten zijn wil.

Kort

Er zijn situaties denkbaar waarbij een vergunninghouder de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet kan starten omwille van redenen die niet aan hem toe te schrijven zijn.

Denk aan iemand die overheidssubsidies nodig heeft om een project te kunnen financieren en de toekenning van deze subsidies blijft uit. Of een overheid die werken heeft aanbesteed aan een aannemer die failliet gaat enkele maanden vooraleer de starttermijn van 2 jaar voorbij is.

Voortaan is het mogelijk om de vervaltermijn van een vergunning éénmalig te verlengen met twee jaar, in het geval de vergunninghouder de werken niet kan starten door redenen buiten zijn wil.

Lang

Het wijzigingsdecreet van 8 december 2017 maakt het mogelijk om de vervaltermijn van een vergunning éénmalig te verlengen met twee jaar, in gevallen dat de vergunninghouder de werken niet kan starten door redenen buiten zijn wil.

De vergunninghouder zal deze verlenging moeten aanvragen.

Dit moet minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar en bij de overheid die de vergunning heeft verleend.

De vergunninghouder zal moeten aantonen dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend.

De aanvraag voor een verlenging van de vervaltermijn kan alleen geweigerd worden als:

1. er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
2. de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn. Beslist de overheid niet, dan wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd.

De verlenging van de vervaltermijn in het kader van de aanvang van de werken, heeft tot gevolg dat ook de vervaltermijnen rond het winddicht zijn en de aanvang van de exploitatie verlengd worden.

22. Invoering van de provinciale omgevingsambtenaar

OVD artikelen 9/1 e.a.

Synopsis

Naast de gewestelijke en gemeentelijke omgevingsambtenaren komen er nu ook omgevingsambtenaren op provinciaal niveau.

Kort

Het Omgevingsvergunningendecreet voorziet momenteel de figuur van gewestelijke en gemeentelijke omgevingsambtenaren.

Het Omgevingsvergunningendecreet belast de gemeentelijke en gewestelijke omgevingsambtenaren met bepaalde taken in de vergunningsprocedure. Handig aan dit systeem is dat de politieke overheid niet in aparte besluiten personeelsleden moet machtigen om al deze taken te vervullen.

Het is daarom aangewezen dat ook op provinciaal niveau omgevingsambtenaren aangewezen worden.

Lang

Het Omgevingsvergunningendecreet voorziet momenteel de figuur van gewestelijke en gemeentelijke omgevingsambtenaren.

Deze omgevingsambtenaren hebben, op basis van het Omgevingsvergunningendecreet, bepaalde taken in de vergunningsprocedure. De politieke overheid moet dus niet steeds in aparte besluiten personeelsleden machtigen om al deze taken te vervullen.

Het is nuttig dat ook op provinciaal niveau omgevingsambtenaren aangewezen kunnen worden, die de decretaal vastgelegde taken uitvoeren.

De omgevingsambtenaren op de drie niveaus worden bv. belast met het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek en het beoordelen en uitvoeren van project-MER-screenings.

Wat de louter administratieve taken betreft zoals het opvragen van adviezen of het versturen van beslissingen, kunnen de omgevingsambtenaren op de drie niveaus andere personeelsleden machtigen. Het lijkt immers een overdreven administratieve belasting om deze machtigingen voor louter administratieve taken door het CBS, de deputatie of de Vlaamse Regering te laten gebeuren.

Net zoals op gemeentelijk niveau gebeurt, zal ook op provinciaal niveau de provinciale omgevingsambtenaar een verslag opmaken in elk dossier dat niet naar de provinciale omgevingsvergunningscommissie moet.

De omgevingsambtenaar oefent de decretale taken onafhankelijk en neutraal uit.

Daarnaast is het ook zo dat de aangestelde personeelsleden gezamenlijk voldoende kennis van zowel de ruimtelijke ordening als het milieu in zich verenigen.

De Vlaamse Regering kan de kwaliteitseisen vastleggen waaruit deze kennis blijkt.

Het uitvoeringsbesluit omgevingsvergunning zal aangepast worden om de kwaliteitseisen waaruit deze kennis blijkt, vast te leggen.

23. Beperking van de toegang tot beroep tegen vergunningsbeslissingen

*OVD artikelen 53, en 105, §2
In werking sinds 30/12/2017*

Synopsis

Diegenen die geen bezwaar indienen tijdens het openbaar onderzoek zullen niet langer beroep kunnen instellen tegen een beslissing.

Kort

Vandaag de dag kan het voorkomen dat een omwonende tijdens het openbaar onderzoek bewust geen bezwaar indient. Na de afgifte van een vergunning onderneemt hij alsnog actie door in beroep te gaan.

Deze situatie is ongewenst. De inspraakmogelijkheid wordt net georganiseerd om de overheid toe te laten om met kennis van zaken te beslissen.

Bijgevolg wordt vastgelegd dat diegenen die geen bezwaar indienen tijdens het openbaar onderzoek, uitgesloten zijn van de beroepsmogelijkheid.

Deze regeling geldt bij:

- een administratief beroep (bij deputatie resp. Vlaamse Regering als de beslissing in eerste aanleg uitgaat van het College van Burgemeester of Schepenen resp. de deputatie)
- een jurisdictioneel beroep (bij de RvVb als de beslissing uitgaat van de Vlaamse Regering of de deputatie in laatste aanleg)

Hierop worden wel uitzonderingen gemaakt, onder andere in geval van overmacht.

Lang

De mogelijkheid dat iemand bewust geen bezwaar indient tijdens het openbaar onderzoek, maar nadien wel beroep aantekent tegen de beslissing, verdwijnt.

De inspraakmogelijkheid wordt net georganiseerd om de overheid toe te laten om met kennis van zaken te beslissen.

Burgers, instanties, ... die willen reageren op een vergunningsaanvraag, moeten dit dan ook bij de eerst geboden mogelijkheid doen.

Bijgevolg wordt vastgelegd dat diegenen die geen bezwaar indienen tijdens het openbaar onderzoek, uitgesloten zijn van de beroepsmogelijkheid.

Hierop worden wel uitzonderingen gemaakt. Men kan nog steeds in beroep gaan als:

1° het beroep is ingegeven door een wijziging aan de vergunningsaanvraag, aangebracht na het openbaar onderzoek;

2° het beroep is ingegeven door:

- a) een bijzondere milieuvoorwaarde, opgelegd in de bestreden vergunning, wat betreft de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit;

b) een andere voorwaarde, opgelegd in de bestreden vergunning, die geen betrekking heeft op de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit;

3° het betrokken publiek aantoont dat hij door specifieke omstandigheden in de onmogelijkheid was om een standpunt, opmerking of bezwaar in te dienen tijdens het openbaar onderzoek.

Deze regeling treedt in werking 10 dagen na de publicatie van het wijzigingsdecreet en is van toepassing op aanvragen voor een omgevingsvergunning die worden ingediend vanaf de datum van inwerkingtreding deze bepaling Er is geen uitvoeringsbesluit nodig.

24. Aanpassing van de gevolgen van schorsings- en vernietigingsarresten op bepaalde exploitaties van ingedeelde inrichtingen en activiteiten

OVD artikel 2, 4°

In werking sinds 30/12/2017

Synopsis

Het wijzigingsdecreet geeft de mogelijkheid om de exploitatie van een bestaande inrichting waarvoor een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd verder te zetten tot er een definitieve beslissing is over die aanvraag.

Kort

Op grond van het Milieuvergunningendecreet kan de exploitatie van een bestaande inrichting:

- die vergunningsplichtig werd als gevolg van een wijziging van de indelingslijst, of
- waarvoor de milieuvergunning kwam te vervallen

worden verdergezet tot er een 'definitieve beslissing' is over de vergunningsaanvraag (na schorsing of vernietiging door de Raad van State) op voorwaarde dat de milieuvergunningsaanvraag tijdig werd ingediend.

Het feit dat deze mogelijkheid tot verdere exploitatie niet werd hernomen in het Omgevingsvergunningendecreet, wordt rechtgezet.

Lang

nvt

25. Uitbreiding van de bevoegdheid van de gewestelijke omgevingsambtenaar naar beslissingen in beroep

OVD artikel 52

Synopsis

De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over een beroep beslist.

Kort

Op basis van artikel 15 van het Omgevingsvergunningendecreet kan de Vlaamse Regering delegatie geven aan de gewestelijke omgevingsambtenaar om te beslissen over aanvragen in eerste aanleg.

Op basis van artikel 52 van het Omgevingsvergunningendecreet is de Vlaamse Regering bevoegd voor beroepen tegen beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

Een spiegelbepaling inzake delegatie over wie op Vlaams niveau beslist over beroepen ontbreekt.

Nochtans kunnen meerdere van deze beroepen over minder omvangrijke zaken gaan, zoals beperkte verbouwingen van een al bestaand en vergund provinciaal project of van gebouwen waarin een klasse 1 activiteit plaatsvindt.

Het is nuttig dat de Vlaamse Regering kan bepalen welke beroepen zij van dien aard vindt om door de gewestelijke omgevingsambtenaar te laten beslissen en waarover zij zelf wenst te beslissen.

Een wijziging van het uitvoeringsbesluit omgevingsvergunning is nodig om dit verder uit te werken.

Lang

Nvt

26. Oplossing voor vergunningen die enkel nodig zijn in uitvoeringsfase

*OVD artikel 18 en 37
In werking sinds 30/12/2017*

Synopsis

Het decreet omgevingsvergunning legt op dat stedenbouwkundige handelingen en exploitaties samen moeten worden aangevraagd.

Dat kan een probleem zijn voor vergunningen nodig tijdens de uitvoeringsfase.

Dit wordt opgelost door de verplichting tot gezamenlijke indiening niet te laten gelden voor het aanvragen van 1) een vergunning voor een project en 2) een vergunning die enkel nodig is tijdens de uitvoeringsfase van het project.

Kort

Op het ogenblik dat een aanvraag wordt ingediend voor bijvoorbeeld de aanleg van een weg of de bouw van een gebouw, is doorgaans de aannemer nog niet bekend. Vaak is het deze aannemer die de uitvoeringswijze van vergunde handelingen bepaalt.

Als geëist wordt dat al de gegevens over de uitvoeringswijze reeds bepaald worden bij de aanvraag van de stedenbouwkundige handelingen, dan blokkeert de vergunningverlening.

De verplichting tot gezamenlijke indiening geldt daarom niet langer voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een project enerzijds, en voor het aanvragen van een omgevingsvergunning die alleen nodig is tijdens de uitvoeringsfase van het project anderzijds.

Als voor de uitvoeringsfase zowel een vergunning in toepassing van de VCRO als het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid nodig is, dan dienen deze wel gezamenlijk te worden aangevraagd.

Als bij MER-plichtige handelingen de uitvoeringswijze (in toepassing van de project-MER-richtlijn) wel essentieel is in de beoordeling van de (milieu)hinder, dan is het aangewezen dat de aanvraag voor het project wel zo veel als mogelijk de uitvoeringswijze regelt.

Lang

Op het ogenblik dat een aanvraag wordt ingediend voor bijvoorbeeld de aanleg van een weg of de bouw van een gebouw, is doorgaans de aannemer nog niet bekend. Vaak is het deze aannemer die de uitvoeringswijze van vergunde handelingen bepaalt. Zo bepaalt de aannemer of hij beton aankoopt bij een bestaande, vergunde leverancier, dan wel of hij zijn eigen betoncentrale wil plaatsen. Ook bepaalt de aannemer waar hij de uitgegraven grond of de aan te voeren grond opslaat. De door de aannemer gekozen uitvoeringswijze heeft ook invloed op het al dan niet nodig zijn van een bemaling en op de grootte ervan.

Als geëist wordt dat al deze gegevens over de uitvoeringswijze reeds bepaald moeten worden bij de aanvraag van de stedenbouwkundige handelingen, dan blokkeert de vergunningverlening.

De verplichting tot gezamenlijke indiening geldt daarom niet langer voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een project enerzijds, en voor het aanvragen van een omgevingsvergunning die alleen nodig is tijdens de uitvoeringsfase van het project anderzijds.

Als voor de uitvoeringsfase (bijvoorbeeld de betoncentrale voor de uitvoering van de weg) zowel een vergunning in toepassing van de VCRO als de DABM nodig is, dan dienen deze wel gezamenlijk te worden aangevraagd.

Als bij MER-plichtige handelingen de uitvoeringswijze (in toepassing van de project-MER-richtlijn) wel essentieel is in de beoordeling van de (milieu)hinder, dan is het aangewezen dat de aanvraag voor het project wel zo veel als mogelijk de uitvoeringswijze regelt.

Deze regeling treedt in werking 10 dagen na de publicatie van het wijzigingsdecreet. Voor deze wijziging is geen uitvoeringsbesluit nodig.

27. Verduidelijking van wat een opzichzelfstaand project is

OVD artikel 15

DABM artikel 5.1.1, 12°

In werking sinds 30/12/2017

Synopsis

Het decreet omgevingsvergunning had een verwarrende regeling rond wat een project is. Dit heeft invloed op de vraag wie de bevoegde overheid is.

De onduidelijkheden worden weggewerkt.

Kort

De regeling van veranderingen die al dan niet leiden tot het afsplitsen van een deel van een project (een opzichzelfstaand project) met een andere bevoegde overheid tot gevolg, is zeer complex. Bovendien wordt deze vaak verschillend geïnterpreteerd.

Dit leidt nu reeds tot te veel discussies.

Daarom wordt er geopteerd voor een eenvoudige regeling met alleen voor ingedeelde inrichtingen of activiteiten de mogelijkheid om eventueel bij een andere bevoegde overheid terecht te komen na een procedure tot splitsen van de ingedeelde inrichting of activiteit.

Hiertoe wordt de notie van het veranderen van een ingedeelde inrichting of activiteit in het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid uitgebreid met het splitsen van een ingedeelde inrichting of activiteit.

Lang

Milieuvergunningen kennen vandaag de dag al nieuwe inrichtingen en activiteiten en veranderingen van bestaande inrichtingen en activiteiten.

Binnen de regelgeving ruimtelijke ordening is het begrip 'verandering' tot op heden niet gekend. Elke stedenbouwkundige aanvraag strekt immers tot het veranderen van de bestaande toestand.

Daarom beperken we de huidige regeling met betrekking tot veranderingen tot de exploitatie van ingedeelde inrichtingen en activiteiten.

Daarnaast moet ook gekeken worden naar de toestand na verandering.

Deze wijzigingen houden in dat:

- voor de behandeling van een verandering van een ingedeelde inrichting of activiteit van de tweede klasse waardoor de ingedeelde inrichting of activiteit in de eerste klasse wordt ingedeeld, de deputatie bevoegd is.
Voor de behandeling van een verandering van een ingedeelde inrichting of activiteit van de eerste klasse waardoor de ingedeelde inrichting of activiteit in de tweede klasse wordt ingedeeld (via splitsing), is het college bevoegd;

- bij een verandering van een ingedeelde inrichting of activiteit die gepaard gaat met stedenbouwkundige handelingen, dient naar beide aspecten gekeken te worden;
- a) een verandering van een klasse 2 ingedeelde inrichting of activiteit waardoor die naar klasse 1 overgaat, gecombineerd met de aanleg van een gewestweg (Vlaams project) wordt behandeld door de Vlaamse Regering;
b) een verandering van een klasse 2 ingedeelde inrichting of activiteit waardoor die naar klasse 1 overgaat, gecombineerd met de aanleg van een gemeenteweg wordt behandeld door de deputatie.

Dit komt neer op het bijna volledig schrappen van de complexe regeling van paragraaf 3 van artikel 15. Hierdoor wordt de regeling dat een verandering in bepaalde gevallen een opzichzelfstaand project kan zijn, losgelaten.

Iedere aanvraag van stedenbouwkundige handelingen wordt als de aanvraag van een nieuw project beschouwd. De bevoegdheidsregels vermeld in paragraaf 1 moeten dus toegepast worden op de aanvraag.

Bij ingedeelde inrichtingen of activiteiten zijn veranderingen wel mogelijk. Het is hierbij van belang dat niet het aangevraagde bepalend is voor de bevoegdheid, maar wel het grotere geheel waar de aanvraag verandering wil aan brengen.

Een paar voorbeelden om de gevolgen te illustreren:

- *Bedrijfsverzamelgebouw*

Het project betreft de oprichting van een bedrijfsverzamelgebouw waarin zowel een klasse 1-bedrijf als een klasse 2-bedrijf komen.

De bevoegde overheid is in dit geval de deputatie (klasse 1-bedrijf).

Stel het klasse 2-bedrijf wil een verandering aan zijn ingedeelde inrichting, maar blijft klasse 2. Het klasse 2-bedrijf vraagt zijn vergunning voor de exploitatie bij de deputatie aan. Het project waartoe de ingedeelde inrichting of activiteit behoort na verandering is immers het bedrijfsverzamelgebouw. De ingedeelde inrichting of activiteit kan niet bouwtechnisch los worden gezien van de rest van het gebouw (en dus het project).

Om van een apart project te kunnen spreken moet het een op zichzelf staande ingedeelde inrichting of activiteit zijn, en moet het project zowel bouwtechnisch als functioneel kunnen afgesplitst worden.

- *Werven*

Een werf (een ingedeelde inrichting of activiteit klasse 2) zonder stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd bij een reeds eerder vergunde gewestweg (zonder ingedeelde inrichting of activiteit).

Een werf bij een gewestweg is een Vlaams project (zie toelichting bij de Vlaamse lijst).

Ze wordt dus bij Vlaanderen aangevraagd en niet bij het college van burgemeester en schepenen.

De aanvraag zal in dat geval de werf betreffen, en niet de – reeds vergunde – gewestweg.

- *Windturbines*

Een aantal windturbines van 1500 kilowatt (kW) of meer binnen de grenzen van de zeehaven van Oostende zijn vergund, maar nog niet gebouwd.

Voor men met de uitvoering begint blijkt bronbemaling voor aanleg nodig.

De bronbemaling is een aanhorigheid bij de windturbines. Een aanvraag voor een werf moet dus ook bij de Vlaamse Regering ingediend worden.

- *Grootschalig project*

Punt 19° van de Vlaamse lijst luidt: “19° aanvragen met betrekking tot gebouwen of gebouwencomplexen met een totale nuttige vloeroppervlakte, met uitsluiting van de nuttige vloeroppervlakte met de functies wonen, landbouw in de ruime zin en industrie en bedrijvigheid, van minstens 50.000 m², gelegen buiten gemeenten met meer dan 200.000 inwoners”.

Op de vergunde parking van een grootschalig winkelcentrum dat een Vlaams project is, wordt een fast-foodrestaurant opgericht.

Het fast-foodrestaurant is een aparte ingedeelde inrichting en het gebouw is bouwtechnisch afsplitsbaar (want vrijstaand).

Toch maakt het restaurant door de bouw op de parking van het Vlaams project deel uit van een gebouwencomplex dat op de Vlaamse lijst is opgenomen. De aanvraag voor het restaurant wordt bij de Vlaamse Regering (of de gewestelijke omgevingsambtenaar) ingediend.

Op een braakliggend stuk grond naast een grootschalig winkelcentrum dat een Vlaams project is, wordt een benzinstation opgericht. Het krijgt een aparte in- en uitrit van het winkelcentrum. Het braakliggend stuk grond is van dezelfde eigenaar als het winkelcentrum.

Het benzinstation is een aparte ingedeelde inrichting en het gebouw is bouwtechnisch afsplitsbaar (want vrijstaand). Daarnaast is het goed ook functioneel afsplitsbaar van het geheel.

De aanvraag voor het restaurant is geen Vlaams project. Ze wordt bij het college van burgemeester en schepenen ingediend. De eigendomssituatie van de gronden is irrelevant bij de bepaling van de bevoegde overheid.

- *Betoncentrale bij aanleg van een autosnelweg*

Als bij het aanvragen van de autosnelweg duidelijk is waar de betoncentrale dient te komen en geëxploiteerd zal worden, zal de exploitatie en plaatsing van deze betoncentrale deel moeten uitmaken van de aanvraag.

Wordt daarentegen pas bij de aanleg van de weg, dus nadat de vergunning voor de stedenbouwkundige handeling van de aanleg verleend werd, duidelijk waar de

betoncentrale opgericht en geëxploiteerd moet worden, zal deze voorwerp uitmaken van een afzonderlijke vergunningsaanvraag. In dat geval moet de tijdelijke exploitatie van een betoncentrale aangevraagd worden samen met de tijdelijke bouw ervan.

Daar het in beide voorbeelden gaat over een autosnelweg (of zijn aanhorigheden), zal de aanvraag op Vlaams niveau ingediend moeten worden.

28. Technische aanpassingen aan en afstemming in het Omgevingsvergunningendecreet

In werking sinds 30/12/2017

Synopsis

Het wijzigingsdecreet voorziet technische aanpassingen aan het OVD inzake tijdelijke verlengingen van vergunningen met een beperkte duur.

Kort

Een tijdelijke verlenging van vergunningen met een beperkte duur wordt mogelijk gemaakt om tegemoet te komen aan landbouwers met een korte professionele toekomstverwachting, doch langer dan de huidige vergunning.

Lang

nvt

29. Wijzigingen aan het decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning

De inwerkingtreding van het decreet betreffende de handhaving van omgevingsvergunning is voorzien in het voorjaar van 2018. Hierover wordt nog verder gecommuniceerd via het Omgevingsloket.

Synopsis

De codextrein brengt wijzigingen aan in het decreet betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning van 25 april 2014 (afgekort: Handhavingsdecreet) (zie artikelen 160 t.e.m. 208 codextrein) alsook toevoegingen aan de VCRO (zie artikelen 104 t.e.m. 107 codextrein). Deze wijzigingen worden doorgevoerd in bepalingen die nog niet in werking zijn getreden.

Hieronder wordt een summier overzicht van de wijzigingen weergegeven op hoofdlijnen.

Kort

Organisatorische aanpassingen :

- De bevoegdheden van de gewestelijke beboetingsambtenaar worden overgeheveld naar de gewestelijke beboetingsentiteit;
- Er kunnen naast ambtenaren ook contractuele personeelsleden worden aangesteld voor handhaving;
- De figuur van de gemeentelijke, intergemeentelijke en gewestelijke “verbalisant ruimtelijke ordening” wordt ingevoerd zodat het bevoegdheidspakket hetzelfde is voor iedereen;
- De gemeentelijke personeelsleden van de gemeente die door de gouverneur zijn aangewezen voor handhaving o.g.v. het (thans geldende) artikel 6.5.1 VCRO worden automatisch “verbalisant ruimtelijke ordening”;
- Voor gewestelijke handhavingsambtenaren en voor de leden van de Hoge Raad zijn er ook overgangsbepalingen voorzien.

Andere aanpassingen :

- De term “voortzetten” wordt verwijderd uit de strafbepalingen en waar nodig vervangen door “verder uitvoeren” ten einde de misverstanden met de bestaande kwalificatie van het voortzettingsmisdrijf van artikel 65 Strafwetboek te beperken;
- De handhaving voor de WORG's is opgenomen (zie boven onder nr. 18);
- De nieuwe strafbaarstelling bij handelingen aan niet-hoofdzakelijk vergunde constructies is niet behouden;
- Een afschrift van een proces-verbaal waarbij het misdrijf wordt vastgesteld, wordt overgemaakt aan de beboetingsentiteit, de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur en de gemeente. Dit geldt ook voor navolgende PV's waarin het herstel wordt vastgesteld;

- Een afschrift wordt binnen de 14 dagen na afsluiten van het PV ook aan de overtreder bezorgd. Processen-verbaal opgesteld door verbalisanten RO dienen onmiddellijk te worden overgemaakt aan het O.M.;
- Stakingsbevelen kunnen enkel worden opgelegd bij vergunningsplichtige handelingen. Bij gebruik en instandhouding is bijkomend een verzwaring van de schade aan de goede ruimtelijke ordening vereist, hetzij dat hun impact de bestemming in het gedrang brengt;
- De termijn voor het opleggen van een stakingsbevel als preventieve en voorlopige maatregel is 2 jaar van bij aanvang van de handelingen in ruimtelijke kwetsbaar gebied en 1 jaar in de overige gebieden. Eerder opgelegde stakingsbevelen buiten deze termijnen hebben geen gevolgen meer;
- De doorbrekingen van het stakingsbevel vastgesteld vóór de inwerkingtreding van het Handhavingsdecreet worden afgehandeld in de oude procedure van het opleggen van een administratieve geldboete van 5.000,00 euro;
- De verjaringstermijn voor gerechtelijke herstelvorderingen bij misdrijven vangt aan bij beëindiging van het misdrijf. De verjaringstermijn voor bestuurlijke herstelmaatregelen bij misdrijven vangt aan op het moment van de doorverwijzing van het O.M. naar bestuurlijke beboeting, hetzij na het verstrijken van een periode van 180 dagen (max. te verlengen tot 360 dagen) als er geen beslissing tot doorverwijzing van het O.M. komt;
- De verjaringstermijn voor gerechtelijke herstelvorderingen en bestuurlijke herstelmaatregelen bij inbreuken vangt aan bij de eerste strafbare handeling of omissie;
- De gevorderde meerwaarde (als gerechtelijke herstelmaatregel) kan door de rechter op verzoek én ambtshalve gematigd worden in verhouding tot de schade aan de goede ruimtelijke ordening. De minister kan dit ook op verzoek én ambtshalve doen bij beroepen tegen de meerwaarde in geval van bestuurlijke maatregelen;
- Bestuurlijke maatregelen inzake last onder dwangsom en bestuursdwang kunnen enkel worden opgelegd voor feiten die zijn gepleegd nà de inwerkingtreding van het Handhavingsdecreet;
- Bij dwangsombeslissingen wordt er bevoegdheid gegeven aan de gedelegeerde van de Vlaamse Regering of het College van Burgemeester of Schepenen om tijdelijk of definitief af te zien van verdere inning van een opeisbare dwangsom. De Hoge Raad krijgt een adviserende rol;
- De Hoge Raad krijgt ook adviesbevoegdheid over de herstelmaatregel bij de beroepen tegen bestuurlijke maatregelen van last onder dwangsom of bestuursdwang;
- De mogelijkheid tot vrijwillige en gerechtelijke bemiddeling bij de Hoge Raad is behouden.

30. Technische aanpassingen in functie van bovenvermelde wijzigingen aan andere decreten

In werking sinds 30/12/2017

Situering en inhoud van de technische aanpassingen van andere decreten

Het nieuwe systeem van ruimtelijke beleidsplanning vergt aanpassingen aan regelgeving waar er gesproken wordt over 'structuurplannen'.

Het betreft hier wijzigingen aan:

- het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen,
- het decreet van 20 maart 2009 betreffende het mobiliteitsbeleid,
- het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning,
- het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

Deze wijzigingen hebben geen andere impact dan juist een terminologische afstemming met het nieuwe systeem van ruimtelijke beleidsplanning.

Het Omgevingsvergunningendecreet maakt de Raad voor Vergunningsbetwistingen bevoegd voor het omgevingsvergunningscontentieux. Daartoe werd het DBRC-decreet reeds aangepast. Enkele interne verwijzingen werden hierbij over het hoofd gezien. Dit wordt nu ook recht gezet.