



FAQ-FLITS

CODEXTREIN RUIMTELIJKE ORDENING

Kies een onderwerp:

VERRUIJEN VAN DE MOGELIJKHEDEN OM RUIMTELIJK RENDEMENT TE OPTIMALISEREN/VERSOEPELEN VAN PROCEDURES.	2
Art. 4.3.1§1 en 4.4.1§2: Verkavelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar geen weigeringsgrond meer	3
Art. 4.4.9/1: Afwijken van een BPA ouder dan 15 jaar	22
Art. 85 van het OVD: Vereenvoudiging van de bijstellingsprocedure van verkavelingen op verzoek van de eigenaar(s) en Art. 86 van het OVD: Vereenvoudiging van de bijstellingsprocedure van verkavelingen op initiatief van de gemeente	34
Art. 7.4.4/1: Vereenvoudigde procedure wijzigen inrichtingsvoorschriften	39
HOBBYSTALLEN VOOR PAARDEN	43
AS-BUILTATTEST	50
GEVELISOLATIE	51
TECHNISCHE AANPASSINGEN	54
INVOERING VAN DE PROVINCIALE OMGEVINGSAMBTENAAR	57
VERZAKING AAN VERKAVELINGEN	58



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

ART. 4.3.1§1 EN 4.4.1§2: VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN OUDER DAN 15 JAAR GEEN WEIGERINGSGROND MEER	3
ART. 4.4.9/1: AFWIJKEN VAN EEN BPA OUDER DAN 15 JAAR	22
ART. 85 VAN HET OVD: VEREENVOUDIGING VAN DE BIJSTELLINGSPROCEDURE VAN VERKAVELINGEN OP VERZOEK VAN DE EIGENAAR(S) EN ART. 86 VAN HET OVD: VEREENVOUDIGING VAN DE BIJSTELLINGSPROCEDURE VAN VERKAVELINGEN OP INITIATIEF VAN DE GEMEENTE	34
ART. 7.4.4/1: VEREENVOUDIGDE PROCEDURE WIJZIGEN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	39



Art. 4.3.1§1 en 4.4.1§2: Verkavelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar geen weigeringsgrond meer

Meergezinswoning vergunbaar als de verkaveling als bestemming “eengezinswoning” voorschrijft? Of is dan verkavelingswijziging nodig?	5
Moet de aanvrager bij het indienen van zijn aanvraag een expliciete vraag tot afwijking stellen? En wat als de aanvrager zelf geen afwijking vraagt?	6
Is er bij toepassing van artikel 4.3.1§1 een openbaar onderzoek nodig?	6
Is de vrijstellingsregeling ook van toepassing in verkavelingen die meer dan 15 jaar oud zijn?	7
Is een complementaire functie vrijgesteld van vergunning als deze in strijd is met verkavelingen die meer dan 15 jaar oud zijn?	7
Kan het vrijstellingsbesluit ook worden toegepast wanneer de verkaveling een verfijning is van een onderliggend BPA die op vandaag ook nog steeds rechtsgeldig is?	8
Hoe aanvraag tot omgevingsvergunning weigeren wegens verdichten op slecht gelegen locaties?	9
Kan er worden afgeweken van vb. de ingekleurde bouwzones, bouwvrije stroken op het verkavelingsplan?	10
Wanneer is bijstelling van omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden nodig? Wat dan met de regeling inzake de verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar die geen weigeringsgrond vormen?	11
Is een bijstelling van een verkaveling van ouder dan 15 jaar vereist, wanneer men een aantal kavels wenst samen te voegen.	11
Hoe bereken je of een verkaveling 15 jaar oud is?	12
Vormen de voorschriften van een verkaveling (ouder dan 15 jaar) geen weigeringsgrond meer als de voorschriften van een verkaveling verwijzen naar een BPA?	12
Wat te doen als een verkaveling als bestemming “één gekoppelde eengezinswoning op elk bouwlot” voorschrijft en onder de verkaveling als gewestplanbestemming woongebied zich situeert en het perceel is tevens gelegen in een BPA dat eengezinswoningen voorschrijft? Heeft het BPA voorrang op het gewestplan?	12
Blijft de verordende kracht van verkavelingen? Wat met zonevreemde verkavelingen?	13
Kan artikel 4.4.1 dan gebruikt worden voor zonevreemde verkavelingen ouder dan 15 jaar?	14
Kan er gebouwd worden in vb. de voortuin, zijtuin, achtertuin... aangeduid in de verkaveling of BPA? Wat met artikel 4.4.1, dat stelt dat er niet kan worden afgeweken van de bestemming, maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen?	15
Kan je een verordening maken rond ‘ruimtelijk rendement’?	16

Worden meldingsplichtige werken aanzien als strijdig met de verkavelingsvoorschriften bij verkavelingen ouder dan 15 jaar?	17
Moet een zonevreemde bebouwde verkaveling die afwijkt van de verkaveling getoetst worden aan de zonevreemde basisrechten? Is de vrijstelling ook van toepassing in oude zonevreemde verkavelingen?	18
Van wanneer is de nieuwe regeling inzake verkavelingen van toepassing? Voor dossiers ingediend vanaf 01-01-2018, of ook voor dossiers ingediend in 2017 en na 01-01-2018 beslist?	19
Stel er is een VK op 1 maart 2003 vergund. Bij indiening van een omgevingsdossier vandaag is die VK nog geen 15jaar en moet er een afwijkingsprocedure gevolgd worden voor afwijkingen op die VK (= gewone procedure). Bij de uiteindelijke beslissing van die omgevingsvergunning, zal die VK ouder zijn dan 15jaar en zijn de voorschriften geen weigeringsgrond meer (= eenvoudige procedure). Hoe wordt hiermee omgaan?	19
Kan een gemeente aanvraag weigeren die toch voldoet aan de voorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar, stellende dat zij deze verkaveling buiten toepassing kan laten?	20
< TERUG NAAR BOVEN	21



Meergezinswoning vergunbaar als de verkaveling als bestemming "eengezinswoning" voorschrijft? Of is dan verkavelingswijziging nodig?

Wanneer men de voorschriften van een verkaveling niet wenst te volgen, geldt de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. In dit geval als volgens de goede ruimtelijke ordening een meergezinswoning stedenbouwkundig aanvaardbaar is, kan hiervoor in principe een stedenbouwkundige vergunning worden verleend mits toepassing van art. 4.3.1§1.

Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient steeds beoordeeld te worden aan de goede ruimtelijke ordening. Art. 4.3.1 is steeds geldig. Paragraaf 2 van dat artikel stelt het volgende:

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. ...

De rendementsverhoging dient met respect te gebeuren voor de kwaliteit van de woon-en leefomgeving en de rendementsverhoging moet verantwoord zijn in de betrokken omgeving. Elke aanvraag moet steeds hieraan getoetst worden.

Als de aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening, dan moet er een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen aangevraagd worden, zonder dat er een afwijking gevraagd moet worden en zonder dat er eerst een bijstelling van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden moet verleend worden.

[< terug naar boven](#)



Moet de aanvrager bij het indienen van zijn aanvraag een expliciete vraag tot afwijking stellen? En wat als de aanvrager zelf geen afwijking vraagt?

De codextrein heeft artikel 4.3.1,§1 VCRO aangepast, waardoor de verkavelingsvoorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar niet langer een weigeringsgrond vormen. Dit betekent concreet dat er geen afwijking moet gevraagd worden van deze voorschriften, noch dat deze verkaveling bijgesteld moet worden. Doch dat men een stedenbouwkundige vergunning vraagt die weliswaar afwijkt van de nog bestaande verkaveling, maar niet geweigerd moet worden omdat ze hiervan afwijkt. De voorschriften vormen niet langer een weigeringsgrond.

Er moet gewoon een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen aangevraagd worden, zonder dat een afwijking gevraagd moet worden en zonder dat er eerst een bijstelling van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden moet verleend worden.

[< terug naar boven](#)

Is er bij toepassing van artikel 4.3.1§1 een openbaar onderzoek nodig?

Of er vervolgens al dan niet een openbaar onderzoek georganiseerd moet worden, hangt af van de te volgen procedure: de vereenvoudigde of de gewone vergunningsprocedure. Indien er aan één van de voorwaarden van artikel 13 BVR Omgevingsvergunning voldaan is, moet de vereenvoudigde procedure gevolgd worden en is er geen openbaar onderzoek nodig. Dit zal het geval zijn wanneer het gaat om gebouwen van minder dan 20m hoog, gebouwen met een bruto grondoppervlakte van minder dan 500m²,... ook al zijn ze niet in overeenstemming met verkavelingsvoorschriften van meer dan 15 jaar oud. Indien niet aan één van de voorwaarden van artikel 13 BVR omgevingsvergunning voldaan is, dan moet de gewone vergunningsprocedure gevolgd worden en alleen dan is een openbaar onderzoek vereist. Artikel 23 van het BVR omgevingsvergunning regelt dan aan wie de individuele kennisgeving moet gebeuren. Ook hier betreft het geen procedure tot bijstelling van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, waardoor enkel de aanpalende eigenaars van het lot waarop de aanvraag werd gedaan, aangeschreven moeten worden. In de meeste gevallen zal er op dit ogenblik dus geen openbaar onderzoek nodig zijn. Er wordt nog nagekeken of hiervoor een aanpassing van het Omgevingsbesluit gewenst is om wel in de verplichting van een openbaar onderzoek te voorzien, zoals bij BPA's ouder dan 15 jaar.

[< terug naar boven](#)



Is de vrijstellingsregeling ook van toepassing in verkavelingen die meer dan 15 jaar oud zijn?

Art. 4.4.1 §3 stelt het volgende:

De volgende zaken worden niet beschouwd als strijdig met voorschriften van het gewestplan, algemene plannen van aanleg, gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen en meer dan vijftien jaar oude verkavelingen:

1° onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie;

2° handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn.

De gemeenteraad kan in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening de lijst vaststellen van de bijzondere plannen van aanleg, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en minder dan vijftien jaar oude verkavelingen, of delen ervan, waarbinnen de volgende zaken niet worden beschouwd als strijdig met de voorschriften :

1° onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie;

2° handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn.

Dit betekent dat de vrijstellingsregeling van toepassing is in verkavelingen die meer dan 15 jaar oud zijn. Als men in strijd met de verkavelingsvoorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar toepassing wil maken van het vrijstellingenbesluit zal dit vrijgesteld zijn indien de gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn. Dit volgt uit de toepassing van artikel 4.4.1 van de VCRO.

[< terug naar boven](#)

Is een complementaire functie vrijgesteld van vergunning als deze in strijd is met verkavelingen die meer dan 15 jaar oud zijn?

De complementaire functie is niet vrijgesteld, maar wel vergunbaar, mits deze ook de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat. Er kan dus wel een omgevingsvergunning aangevraagd worden, waarbij de verkavelingsvoorschriften niet langer een weigeringsgrond vormen.



Indien de complementaire functie in strijd is met verkavelingsvoorschriften, kan er geen toepassing gemaakt worden van de vrijstelling voor complementaire functies (artikel 2,§3 van het BVR vergunningsplichtige functiewijzigingen) omdat niet voldaan is aan de 4^{de} voorwaarde om vrijgesteld te zijn.

Artikel 2§3:

Vrijgesteld van deze stedenbouwkundige vergunning is het in een woongebouw uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, verblijfsrecreatie, detailhandel, restaurant, café en bedrijvigheid, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

1° het woongebouw is gelegen in een woongebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied;

2° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;

3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;

4° de complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvergunningen.

[< terug naar boven](#)

Kan het vrijstellingsbesluit ook worden toegepast wanneer de verkaveling een verfijning is van een onderliggend BPA die op vandaag ook nog steeds rechtsgeldig is?

Het is inderdaad zo dat verkavelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar geen weigeringsgrond meer vormen, en ook geen belemmering om het vrijstellingenbesluit toe te passen.

Indien men de verkavelingsvoorschriften buiten toepassing laat, valt men terug op de onderliggende bestemming. In dit geval is dit een bijzonder plan van aanleg. Artikel 4.4.1, §3 geldt niet voor handelingen binnen een BPA, waardoor vrijgestelde handelingen niet mogelijk zijn binnen een BPA, indien ze strijdig zijn met de voorschriften van dit BPA.

Voor de volledigheid moet wel vermeld worden dat het tweede lid van artikel 4.4.1, §3 voorziet dat de gemeenteraad in een stedenbouwkundige verordening een lijst kan opstellen van onder andere bijzondere plannen van aanleg waarbinnen de vrijgestelde handelingen niet langer als strijdig met de voorschriften beschouwd worden:



“§ 3. De volgende zaken worden niet beschouwd als strijdig met voorschriften van het gewestplan, algemene plannen van aanleg, gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen en meer dan vijftien jaar oude verkavelingen:

1° onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie;

2° handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn.

De gemeenteraad kan in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening de lijst vaststellen van de bijzondere plannen van aanleg, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en minder dan vijftien jaar oude verkavelingen, of delen ervan, waarbinnen de volgende zaken niet worden beschouwd als strijdig met de voorschriften :

1° onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie;

2° handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn.”

Kortom, indien er zo geen gemeentelijke stedenbouwkundige verordening opgemaakt is, geldt het BPA onverkort, en kan het vrijstellingenbesluit niet toegepast worden.

Uit de vraagstelling is niet duidelijk of het gaat om een “aanvullend” BPA dat ouder is dan 15 jaar.

* Indien het BPA ouder is dan 15 jaar en voldaan is aan de andere voorwaarden van artikel 4.4.9/1 VCRO, kan een afwijking van het BPA gevraagd worden. Er geldt geen vrijstelling voor bijgebouwen met een inplanting op 1meter van de grens, omdat dit strijdig is met het BPA. Maar er kan hier wel afwijkend van het BPA een omgevingsvergunning voor aangevraagd worden. (aanvraag onderworpen aan openbaar onderzoek)

* Indien het BPA niet ouder is dan 15 jaar of niet voldoet aan de overige voorwaarden van artikel 4.4.9/1 VCRO, geldt dit BPA onverkort en kan er ook geen toepassing gemaakt worden van het vrijstellingenbesluit.

[< terug naar boven](#)

Hoe aanvraag tot omgevingsvergunning weigeren wegens verdichten op slecht gelegen locaties?

Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient steeds beoordeeld te worden aan de goede ruimtelijke ordening.

Art. 4.3.1 is steeds geldig. Paragraaf 2 van dat artikel stelt het volgende:

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder



met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

...

De rendementsverhoging dient met respect te gebeuren voor de kwaliteit van de woon-en leefomgeving en de rendementsverhoging moet verantwoord zijn in de betrokken omgeving. Elke aanvraag moet steeds hieraan getoetst worden.

[< terug naar boven](#)

Kan er worden afgeweken van vb. de ingekleurde bouwzones, bouwvrije stroken op het verkavelingsplan?

Verkavelingsvoorschriften betreffen zowel de tekstuele voorschriften als het verkavelingsplan (grafische voorschriften). De grafische voorschriften (vb. ingekleurde bouwzone of bouwvrije strook) behoren dus ook tot de verkavelingsvoorschriften, die kunnen wegvallen als weigeringsgrond. Uiteraard dient voor het voorzien van bijkomende loten een verkavelingswijziging te worden gevraagd, aangezien de verkoop van onbebouwde loten met het oog op woningbouw verkavelingsvergunningsplichtig is.

[< terug naar boven](#)



Wanneer is bijstelling van omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden nodig? Wat dan met de regeling inzake de verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar die geen weigeringsgrond vormen?

Als het gaat om een nog onbebouwd lot, waarvan men (al dan niet een deel van de toekomstige tuin) wil afsplitsen om op dat lot 2 woningen te kunnen bouwen, is een (bijstelling van de) omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden nodig. Immers, in dat geval val je onder de verkavelingsvergunningsplicht. Dit geldt zowel binnen de oude en de recente verkavelingen (bijstelling), als voor onbebouwde loten buiten een verkaveling (nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden).

Als het gaat om een bebouwd lot waarvan je een deel van de tuin wil afsplitsen, dan kan dit zonder een (bijstelling van de) omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden binnen oude en buiten verkavelingen. In dat geval is er immers geen verkavelingsvergunningsplicht meer en voor de rest zijn er geen voorschriften (meer) waarmee men rekening moet houden (voor het splitsen, uiteraard wel voor het bebouwen). Als het gaat om een bebouwd lot binnen een recentere verkaveling, zal uiteraard wel een bijstelling moeten gevraagd worden van de verkavelingsvoorschriften.

Samengevat komt het er voor loten binnen een oude verkaveling dus op neer dat de voorschriften geen weigeringsgrond meer zijn, maar dat je uiteraard wel een bijstelling moet vragen indien je iets doet dat verkavelingsvergunningsplichtig is (vb. een onbebouwd lot splitsen in 2 loten).

[< terug naar boven](#)

Is een bijstelling van een verkaveling van ouder dan 15 jaar vereist, wanneer men een aantal kavels wenst samen te voegen.

Het principe is dat bij oude verkavelingen de voorschriften, waaronder ook het grafisch plan, niet langer een weigeringsgrond vormen. Bij de beoordeling van een omgevingsvergunning kan de indeling van de kavels dus buiten toepassing gelaten worden. Echter, van zodra de nieuwe indeling op zich een plicht tot verkavelen met zich meebrengt, moet er een bijstelling van de oude verkaveling gevraagd worden. Dit is het geval wanneer bijvoorbeeld een onbebouwde kavel in twee onbebouwde kavels wordt verdeeld.

Dit is niet het geval voor het samenvoegen van een aantal kavels, aangezien hier geen verkavelingsplicht voor geldt. Evenmin voor het afsplitsen van slechts één onbebouwd perceel van een bebouwd perceel.

[< terug naar boven](#)



Hoe bereken je of een verkaveling 15 jaar oud is?

Om te berekenen of de verkavelingsvergunning (of de toekomstige omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden) al dan niet 15 jaar oud is, moet gekeken worden naar de datum van afgifte van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning in laatste administratieve aanleg. Eventuele latere wijzigingen aan deze verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden hebben hierop geen impact.

[< terug naar boven](#)

Vormen de voorschriften van een verkaveling (ouder dan 15 jaar) geen weigeringsgrond meer als de voorschriften van een verkaveling verwijzen naar een BPA?

De mogelijke toepasbaarheid van de verschillende afwijkingsmogelijkheden in de VCRO moet elk afzonderlijk bekeken worden. Wanneer een bepaald perceel zowel onder de gelding van een oude verkaveling als van een oud BPA valt, moet voor zowel de afwijking van de verkavelingsvoorschriften als voor de afwijking van het BPA in de vergunning worden gemotiveerd dat voldaan is aan de toepassingsvoorwaarden van beide afwijkingsmogelijkheden. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat wel voldaan is aan de toepassingsvoorwaarden voor het buiten toepassing laten van de 15 jaar oude verkaveling, maar niet voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.4.9/1 VCRO. In dat geval kan niet worden afgeweken van de voorschriften van het BPA.

[< terug naar boven](#)

Wat te doen als een verkaveling als bestemming "één gekoppelde eengezinswoning op elk bouwlot" voorschrijft en onder de verkaveling als gewestplanbestemming woongebied zich situeert en het perceel is tevens gelegen in een BPA dat eengezinswoningen voorschrijft? Heeft het BPA voorrang op het gewestplan?

Verkavelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar vormen geen weigeringsgrond meer.

Echter, indien men de verkavelingsvoorschriften buiten toepassing laat, valt men terug op de onderliggende bestemming. Indien er een BPA van toepassing is, moet de aanvraag dus getoetst worden aan de voorschriften van dit BPA.

Eventueel, indien het een BPA ouder is dan 15 jaar, en er aan de overige voorwaarden van artikel 4.4.9/1 VCRO is voldaan, kan een afwijking van dit BPA gevraagd worden. (aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek) Zo niet, zijn meergezinswoningen in dit geval dus niet vergunbaar.

[< terug naar boven](#)



Blijft de verordende kracht van verkavelingen? Wat met zonevreemde verkavelingen?

Verordenende kracht van verkavelingen

Aan het bestaan (en dus de verordenende kracht) van de verkavelingsvoorschriften wordt niet geraakt. Dat wordt ook toegelicht in de Memorie van Toelichting. Er wordt enkel voorzien dat de voorschriften van verkavelingen die meer dan 15 jaar oud zijn en geen betrekking hebben op openbare wegenis of openbaar groen, voor de vergunningverlenende overheid *geen weigeringsgrond* meer zijn. Die voorschriften blijven dus bestaan, maar ze kunnen als het ware *buiten beschouwing gelaten* worden om een vergunning te kunnen verlenen. Men hoeft voor zulke verkavelingen als aanvrager dus niet eerst de voorafgaande procedure tot wijziging van de verkaveling te volgen of een specifieke afwijking te vragen. Het is bij de eerste toets (aan de stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften) dat dit deze voorschriften buiten beschouwing kunnen worden gelaten en geen reden tot weigering vormen, dus vóóraleer er eventuele afwijkingen moeten toegepast worden.

Deze bepaling is ingegeven vanuit het bevorderen van het ruimtelijke rendement (en kan ook nuttig zijn voor zaken die indifferent zijn aan het ruimtelijk rendement).

Het resultaat van deze bepaling is – hoewel ze elders en anders is geconcipieerd/geformuleerd – *gelijkaardig* aan het afwijkingsregime voor vb. BPA's.

Eenzelfde gelijkenis is er bijvoorbeeld met de zonevreemde basisrechten. Ook daar blijven de verordenende plannen van aanleg of RUP's bestaan, maar is de bestemming geen weigeringsgrond.

Bij decreet kan dus – zoals dat op verschillende plaatsen in de VCRO gebeurt – worden afgeweken van verordenende voorschriften of kan worden bepaald dat bepaalde voorschriften geen weigeringsgrond zijn. Anders dan de eigenlijke afwijkingsbepalingen is de bepaling over de 15 jaar oude verkavelingen niet opgenomen in het deel over de afwijkingen maar bij de beoordelingsgronden, wat dan ook weer betekent dat geen afwijking moet worden gevraagd door de aanvrager.

Tot slot kan worden verduidelijkt dat verkavelingsvoorschriften zowel tekstueel als grafisch (op het plan) kunnen zijn. De grafische voorschriften (vb. ingekleurde bouwzone of bouwvrije strook) behoren dus ook tot de verkavelingsvoorschriften, die kunnen wegvallen als weigeringsgrond.

Uiteraard dient voor het voorzien van bijkomende loten een verkavelingswijziging te worden gevraagd, aangezien de verkoop van onbebouwde loten verkavelingsvergunningplichtig is (zie ook Memorie van Toelichting).

Zonevreemde verkavelingen

Het feit dat de verordenende verkavelingsvoorschriften niet verdwijnen, betekent dat eigenaars van onbebouwde 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 verkavelingsvoorschriften zijn dan wel geen weigeringsgrond meer, ze blijven wel nog een vergunningsgrond.



Anderzijds zullen de eigenaars van een onbebouwde kavel in een zonevreemde verkaveling zich *de facto* wel moeten houden aan deze oude verkavelingsvoorschriften. Doen zij dat niet, dan zal het immers niet mogelijk zijn om het aangevraagde te vergunnen omwille van de onderliggende, strijdige (gewestplan)bestemming. Hoewel de verkavelingsvoorschriften ook hier niet langer een weigeringsgrond vormen, staat de onderliggende gewestplanbestemming dus de vergunning, die niet in overeenstemming is met de verkaveling, in de weg.

[< terug naar boven](#)

Kan artikel 4.4.1 dan gebruikt worden voor zonevreemde verkavelingen ouder dan 15 jaar?

De verkavelingsvoorschriften (behalve omtrent openbare wegen en openbaar groen) van verkavelingen ouder dan 15 jaar vormen geen weigeringsgrond meer. Dit betekent dat abstractie kan worden gemaakt van deze oude voorschriften bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag. Dit betekent eveneens dat er geen afwijking (cf. hoofdstuk 4 van titel IV van de VCRO) nodig is.

Dat ze geen weigeringsgrond meer vormen, betekent niet dat ze verdwijnen. Dit betekent dat eigenaars van onbebouwde 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 verkavelingsvoorschriften zijn dan wel geen weigeringsgrond meer, ze blijven wel nog een vergunningsgrond.

Anderzijds zullen de eigenaars van een onbebouwde kavel in een zonevreemde verkaveling zich *de facto* wel moeten houden aan deze oude verkavelingsvoorschriften. Doen zij dat niet, dan zal het immers niet mogelijk zijn om het aangevraagde te vergunnen omwille van de onderliggende, strijdige (gewestplan)bestemming.

Hetzelfde geldt in principe voor de bebouwde kavels in zonevreemde verkavelingen. Hoewel de verkavelingsvoorschriften geen weigeringsgrond meer zijn, valt men terug op de (strijdige) gewestplanbestemming. Niettemin kan voor deze bebouwde kavels toepassing gemaakt worden van de zonevreemde basisrechten.

Dit alles komt erop neer dat alles wat voorzien is in de verkavelingsvoorschriften, in principe kan gerealiseerd worden. Anderzijds kunnen 'afwijkende' zaken, niet meer geweigerd worden op basis van de verkavelingsvoorschriften (uiteraard wel op grond van de goede ruimtelijke ordening etc. of – ingeval van zonevreemde loten – ingeval van strijdigheid met de gewestplanbestemming). Voor reeds gerealiseerde gebouwen in zonevreemde verkavelingen kan toepassing gemaakt worden van de zonevreemde basisrechten.

Daarnaast luidt artikel 4.4.1, §3 VCRO:

‘§ 3. De volgende zaken worden niet beschouwd als strijdig met voorschriften van het gewestplan, algemene plannen van aanleg, gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen en meer dan vijftien jaar oude verkavelingen:

- 1° onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie;
- 2° handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn.’

Dit betekent dat bovendien de vrijstellingen eveneens van toepassing zijn binnen de oude (al dan niet zonevreemde) verkavelingen.

Bijvoorbeeld: een onbebouwd lot in een zonevreemde verkaveling kan enkel (mits vergunning) bebouwd worden volgens de verkavelingsvoorschriften / een reeds gebouwde woning in een zonevreemde verkaveling kan in toepassing van de zonevreemde basisrechten uitgebreid worden tot 1000 m³ / indien voldaan is aan de voorwaarden, kan een bijgebouw van 40 m² gerealiseerd worden (zonder vergunning)/...

Artikel 4.4.1 VCRO is hier niet van toepassing, aangezien men geen afwijking nodig heeft, want de voorschriften worden in de eerste plaats al buiten toepassing gelaten en vormen geen weigeringsgrond waar van afgeweken moet worden.

[< terug naar boven](#)

Kan er gebouwd worden in vb. de voortuin, zijtuin, achtertuin... aangeduid in de verkaveling of BPA? Wat met artikel 4.4.1, dat stelt dat er niet kan worden afgeweken van de bestemming, maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen?

Artikel 4.3.1, § VCRO werd zodanig aangepast dat verkavelingsvoorschriften ouder dan vijftien jaar, op het ogenblik van indiening van de vergunningsaanvraag, niet langer een weigeringsgrond vormen. Dit geldt niet voor verkavelingsvoorschriften inzake wegenis en openbaar groen.

Dit betekent concreet dat er geen afwijking moet gevraagd worden in de aanvraag, en dat de verkaveling niet moet worden bijgesteld alvorens er een aanvraag kan ingediend worden. Men vraagt een vergunning aan die weliswaar niet voldoet aan de nog bestaande verkaveling, maar waarbij de voorschriften van deze verkaveling, gewoon buiten toepassing gelaten worden bij de beoordeling.



Ook artikel 4.4.9/1 VCRO werd aangepast waardoor het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. De gewestplanvoorschriften waarop deze nieuwe regeling van toepassing is, zijn limitatief (o.a. industriegebied, dienstverleningsgebied, woongebied).

De afwijkingsbepaling geldt niet voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoed. Evenmin kan de afwijkingsmogelijkheid toegepast worden voor BPA's die in een afwijkende bestemming van het onderliggende gewestplan voorzien.

Aanvragen in BPA's ouder dan 15 jaar kunnen daardoor dus afwijken van de daarin opgenomen voorschriften of het plan (behalve wat betreft de wegenis en openbaar groen en erfgoedwaarden). Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de tekstuele voorschriften en de grafische voorschriften (plannen). Op het plan ingetekende 'tuinzones' bijvoorbeeld, vallen dus ook onder deze regeling.

Dit geldt ook voor de voorschriften inzake de bouwzone, de aangeduide tuinzone, zijstrook,

Bij BPA's ouder dan 15 jaar moet men wel uitdrukkelijk in de aanvraag de toepassing van de afwijkingsregeling van artikel 4.4.9/1 VCRO vragen.

Artikel 4.4.1 VCRO is niet van toepassing, noch voor BPA's ouder dan 15 jaar, noch voor verkavelingen ouder dan 15 jaar, aangezien men geen afwijking op basis van artikel 4.4.1 nodig heeft, want de voorschriften worden in de eerste plaats al buiten toepassing gelaten en vormen geen weigeringsgrond waar van afgeweken moet worden.

Let wel! Overeenkomstig artikel 4.3.1 moeten aanvragen wel nog steeds getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening (net zoals aanvragen die gewoon in woongebied gelegen zijn en niet in een verkaveling). Aanvragen die niet voldoen aan de goede ruimtelijke ordening moeten geweigerd worden.

[< terug naar boven](#)

Kan je een verordening maken rond 'ruimtelijk rendement'?

Je kan in principe een verordening maken met inhoudelijke voorschriften rond ruimtelijk rendement, maar je kan geen verordening opmaken waarbij het decreet buiten werking wordt gesteld. De bepalingen opgenomen in de VCRO in verband met het buiten toepassing laten van oude verkavelingsvoorschriften of in verband met de afwijkingsmogelijkheid van oude BPA's zijn steeds van toepassing en kunnen niet buiten werking worden gesteld met een verordening.

[< terug naar boven](#)



Worden meldingsplichtige werken aanzien als strijdig met de verkavelingsvoorschriften bij verkavelingen ouder dan 15 jaar?

Als de voorgenomen werken in strijd is zijn met de verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, kan dat niet met een melding, maar dient een vergunning aangevraagd te worden (waarbij de verkavelingsvoorschriften dan geen weigeringsgrond meer zijn). Overeenkomstig artikel 6 van het BVR van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen, is de figuur van de melding immers niet van toepassing bij strijdigheid met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg of vergunningen voor het verkavelen van gronden.

Bij vrijgestelde werken ligt dit anders. De vrijstellingsregeling is wel van toepassing in verkavelingen die meer dan 15 jaar oud zijn. Als men in strijd met de verkavelingsvoorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar toepassing wil maken van het vrijstellingenbesluit zal dit vrijgesteld zijn indien de gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn. Dit volgt uit de toepassing van artikel 4.4.1§3 van de VCRO.

Art. 4.4.1 §3 stelt het volgende:

De volgende zaken worden niet beschouwd als strijdig met voorschriften van het gewestplan, algemene plannen van aanleg, gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen en meer dan vijftien jaar oude verkavelingen:

1° onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie;

2° handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn.

Stel: men wil een veranda (in strijd met de verkavelingsvoorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar) die in principe onder de meldingsplichtige handelingen valt, aanbouwen; dan kan dat niet met een melding. Daar moet een vergunning voor worden aangevraagd. Na een toets aan de 'goede ruimtelijke ordening' kan deze vergunning wel verleend worden in strijd met de verkavelingsvoorschriften.

[< terug naar boven](#)



Moet een zonevreemde bebouwde verkaveling die afwijkt van de verkaveling getoetst worden aan de zonevreemde basisrechten? Is de vrijstelling ook van toepassing in oude zonevreemde verkavelingen?

Wat de (zonevreemde) verkavelingen ouder dan 15 jaar betreft, dienen een aantal belangrijke nuances te worden aangebracht.

De verkavelingsvoorschriften (behalve omtrent openbare wegen en openbaar groen) van verkavelingen ouder dan 15 jaar vormen geen weigeringsgrond meer. Dit betekent dat abstractie kan worden gemaakt van deze oude voorschriften bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag. Dit betekent eveneens dat er geen afwijking (cf. hoofdstuk 4 van titel IV van de VCRO) nodig is.

Dat ze geen weigeringsgrond meer vormen, betekent niet dat ze verdwijnen. Dit betekent dat eigenaars van onbebouwde 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 verkavelingsvoorschriften zijn dan wel geen weigeringsgrond meer, ze blijven wel nog een vergunningsgrond.

Anderzijds zullen de eigenaars van een onbebouwde kavel in een zonevreemde verkaveling zich de facto wel moeten houden aan deze oude verkavelingsvoorschriften. Doen zij dat niet, dan zal het immers niet mogelijk zijn om het aangevraagde te vergunnen omwille van de onderliggende, strijdige (gewestplan)bestemming.

Hetzelfde geldt in principe voor de bebouwde kavels in zonevreemde verkavelingen. Hoewel de verkavelingsvoorschriften geen weigeringsgrond meer zijn, valt men terug op de (strijdige) gewestplanbestemming. Niettemin kan voor deze bebouwde kavels toepassing gemaakt worden van de zonevreemde basisrechten.

Dit alles komt erop neer dat alles wat voorzien is in de verkavelingsvoorschriften, in principe kan gerealiseerd worden. Anderzijds kunnen 'afwijkende' zaken, niet meer geweigerd worden op basis van de verkavelingsvoorschriften (uiteraard wel op grond van de goede ruimtelijke ordening etc. of – ingeval van zonevreemde loten – ingeval van strijdigheid met de gewestplanbestemming). Voor reeds gerealiseerde gebouwen in zonevreemde verkavelingen kan toepassing gemaakt worden van de zonevreemde basisrechten.

Daarnaast luidt artikel 4.4.1, §3 VCRO:

'§ 3. De volgende zaken worden niet beschouwd als strijdig met voorschriften van het gewestplan, algemene plannen van aanleg, gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen en meer dan vijftien jaar oude verkavelingen:

1° onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie;

2° handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn.'

Dit betekent dat bovendien de vrijstellingen eveneens van toepassing zijn binnen de oude (al dan niet zonevreemde) verkavelingen.

Bijvoorbeeld: een onbebouwd lot in een zonevreemde verkaveling kan enkel (mits vergunning) bebouwd worden volgens de verkavelingsvoorschriften / een reeds gebouwde woning in een zonevreemde verkaveling kan in toepassing van de zonevreemde basisrechten uitgebreid worden tot 1000 m³ / indien voldaan is aan de voorwaarden, kan een bijgebouw van 40 m² gerealiseerd worden (zonder vergunning).

[< terug naar boven](#)

Van wanneer is de nieuwe regeling inzake verkavelingen van toepassing? Voor dossiers ingediend vanaf 01-01-2018, of ook voor dossiers ingediend in 2017 en na 01-01-2018 beslist?

Voor de nieuwe regeling in verband met verkavelingen ouder dan 15 jaar voorziet de codextrein een overgangsbepaling in art. 226. De nieuwe regeling inzake de verkavelingen ouder dan 15 jaar is van toepassing op vergunningsaanvragen die worden ingediend na 30/12/2017.

Er kan dus geen toepassing gemaakt worden van deze nieuwe regeling voor aanvragen die zijn ingediend voor 30/12/2017 en beslist worden na 1/1/2018.

[< terug naar boven](#)

Stel er is een VK op 1 maart 2003 vergund. Bij indiening van een omgevingsdossier vandaag is die VK nog geen 15jaar en moet er een afwijkingsprocedure gevolgd worden voor afwijkingen op die VK (= gewone procedure). Bij de uiteindelijke beslissing van die omgevingsvergunning, zal die VK ouder zijn dan 15jaar en zijn de voorschriften geen weigeringsgrond meer (= eenvoudige procedure). Hoe wordt hiermee omgaan?

De mogelijkheid om voorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar buiten toepassing te laten (artikel 4.3.1 en 4.4.1 VCRO) is van toepassing op vergunningsaanvragen die worden ingediend vanaf 30.12.2017. (cfr artikel 226 codextrein)



Of er al dan niet een openbaar onderzoek nodig is, moet bekeken worden ifv van artikel 13 BVR Omgevingsvergunning. De huidige tekst van dit artikel 13 legt niet steeds een openbaar onderzoek op wanneer de verkavelingsvoorschriften buiten toepassing worden gelaten.

Indien er aan één van de voorwaarden van artikel 13 BVR Omgevingsvergunning voldaan is, moet de vereenvoudigde procedure gevolgd worden en is er geen openbaar onderzoek nodig. Dit zal het geval zijn wanneer het gaat om gebouwen van minder dan 20m hoog, gebouwen met een bruto grondoppervlakte van minder dan 500m²,... ook al zijn ze niet in overeenstemming met verkavelingsvoorschriften van meer dan 15 jaar oud. Indien niet aan één van de voorwaarden van artikel 13 BVR omgevingsvergunning voldaan is, dan moet de gewone vergunningsprocedure gevolgd worden en alleen dan is een openbaar onderzoek vereist.

We hebben aan de Minister voorgesteld om dit artikel 13 aan te passen, zodat in de toekomst steeds een openbaar onderzoek nodig zal zijn als de verkavelingsvoorschriften niet worden nageleefd.

De vergunningverlenende overheid is gehouden om de wetgeving toe te passen zoals die geldt op het ogenblik van haar beslissing. Indien de verkavelingsvergunning op dat ogenblik meer dan 15 jaar oud is, kunnen de voorschriften buiten toepassing worden gelaten evenwel onder voorbehoud dat de correcte procedure werd gevolgd (zie hierboven ivm artikel 13 BVR Omgevingsvergunning). De aanvrager geeft dus best reeds in de aanvraag aan dat hij gebruik wenst te maken van de mogelijkheid om de verkavelingsvoorschriften buiten toepassing te laten (ook al is de verkaveling op ogenblik van de aanvraag nog geen 15 jaar oud) zodat de overheid hiermee rekening kan houden bij het bepalen van de toepasselijke procedure.

[< terug naar boven](#)

Kan een gemeente aanvraag weigeren die toch voldoet aan de voorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar, stellende dat zij deze verkaveling buiten toepassing kan laten?

Dit is niet het geval. Artikel 4.3.1 VCRO stelt enkel dat men de vergunning moet weigeren indien ze in strijd is met verkavelingsvoorschriften jonger dan 15 jaar. Hieruit kan niet afgeleid worden dat een aanvraag die voldoet aan verkavelingsvoorschriften van ouder dan 15 jaar ook geweigerd kan worden.

In tegendeel, artikel 4.3.1, §2, 3° stelt nog steeds dat "indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door (...) een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre (...) die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Indien de gemeente van oordeel is dat de verkaveling verouderd is, kan zij eventueel overwegen om de verkaveling bij te stellen. (art. 85 OVD) Deze procedure werd vereenvoudigd. Voortaan volstaat één openbaar

onderzoek, dat ingericht wordt door de overheid, waarin de kaveleigenaars een bijzonder statuut krijgen. Meer info hierover vindt u in onze wegwijzer.

[< terug naar boven](#)



Art. 4.4.9/1: Afwijken van een BPA ouder dan 15 jaar

Kan men afwijken van specifieke bestemmingsvoorschriften van BPA's? Vb. BPA gelegen volgens het Gewestplan in woongebied. De bestemmingsvoorschriften van het BPA laten enkel detailhandel en dienstverlening toe. Kan een afwijking toegestaan worden voor het bouwen van woningen?	24
Kan art. 4.4.9/1 toegepast worden om af te wijken van de bouwzones? Kan er van dit artikel gebruik gemaakt worden om vb. bebouwing in een voortuinstrook toe te laten of om af te wijken van een bestemming of bouwvrije zijdelingse stroken?	24
Kan er toepassing gemaakt worden van art. 4.4.9/1 om openbaar groen in een strook voor gesloten bebouwing en koeren en tuinen in te richten? De onderliggende gewestplanbestemming is woongebied. .	25
Hoe wordt de 15 jaar van een BPA berekend?	25
Met welke datum dient rekening te worden gehouden bij het bepalen of een BPA reeds 15 jaar oud is als het BPA in 2001 werd goedgekeurd volgens artikel 17 van de toenmalige stedenbouwwet (contourenplan) en als het inrichtingsplan werd goedgekeurd in 2007?	26
Kan er afgeweken worden van het BPA in het volgende geval: een verkaveling jonger dan 15 jaar die voor wat betreft de voorschriften integraal verwijst naar de voorschriften van het geldende BPA dat ouder is dan 15 jaar.....	26
Dient de afwijking gevraagd en gemotiveerd te worden door de aanvrager?	27
Is er een openbaar onderzoek nodig?	27
Hoe moet dit openbaar onderzoek er uit zien?	28
“De afwijkmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan (...).” Kan er toepassing gemaakt worden van art. 4.4.9/1, als er bepaalde delen van het BPA afwijken van het gewestplan?	28
Kan er gebouwd worden in vb. de voortuin, zijtuin, achtertuin... aangeduid in de verkaveling of BPA? En wat met artikel 4.4.1, dat stelt dat er niet kan worden afgeweken van de bestemming, maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen?	29
Kan art. 4.4.9/1 VCRO toegepast worden voor bufferzones?	30
Dient de onderliggende gewestplanbestemming als toetskader bij het gebruik van art. 4.4.9/1?	30
Indien in een BPA van ouder dan 15 jaar een ambachtelijke zone werd bestemd, terwijl de onderliggende gewestplanbestemming woongebied is, mogen dan in dit gebied woningen en handelszaken vergund worden met toepassing van art. 4.4.9/1 ?	31
Kunnen met toepassing van artikel 4.4.9/1 andere openbare wegen en openbare groenzones vergund worden dan deze die vastgelegd zijn in het oude BPA?	31
Wat is de verhouding tussen de regeling van artikel 4.4.9/1 en 4.4.7, §2 voor wat betreft nieuwe wegen?	32

Sinds 30 december 2017 is de codextrein in werking: kan art. 4.4.9/1 toegepast worden op aanvragen ingediend vóór 30/12 maar wel nog in behandeling na 30/12? 33



Kan men afwijken van specifieke bestemmingsvoorschriften van BPA's? Vb. BPA gelegen volgens het Gewestplan in woongebied. De bestemmingsvoorschriften van het BPA laten enkel detailhandel en dienstverlening toe. Kan een afwijking toegestaan worden voor het bouwen van woningen?

Met toepassing van artikel 4.4.9/1 van de VCRO kan er ook afgeweken worden van de specifieke bestemmingsvoorschriften van het BPA ouder dan 15 jaar. Als het BPA voorschrijft "enkel winkels" kunnen er ook woningen vergund worden.

[< terug naar boven](#)

Kan art. 4.4.9/1 toegepast worden om af te wijken van de bouwzones? Kan er van dit artikel gebruik gemaakt worden om vb. bebouwing in een voortuinstrook toe te laten of om af te wijken van een bestemming of bouwvrije zijdelingse stroken?

De afwijkingsmogelijkheid voor BPA's ouder dan 15 jaar kan hiervoor toegepast worden aangezien er geen onderscheid wordt gemaakt tussen de stedenbouwkundige voorschriften en de plannen. Het maakt niet uit of de stedenbouwkundige voorschriften tekstueel zijn geformuleerd of grafisch zijn weergegeven of een combinatie van beiden. De afwijkingsmogelijkheid kan dus in praktijk ook worden toegepast op het plangedeelte van BPA's. De afwijkingsmogelijkheid geldt wel 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. Evenmin kan de afwijkingsmogelijkheid toegepast worden voor BPA's die in een afwijkende bestemming van het onderliggende gewestplan voorzien.

[< terug naar boven](#)



Kan er toepassing gemaakt worden van art. 4.4.9/1 om openbaar groen in een strook voor gesloten bebouwing en koeren en tuinen in te richten? De onderliggende gewestplanbestemming is woongebied.

Artikel 4.4.9/1 VCRO bevat een afwijkingsregeling, en afwijkingsregelingen moeten volgens de rechtspraak strikt geïnterpreteerd worden. Het tweede lid van artikel 4.4.9/1 stelt uitdrukkelijk dat er geen afwijkingen kunnen toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. Dit moet zo gelezen worden dat het niet mogelijk is om voor die thema's op grond van artikel 4.4.9 iets anders te vergunnen dan wat in het BPA is vastgelegd. Zo kan je bijv. geen andere functies dan wegenis toestaan in een zone die bestemd is voor wegenis, maar je kan ook met 4.4.9/1 geen nieuwe openbare wegenis bovenop de bestaande vergunnen. En hoewel de bepaling over openbaar groen bedoeld is om bestaand of bestemd groen te beschermen, heeft ze als gevolg dat met 4.4.9/1 geen nieuw openbaar groen kan vergund worden buiten de bestemde zones. Er is echter wel een oplossing om bijkomend openbaar groen te voorzien. Ten eerste kunnen niet-vergunningsplichtige handelingen uitgevoerd worden. Een perceel in eigendom verwerven en het beplanten bijv. is niet vergunningsplichtig. Op basis van artikel 4.4.1, §3, 3de lid VCRO worden niet-vergunningsplichtige werken niet beschouwd als strijdig met de voorschriften van een BPA, tenzij de voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk en specifiek beperken en verbieden. Daarnaast zijn onder voorwaarden o.i. ook een aantal werken mogelijk die wel vergunningsplichtig zijn. Artikel 4.4.4 en artikel 4.4.5 VCRO laten in alle bestemmingsgebieden handelingen toe gericht op sociaal-cultureel of recreatief medegebruik en natuurontwikkeling. De aanleg van een in omvang beperkt park lijkt ons aan de voorwaarden van de vermelde artikelen te kunnen voldoen.

[< terug naar boven](#)

Hoe wordt de 15 jaar van een BPA berekend?

De datum van inwerkingtreding van het BPA is bepalend. Als het oorspronkelijke BPA nadien 1 of meerdere keren is gewijzigd, dan moet gekeken worden naar de recentste wijziging in de zone waar de afwijking wordt gevraagd.

[< terug naar boven](#)



Met welke datum dient rekening te worden gehouden bij het bepalen of een BPA reeds 15 jaar oud is als het BPA in 2001 werd goedgekeurd volgens artikel 17 van de toenmalige stedenbouwwet (contourenplan) en als het inrichtingsplan werd goedgekeurd in 2007?

De termijn van 15 jaar voor BPA's, zoals bedoeld in artikel 4.4.9/1 VCRO moet in principe berekend worden vanaf de laatste wijziging van het BPA.

Hier betreft het echter een specifiek BPA, vastgesteld op grond van artikel 17 van de voormalige stedenbouwwet. Het inrichtingsplan van 2007 is een uitvoering van punt 3 van de voorschriften van dit BPA, dat stelt dat vooraleer de eerste bouwaanvraag in procedure wordt gebracht, een zoneringsplan moet worden opgemaakt. Het inrichtingsplan waar u over spreekt, is blijkbaar dit zoneringsplan. Dit moet niet gezien worden als de laatste wijziging van het BPA, waardoor de termijn van 15 jaar moet gerekend worden vanaf 2001.

Let wel, de afwijkingen van BPA's zoals geregeld in artikel 4.4.9/1 VCRO zijn alleen mogelijk voor aanvullende BPA's op het onderliggende gewestplan.

[< terug naar boven](#)

Kan er afgeweken worden van het BPA in het volgende geval: een verkaveling jonger dan 15 jaar die voor wat betreft de voorschriften integraal verwijst naar de voorschriften van het geldende BPA dat ouder is dan 15 jaar.

Elke afwijkingsmogelijkheid moet afzonderlijk bekeken worden in functie van het al dan niet voldaan zijn van de specifieke toepassingsvoorwaarden. In het voorbeeld dat u aanhaalt kan worden afgeweken van het BPA in toepassing van art. 4.4.9/1, maar moeten de voorschriften van de verkavelingsvergunning wel worden nageleefd. Als deze verkavelingsvergunning de voorschriften van het BPA heeft overgenomen kan hier dus niet van worden afgeweken.

[< terug naar boven](#)



Dient de afwijking gevraagd en gemotiveerd te worden door de aanvrager?

De regeling voorzien in artikel 4.4.9/1 VCRO voorziet uitdrukkelijk in een mogelijke afwijking op de voorschriften van een BPA dat ouder is dan 15 jaar.

Zoals bij de afwijkingen van artikel 4.4.1 VCRO moet deze uitdrukkelijk gevraagd en gemotiveerd worden door de aanvrager in zijn aanvraag. Dit is ook van belang om te bepalen welke procedure van toepassing is.

[< terug naar boven](#)

Is er een openbaar onderzoek nodig?

Artikel 4.4.9/1 VCRO maakt het mogelijk om in bepaalde gevallen af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar. Het laatste lid van het nieuw ingevoerde artikel 4.4.9/1 stelt dat elke aanvraag tot afwijking onderworpen wordt aan een openbaar onderzoek.

Er wordt niet verduidelijkt welke procedure gevolgd moet worden, terwijl er in het omgevingsvergunningendecreet nu alleen nog gesproken wordt van een gewone procedure (met openbaar onderzoek) en een eenvoudige procedure (zonder openbaar onderzoek). Je hebt dus nu niet meer een reguliere procedure waarbij in een aantal gevallen een openbaar onderzoek georganiseerd moet worden en in de overige niet.

vervolgens bepaalt artikel 13, 1e lid, 1° van het omgevingsvergunningenbesluit de gevallen waarbij de eenvoudige procedure gevolgd moet worden. Wanneer de aanvraag voldoet aan één van de voorwaarden van dit artikel, geldt de vereenvoudigde procedure en moet er dus geen openbaar onderzoek georganiseerd worden. Dit zal het geval zijn wanneer het gaat om gebouwen van minder dan 20m hoog, minder dan 500m², ... ook al zijn ze niet in overeenstemming met de voorschriften van een BPA van meer dan 15 jaar oud.

Nochtans moet er volgens artikel 4.4.9/1 van de VCRO wel een openbaar onderzoek geregeld worden. Dit moet dus zo geïnterpreteerd worden dat de gewone procedure gevolgd moet worden, omdat een openbaar onderzoek verplicht is volgens de VCRO. Het decreet (VCRO) heeft hierbij voorrang op het besluit en het verplichte openbaar onderzoek betekent impliciet dat een gewone procedure gevolgd moet worden.

Naar de toekomst toe is een aanpassing of verduidelijking van het omgevingsvergunningenbesluit hier wel aangewezen om elke discussie uit te sluiten.

[< terug naar boven](#)

Hoe moet dit openbaar onderzoek er uit zien?

Volgens artikel 4.4.9/1 VCRO moet er steeds een openbaar onderzoek georganiseerd worden bij afwijkingen van BPA's. Dit betekent impliciet dat de gewone procedure gevolgd moet worden met het daarin georganiseerde openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek moet georganiseerd worden conform artikel 16 e.v. van het omgevingsbesluit, exact zoals in een gewone vergunningsprocedure. Wie moet aangeschreven worden, kan u terugvinden in artikel 23 van het omgevingsbesluit:

"(...)

Als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op stedenbouwkundige handelingen op een perceel met een kadastraal nummer of het verkavelen van gronden met een kadastraal nummer, stelt de gemeente de eigenaars van de aanpalende percelen in kennis tenzij de vergunningsaanvraag betrekking heeft op :

1° lijninfrastructuren en aanhorigheden;

2° de bijstelling van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. In dat geval worden alleen de eigenaars van een aanpalend perceel dat geen deel uitmaakt van de verkaveling, op de hoogte gebracht.

De inkennisstelling, vermeld in het eerste en tweede lid, gebeurt door de tekst, vermeld in artikel 18, voor de aanvang van het openbaar onderzoek te bezorgen op volgende wijze :

1° bij beveiligde zending voor wat betreft de eigenaars van aanpalende percelen;

2° bij gewone of beveiligde zending in de andere gevallen.

In het tweede en derde lid wordt verstaan onder aanpalend perceel : een perceel met kadastraal nummer dat op minstens één punt grenst aan de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag zal worden uitgevoerd of aan percelen in eigendom van de vergunningsaanvrager, die palen aan die plaats."

[< terug naar boven](#)

"De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan (...)." Kan er toepassing gemaakt worden van art. 4.4.9/1, als er bepaalde delen van het BPA afwijken van het gewestplan?

Er wordt gekeken naar de bestemmingszone waar op de aanvraag betrekking heeft, om te beoordelen of het al dan niet gaat om een afwijkend BPA.

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

[< terug naar boven](#)



Kan er gebouwd worden in vb. de voortuin, zijtuin, achtertuin... aangeduid in de verkaveling of BPA? En wat met artikel 4.4.1, dat stelt dat er niet kan worden afgeweken van de bestemming, maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen?

Artikel 4.3.1, § VCRO werd zodanig aangepast dat verkavelingsvoorschriften ouder dan vijftien jaar, op het ogenblik van indiening van de vergunningsaanvraag, niet langer een weigeringsgrond vormen. Dit geldt niet voor verkavelingsvoorschriften inzake wegenis en openbaar groen.

Dit betekent concreet dat er geen afwijking moet gevraagd worden in de aanvraag, en dat de verkaveling niet moet worden bijgesteld alvorens er een aanvraag kan ingediend worden. Men vraagt een vergunning aan die weliswaar niet voldoet aan de nog bestaande verkaveling, maar waarbij de voorschriften van deze verkaveling, gewoon buiten toepassing gelaten worden bij de beoordeling.

Ook artikel 4.4.9/1 VCRO werd aangepast waardoor het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. De gewestplanvoorschriften waarop deze nieuwe regeling van toepassing is, zijn limitatief (o.a. industriegebied, dienstverleningsgebied, woongebied).

De afwijkingsbepaling geldt niet voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoed. Evenmin kan de afwijkingsmogelijkheid toegepast worden voor BPA's die in een afwijkende bestemming van het onderliggende gewestplan voorzien.

Aanvragen in BPA's ouder dan 15 jaar kunnen daardoor dus afwijken van de daarin opgenomen voorschriften of het plan (behalve wat betreft de wegenis en openbaar groen en erfgoedwaarden). Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de tekstuele voorschriften en de grafische voorschriften (plannen). Op het plan ingetekende 'tuinzones' bijvoorbeeld, vallen dus ook onder deze regeling.

Dit geldt ook voor de voorschriften inzake de bouwzone, de aangeduide tuinzone, zijstrook,

Bij BPA's ouder dan 15 jaar moet men wel uitdrukkelijk in de aanvraag de toepassing van de afwijkingsregeling van artikel 4.4.9/1 VCRO vragen.

Artikel 4.4.1 VCRO is niet van toepassing, noch voor BPA's ouder dan 15 jaar, noch voor verkavelingen ouder dan 15 jaar, aangezien men geen afwijking op basis van artikel 4.4.1 nodig heeft, want de voorschriften worden in de eerste plaats al buiten toepassing gelaten en vormen geen weigeringsgrond waar van afgeweken moet worden.

Let wel! Overeenkomstig artikel 4.3.1 moeten aanvragen wel nog steeds getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening (net zoals aanvragen die gewoon in woongebied gelegen zijn en niet in een verkaveling). Aanvragen die niet voldoen aan de goede ruimtelijke ordening moeten geweigerd worden.

[< terug naar boven](#)



Kan art. 4.4.9/1 VCRO toegepast worden voor bufferzones?

Verondersteld wordt dat de vraag gaat over een bufferzone, voorzien in een detaillierend BPA voor een bedrijventerrein. Art. 4.4.9/1 laat afwijkingen van het BPA toe, maar niet voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. En omwille van het onderliggende gewestplan dat nog geldig is mag de afwijking ook niet strijdig zijn met het gewestplan. Bijgevolg:

- Als de buffer tot het openbaar groen zou behoren, dan is geen afwijking mogelijk. Het maakt o.i. niet uit of de buffer publiek toegankelijk is of niet, het volstaat dat de buffer in overheidseigendom is (gemeente of bijv. intercommunale) en tot de gemeenschappelijke infrastructuur van het bedrijventerrein behoort.
- Als de buffer deel uitmaakt van private bedrijfskavels (en de aanleg ervan verplicht werd bij ingebruikname van de kavels), kan de afwijkingsregeling van artikel 4.4.9/1 in principe toegepast worden. Maar omdat de onderliggende gewestplanbestemming van toepassing is, en in artikel 7 van het KB van 28 december 1972 expliciet staat dat industriegebieden een bufferzone omvatten, kan de afwijkingsregeling nooit zo toegepast worden dat de bufferzone aanzienlijk ingekrompen wordt of helemaal verdwijnt. Zie ook de omzendbrief van 8 juli 1997 over de toepassing van de gewestplannen, waarin richtcijfers staan over de breedte van de buffers naargelang het soort bedrijventerrein.

De regeling van artikel 4.4.9/1 kan niet toegepast worden in bufferzones voorzien in BPA's die afwijken van het gewestplan (bijv. sectoraal BPA zonevreemde bedrijven). Zoals hierboven vermeld geldt namelijk het onderliggende gewestplan en bij een afwijking van de BPA-voorschriften is het gewestplan als kader relevant. Een zachte bestemming in het gewestplan (bijv. agrarisch gebied) verhindert dus de toepassing van de afwijkingsregeling.

[< terug naar boven](#)

Dient de onderliggende gewestplanbestemming als toetskader bij het gebruik van art. 4.4.9/1?

Het is evident dat de onderliggende gewestplanbestemming als toetssteen dient. In tegenstelling tot wat thans geldt voor RUPs, vervangen de BPA's het gewestplan niet. Het onderliggende gewestplan blijft van toepassing, a fortiori wanneer men afwijkt van het BPA en dus de BPA-regels terzijde schuift.

Er anders over oordelen zou betekenen dat het nieuwe artikel 4.4.9/1 een vrijbrief biedt om binnen de perimeter van eender welk BPA, ouder dan 15 jaar, eender welke functie toe te laten zonder enig kader wat betreft de bestemming. Dat strookt zeker niet met de bedoeling van dit artikel.

[< terug naar boven](#)



Indien in een BPA van ouder dan 15 jaar een ambachtelijke zone werd bestemd, terwijl de onderliggende gewestplanbestemming woongebied is, mogen dan in dit gebied woningen en handelszaken vergund worden met toepassing van art. 4.4.9/1 ?

Artikel 4.4.9/1 kan toegepast worden binnen een BPA van ouder dan 15 jaar dat een ambachtelijke zone bestemt, terwijl de onderliggende gewestplanbestemming woongebied is. Er kunnen in principe woningen en handelszaken worden vergund. Let wel: het derde lid van artikel 4.4.9/1 spreekt over BPA's die een aanvulling vormen op het gewestplan. Een BPA dat in een woonomgeving ruimte aanduidt voor kleinbedrijf, kan als een aanvullend BPA beschouwd worden. Een BPA dat een groot gebied, in het gewestplan bestemd als woongebied, monofunctioneel bestemt als bedrijventerrein, wordt in de rechtspraak als een afwijkend BPA beschouwd en is dus geen BPA dat het gewestplan aanvult. In zo'n geval geldt artikel 4.4.9/1 niet. Het hangt dus af van de schaal waarop ruimte gereserveerd werd voor bedrijvigheid.

In ieder geval: als er conform artikel 4.4.9/1 geen toepassing gemaakt wordt van de BPA-regels, is de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening erg belangrijk en moet er op dat vlak zeker gemotiveerd worden. Zie artikel 4.3.1, §2 VCRO, inclusief de toevoeging die gebeurde met betrekking tot ruimtelijk rendement.

Voor de toepassing van artikel 4.4.9/1 maakt het niet uit of de door het BPA voorziene functies al gerealiseerd zijn of niet. Uiteraard maakt het wel een verschil bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening omdat daar de in de omgeving bestaande toestand expliciet als beoordelingselement wordt vermeld.

[< terug naar boven](#)

Kunnen met toepassing van artikel 4.4.9/1 andere openbare wegen en openbare groenzones vergund worden dan deze die vastgelegd zijn in het oude BPA?

Artikel 4.4.9/1 VCRO bevat een afwijkingsregeling, en afwijkingsregelingen moeten volgens de rechtspraak strikt geïnterpreteerd worden. Het tweede lid van artikel 4.4.9/1 stelt uitdrukkelijk dat er geen afwijkingen kunnen toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. Dit moet zo gelezen worden dat het niet mogelijk is om voor die thema's op grond van artikel 4.4.9/1 iets anders te vergunnen dan wat in het BPA is vastgelegd.

Je kan dus geen andere functies dan wegenis toestaan in een zone die bestemd is voor wegenis. Je kan die zone bijvoorbeeld niet (laten) bebouwen. Maar je kan met artikel 4.4.9/1 ook geen nieuwe openbare wegenis bovenop de bestaande vergunnen. Noot: dat het gaat om openbare wegenis wordt uitdrukkelijk gesteld in de parlementaire voorbereiding. Volledigheidshalve: de eigendomssituatie is niet beslissend voor de vraag of een weg openbaar is of niet, wel het publiek gebruik voor gemotoriseerd en/of traag verkeer. Private wegenis kan dus wel.



Echter: op grond van artikel 4.4.7, §2 (werken algemeen belang) en het bijhorend uitvoeringsbesluit kan de aanleg van gemeentelijke wegen tot een lengte van 1 km. vergund worden in afwijking van de plannen. Wat niet mogelijk is op grond van artikel 4.4.9/1, kan - als aan de voorwaarden is voldaan - vergund worden op basis van artikel 4.4.7, §2 VCRO. De afwijkingsregelingen gelden namelijk elk op zich.

Voor openbaar groen is de redenering vergelijkbaar. Hoewel de bepaling over openbaar groen bedoeld is om bestaand of bestemd groen te beschermen, heeft ze als gevolg dat met toepassing van 4.4.9/1 VCRO geen nieuw openbaar groen kan vergund worden buiten de bestemde zones. Er is echter wel een oplossing om bijkomend openbaar groen te voorzien. Ten eerste kunnen niet-vergunningsplichtige handelingen uitgevoerd worden. Een perceel in eigendom verwerven en het beplanten bijv. is niet vergunningsplichtig. Op basis van artikel 4.4.1, §3, 3^{de} lid VCRO worden niet-vergunningsplichtige werken niet beschouwd als strijdig met de voorschriften van een BPA, tenzij de voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk en specifiek beperken en verbieden. Daarnaast zijn onder voorwaarden o.i. ook een aantal werken mogelijk die wel vergunningsplichtig zijn. Artikel 4.4.4 en artikel 4.4.5 VCRO laten in alle bestemmingsgebieden handelingen toe gericht op sociaal-cultureel of recreatief medegebruik en natuurontwikkeling. De aanleg van een in omvang beperkt park lijkt ons aan de voorwaarden van de vermelde artikelen te kunnen voldoen.

[< terug naar boven](#)

Wat is de verhouding tussen de regeling van artikel 4.4.9/1 en 4.4.7, §2 voor wat betreft nieuwe wegenis?

Beide afwijkingsregelingen mogen gecombineerd worden. Op grond van artikel 4.4.7, §2 (werken van algemeen belang) en het bijhorend uitvoeringsbesluit kan de aanleg van gemeentelijke wegen tot een lengte van 1 km. vergund worden in afwijking van de plannen. Wat niet mogelijk is op grond van artikel 4.4.9/1, kan - als aan de voorwaarden is voldaan - vergund worden op basis van artikel 4.4.7, §2 VCRO.

[< terug naar boven](#)

Kan artikel 4.4.9/1 toegepast worden als het BPA een woonreservegebied heeft geordend?

De regeling is principieel toepasbaar in BPA's die een woonuitbreidingsgebied (WUG) geordend hebben en die minstens 15 jaar oud zijn. Op grond van artikel 5 van het KB van 28 december 1972 behoren de WUG tot de woongebieden, en woongebied is één van de gewestplanbestemmingen vermeld in het derde lid van artikel 4.4.9/1. Voor alle duidelijkheid: in een BPA dat WUG omgezet heeft naar een open ruimtebestemming, is de toepassing van artikel 4.4.9/1 niet mogelijk. Dat is uitgesloten op basis van het vierde lid van artikel 4.4.9/1.



De toepassing van artikel 4.4.9/1 in een door een BPA geordend WUG beperkt zich niet tot de residentiële functie. Immers: artikel 5, derde lid van het KB van 28 december 1972, stelt de woonuitbreidingsgebieden "uitsluitend bestemd zijn voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist". Zodra de vereiste ordening er is (BPA), zijn a contrario andere dan residentiële functies mogelijk, binnen de marges van wat in woongebied is toegelaten (artikel 5, eerste lid van het KB van 28 december 1972). Tot hiertoe conform de voorschriften van het BPA, en thans met de regeling van artikel 4.4.9/1 VCRO ook in afwijking van de voorschriften van het BPA.

Samengevat: artikel 4.4.9/1 VCRO is van toepassing binnen BPA's die een WUG hebben geordend, en de toepassing is beperkt door wat in woongebied toegelaten is. Uiteraard speelt steeds de verplichting om de goede ruimtelijke ordening af te wegen en dit ook te motiveren.

[< terug naar boven](#)

Sinds 30 december 2017 is de codextrein in werking: kan art. 4.4.9/1 toegepast worden op aanvragen ingediend vóór 30/12 maar wel nog in behandeling na 30/12?

Voor de afwijkingmogelijkheid van BPA's ouder dan 15 jaar werden er geen overgangsbepalingen voorzien. Deze bepaling werd via een amendement goedgekeurd. Dit betekent dat art. 4.4.9/1 onmiddellijk kan toegepast worden op lopende vergunningsaanvragen. Vanwege de nieuwe mogelijkheden die dit artikel biedt, kan het aangewezen zijn opnieuw een openbaar onderzoek te doen indien dit al werd georganiseerd.

[< terug naar boven](#)

Art. 85 van het OVD: Vereenvoudiging van de
bijstellingsprocedure van verkavelingen op verzoek van de
eigenaar(s) en Art. 86 van het OVD: Vereenvoudiging van de
bijstellingsprocedure van verkavelingen op initiatief van
de gemeente

Wat is het verschil tussen art. 85 en 86 van het Omgevingsvergunningendecreet, zijn deze beide artikels van
kracht?..... 35

Artikel 85 van het OVD spreekt over het “bijstellen” van een verkavelingsvergunning door de gemeente en
spreekt niet over een “opheffing”. Hoe moet dit geïnterpreteerd worden? 35

Wat is het verschil tussen een eigenaar van een lot die om een bijstelling vraagt conform artikel 86§1 van
het OVD en art. 4.3.1 VCRO? 37



Wat is het verschil tussen art. 85 en 86 van het Omgevingsvergunningendecreet, zijn deze beide artikels van kracht?

Artikel 85 van het OVD voorziet een vereenvoudiging van de bijstellingsprocedure van verkavelingen op initiatief van de gemeente. Voortaan volstaat 1 openbaar onderzoek, dat ingericht wordt door de overheid, waarin de kaveleigenaars een bijzonder statuut krijgen. 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.

Artikel 86 van het OVD voorziet een vereenvoudiging van de bijstellingsprocedure van verkavelingen op verzoek van de eigenaars. Deze procedure wordt eenvoudiger gemaakt met de codextrein. Voortaan komt er 1 openbaar onderzoek, dat ingericht wordt door de gemeente en waarin de kaveleigenaars een bijzonder statuut krijgen.

De mogelijkheden om ruimtelijk rendement te optimaliseren en de procedures te versoepelen zijn op één na in werking getreden op 30 december 2017. Een uitvoeringsbesluit is enkel nog nodig voor de inwerkingtreding van de vereenvoudigde procedure om verouderde inrichtingsvoorschriften van BPA's, APA's en (sommige) gemeentelijke RUP's te wijzigen.

Beide procedures, art. 85 en 86 van het Omgevingsvergunningendecreet, zijn in werking getreden op 30 december 2018.

[< terug naar boven](#)

Artikel 85 van het OVD spreekt over het "bijstellen" van een verkavelingsvergunning door de gemeente en spreekt niet over een "opheffing". Hoe moet dit geïnterpreteerd worden?

Artikel 85 OVD luidt als volgt:

"§ 1.

Op initiatief van het college van burgemeester en schepenen kan een niet-vervallen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden voor wat het niet-vervallen gedeelte betreft, worden bijgesteld na verloop van vijftien jaar na de afgifte van deze omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg.

Het bijstellen van de omgevingsvergunning, vermeld in dit artikel, verloopt overeenkomstig de bepalingen van de gewone vergunningsprocedure, met dien verstande dat de vergunningsaanvraag of de aanvraag gelezen moet worden als de aanvraag of het verzoek tot bijstelling en de aanvrager als aanvrager of verzoeker van de bijstelling.

De gemeente brengt voor de start van het openbaar onderzoek alle eigenaars van een kavel met een gewone brief of beveiligde zending op de hoogte van het openbaar onderzoek en van de bepalingen van paragraaf 2.

De gemeente brengt eveneens alle eigenaars van buiten de verkaveling gelegen percelen die palen aan de kavels die het voorwerp uitmaken van de bijstelling, voor de start van het openbaar onderzoek met een gewone brief of beveiligde zending op de hoogte van het openbaar onderzoek.

§ 2.

De bevoegde overheid weigert de bijstelling als de eigenaars van meer dan één vierde van de in de omgevingsvergunning waarvoor bijstelling wordt gevraagd, toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk of digitaal bezwaar hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Dit bezwaar geeft duidelijk aan dat het bezwaar afkomstig is van een eigenaar van een of meer in de omgevingsvergunning waarvoor bijstelling wordt gevraagd, toegestane kavels, zoniet houdt de bevoegde overheid geen rekening met dit bezwaar voor de berekening, vermeld in het eerste lid.

De bevoegde overheid die zich uitsprekt over de bijstelling, kan de schorsing gelasten van de verkoop of van de verhuring voor meer dan negen jaar en van de vestiging van een erfpacht of opstalrecht op het geheel of een gedeelte van de verkaveling.

§ 3.

[...]"

Artikel 97 OVD luidt als volgt:

“Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan geheel of gedeeltelijk worden opgeheven in de gevallen en onder dezelfde voorwaarden en procedurele bepalingen, vermeld in artikel 84 en 85. In het geval, vermeld in het eerste lid, kan de schorsing worden gelast van de verkoop of van de verhuring voor meer dan negen jaar en van de vestiging van een erfpacht of opstalrecht op het geheel of een gedeelte van de verkaveling.”

Dit betekent dus dat zowel een procedure tot bijstelling als een procedure tot opheffing is voorzien. Beide (identieke) procedures zijn van toepassing op verkavelingen die ouder zijn dan 15 jaar

[< terug naar boven](#)

Wat is het verschil tussen een eigenaar van een lot die om een bijstelling vraagt conform artikel 86§1 van het OVD en art. 4.3.1 VCRO?

De artikels 85 en 86 OVD hebben betrekking op de (vereenvoudigde) procedures die zijn voorzien tot bijstelling van verkavelingen. Artikel 85 OVD kwam in de plaats van de vroegere mogelijkheid tot herziening/opheffing door het CBS van oude verkavelingen en wordt vereenvoudigd. Artikel 86 OVD is de (vereenvoudigde) procedure tot wijziging van de verkaveling door de eigenaar(s). Wat artikel 85 OVD betreft, gaat het ook om verkavelingsvergunningen ("oud" systeem) die meer 15 jaar geleden zijn verleend. Deze vereenvoudigde procedures zijn reeds van toepassing (aanvragen ingediend na 30/12/17).

Artikel 4.3.1 VCRO heeft geen betrekking op een procedure, maar bepaalt dat de voorschriften (behalve deze m.b.t. openbare wegenis of openbaar groen) van verkavelingen ouder dan 15 jaar geen weigeringsgrond meer vormen. Bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen mag dus abstractie worden gemaakt van deze oude voorschriften, dus zonder dat een eerst een bijstelling van de verkaveling nodig is of zelfs een afwijking moet worden gevraagd. Deze wijziging van de Codextrein is reeds in werking en kan worden toegepast op lopende aanvragen.

In het licht hiervan kunnen eigenaars van een lot binnen een oude verkaveling dus rechtstreeks een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen indienen die strijdt met de oude verkavelingsvoorschriften, waarbij dan die voorschriften buiten beschouwing kunnen worden gelaten. In heel wat gevallen zal een voorafgaande bijstelling (zij het door het CBS, zij het door de eigenaar) dus overbodig worden.

Wat de omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen betreft die strijden met de voorschriften van 15 jaar oude verkavelingen, is het momenteel zo dat deze niet automatisch aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Artikel 13 van het omgevingsbesluit bepaalt dat de eenvoudige procedure geldt (d.i. zonder openbaar onderzoek), indien de aanvraag (zonder wegenwerken waarover de gemeenteraad moet beslissen):

- ofwel in overeenstemming is met gelende plannen en verkavelingen
- ofwel wanneer de aanvraag geen betrekking heeft op
 - 1) i) het oprichten van gebouwen of constructies met een hoogte van meer dan twintig meter;
 - ii) het verbouwen van lagere gebouwen of constructies waardoor die een hoogte van meer dan twintig meter bereiken;
 - iii) het verhogen van gebouwen of constructies die hoger zijn dan twintig meter met meer dan vijf meter;
- 2) het oprichten of wijzigen van infrastructuurwerken met een lengte van meer dan 500 meter;
- 3) uitgevoerd buiten industriegebied in de ruime zin :
 - i) het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;

- ii) het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor die dezelfde oppervlakte bereiken;
 - iii) het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 500 vierkante meter;
- 4) uitgevoerd buiten een industriegebied in de ruime zin :
- i) het oprichten van gebouwen of constructies met een brutovolume van meer dan 3000 kubieke meter;
 - ii) het verbouwen van kleinere gebouwen of constructies waardoor die een brutovolume van meer dan 3000 kubieke meter bereiken;
 - iii) het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 3000 kubieke meter;
- 5) uitgevoerd buiten een industriegebied in de ruime zin en telkens met een grondoppervlakte van meer dan 1000 vierkante meter :
- i) het ontbossen;
 - ii) het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem;
 - iii) het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond;
 - iv) het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen;
- 6) het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed met het oog op een nieuwe functie, met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;
- 7) ...;
- 8) ...;
- 9) aanvragen waarvoor de toepassing is vereist van artikel 4.4.1, 4.4.3, 4.4.6, 4.4.7, 4.4.9/1, 4.4.16 tot en met 4.4.23 en 4.4.26, § 2, van de VCRO;

Dit betekent dat indien het concrete project niet onder 1 van de in punt b) vermelde gevallen valt, geen openbaar onderzoek is vereist.

Er wordt momenteel een aanpassing voorbereid waarbij voor aanvragen die niet voldoen aan de 15 jaar oude verkavelingen aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

[< terug naar boven](#)

Art. 7.4.4/1: Vereenvoudigde procedure wijzigen
inrichtingsvoorschriften

(dit artikel is nog niet in werking getreden, voor deze procedure is nog een uitvoeringsbesluit nodig)

Wanneer zou het uitvoeringsbesluit dat nodig is om toepassing te maken van art. 7.4.4/1 in werking treden? 40

Geldt deze procedure ook voor recente RUP's? 40

Wanneer zullen de uitvoeringsbesluiten hiervan in werking treden? 40

Kan er met toepassing van art. 7.4.4/1 binnen een RUP een zone bestemd voor woonwagenterrein omgewisseld worden met een gebied voor recreatiegebied? Dus beide terreinen van plaats omwisselen, zonder dat de bestemmingen en oppervlakten van de respectievelijke zones wijzigen. 40

Kan gekoppelde bebouwing i.p.v. open bebouwing als in het BPA onder bestemmingsvoorschriften het volgende staat 'alleenstaande woningen'? 41

Wat is het voordeel van art. 7.4.4/1 t.o.v. art. 4.4.9/1? 41



Wanneer treedt het uitvoeringsbesluit nodig voor art. 7.4.4/1 in werking?

De Vlaamse Regering heeft de intentie om op korte termijn een ontwerp van uitvoeringsbesluit goed te keuren en voor te leggen aan de Raad van State voor advies. De inwerkingtreding kan worden verwacht nog voor de zomer van 2018.

[< terug naar boven](#)

Geldt deze procedure ook voor recente RUP's?

Er is geen minimale ouderdom bepaald voor de algemene of bijzondere plannen van aanleg of de gemeentelijke RUP's waarop deze soepelere planwijzigingsprocedure zal kunnen worden toegepast. Het kan dus ook voor recente RUP's.

[< terug naar boven](#)

Wanneer zullen de uitvoeringsbesluiten hiervan in werking treden?

De Vlaamse Regering heeft de intentie om op korte termijn een ontwerp van uitvoeringsbesluit goed te keuren en voor te leggen aan de Raad van State voor advies. De inwerkingtreding kan worden verwacht nog voor de zomer.

[< terug naar boven](#)

Kan er art. 7.4.4/1 binnen een RUP een zone bestemd voor woonwagenterrein omgewisseld worden met een gebied voor recreatiegebied? Dus beide terreinen van plaats omwisselen, zonder wijzigen bestemmingen en oppervlakten van de zones.

Artikel 101 van de codextrein heeft een nieuw artikel 7.4.4/1 ingevoegd in de VCRO, met een vereenvoudigde procedure voor het wijzigen van sommige inrichtingsvoorschriften van APA's, BPA's en gemeentelijke RUP's.



Deze soepele procedure kan niet worden toegepast om bestemmingswijzigingen door te voeren (enkel de inrichtingsvoorschriften zoals omschreven in artikel 7.4.4/1, §1). Bijkomend is in paragraaf 2 van dit artikel, voor wat betreft gemeentelijke RUP's, toegevoegd dat geen wijzigingen kunnen worden aangebracht voor wat betreft de toegelaten functies.

De voorliggende casus komt erop neer dat voor het ene gebied een bestemmingswijziging van recreatie naar woonwagenterrein wordt doorgevoerd en voor het andere gebied een bestemmingswijziging van woonwagenterrein naar recreatie. Dergelijke wijzigingen vallen niet onder het toepassingsgebied van de vereenvoudigde procedure.

[< terug naar boven](#)

Kan gekoppelde bebouwing i.p.v. open bebouwing als in het BPA onder bestemmingsvoorschriften het volgende staat 'alleenstaande woningen'?

Gelet op het feit dat de aard van bebouwing (gesloten of open) betrekking heeft op de inrichting en kan gecatalogiseerd worden onder een inrichtingsvoorschrift zoals opgesomd in art. 7.4.4§1 kan de vereenvoudigde procedure om verouderde inrichtingsvoorschriften van BPA's te wijzigen toegepast worden. In dit specifieke geval gaat het dan om art. 7.4.4§1,7° "het aantal toegelaten woongelegenheden of bedrijfseenheden per kavel". Als het BPA ouder is dan 15 jaar, kan er een eenvoudigere regeling toegepast worden. Deze bepalingen om van voorschriften van BPA's ouder dan 15 jaar af te wijken, wordt geregeld in artikel 4.4.9/1 van de 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. Evenmin kan de afwijkingsmogelijkheid toegepast worden voor BPA's die in een afwijkende bestemming van het onderliggende gewestplan voorzien.

[< terug naar boven](#)

Wat is het voordeel van art. 7.4.4/1 t.o.v. art. 4.4.9/1?

Indien men voor een bepaald gebied een meer planmatige, globale herziening wenst door te voeren van de stedenbouwkundige voorschriften van APA's, BPA's of gemeentelijke RUP's kan men gebruikmaken van de nieuwe procedure voor soepele planwijziging voorzien in het nieuwe artikel 7.4.4/1 van de VCRO.

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

Bij de afwijkingsbepaling art. 4.4.9/1 kan er wel worden afgeweken van de bestemmingsvoorschriften van BPA's ouder dan 15 jaar.

[< terug naar boven](#)



HOBBYSTALLEN VOOR PAARDEN

Art. 4.4.8/2: Hobbystallen

Blijft naast deze nieuwe wetgeving ook het BVR van 15.07.2016 (vrijstellingsbesluit) van kracht, waarin de plaatsing van schuilhokken voor weidedieren wordt geregeld (art 5.1 3°)?

Artikel 4.4.8/2 is een nieuw artikel in de VCRO, dit artikel maakt het 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.

Deze regeling is in werking getreden zonder dat hiervoor een uitvoeringsbesluit nodig is. Het uitvoeringsbesluit inzake de vrijgestelde werken is nog steeds van kracht. Het oprichten van een schuilhok voor weidedieren onder bepaalde voorwaarden blijft vrijgesteld van vergunning (art. 5.1.3° van het Vrijstellingenbesluit).

De nieuwe regeling geeft dus aan wat vergunbaar is en het schuilhok is vrijgesteld van omgevingsvergunning.

[< terug naar boven](#)

Dient de woning zich op het zelfde perceel te bevinden als het perceel waarop de hobbystal wordt ingeplant? Dient de woning in eigendom te zijn van de aanvrager van de hobbystal?

Overeenkomstig art. 4.4.8/2§1 kan in een gebied met een gebiedsaanduiding die tot de categorie 'landbouw' behoort en als er geen bestaande stallingsmogelijkheden zijn, een omgevingsvergunning voor het oprichten van 1 stal voor weidedieren die geen betrekking heeft op een effectief beroepslandbouwbedrijf worden afgeleverd, onder bepaalde voorwaarden. Voorwaarde 1 stelt dat de stal volledig wordt opgericht binnen een straal van 50m van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning. De woning dient zich niet op hetzelfde perceel te bevinden als het perceel waarop de hobbystal wordt ingeplant, noch dient de woning in eigendom te zijn van de aanvrager van de hobbystal.

Uit de aanvraag moet wel 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 uitsluitend gebruikt worden voor het verblijf van weidedieren eventueel in

combinatie met een beperkte bergruimte in functie van dit verblijf (hooi, voeder...). Bij de memorie van toelichting bij het artikel worden volgende richtinggevende cijfers en gegevens meegegeven:

met betrekking tot grote weidedieren, zoals paarden en runderen:

– dergelijke weidedieren moeten ter plaatse of in de onmiddellijke omgeving van de stalling over vol-doende grasweide beschikken;

Richtnorm: 1000 à 2500 m² per dier, met een maximum van 4 grote weidedieren per hectare;

– afhankelijk van de (schoft)hoogte van het dier, 10 à 15 m² stallingsoppervlakte per weidedier;

– 5 à 15 m² voederberging (stro + hooi) per dier;

Met betrekking tot kleinere weidedieren, zoals schapen en geiten:

– dergelijke weidedieren moeten ter plaatse of in de onmiddellijke omgeving van de stalling over vol-doende grasweide beschikken;

Richtnorm: 250 à 500 m² per dier, met een maximum van 20 weidedieren per hectare;

– circa 2 m² stallingsoppervlakte per weidedier;

– een kleine voederberging (stro + hooi) per stal.

[< terug naar boven](#)

In de Codex staat vermeld dat de stal moet worden afgebroken indien er gedurende 5 jaar geen paarden meer hebben in gestaan. Hoe kan dit gecontroleerd worden?

Door (jaarlijkse) controle op het terrein kan worden nagegaan of er al dan niet dieren in de stal aanwezig zijn.

Hobbyhouders van schapen, geiten en hertachtigen zijn verplicht zich te registreren. Verder dient elk paard geregistreerd te worden. Deze gegevens kunnen eventueel ook meer inzicht verschaffen in de historiek van de aanwezigheid van dieren op het terrein.

[< terug naar boven](#)



Artikel 4.4.8/2, §2 VCRO (ingevoerd bij artikel 67 van de Codextrein) stelt dat de omgevingsvergunning voor het oprichten van een stal voor weidedieren verleend met toepassing van §1, van rechtswege verval als gedurende een periode van 5 opeenvolgende jaren geen weidedieren werden gehouden op het perceel of de percelen waarop de vergunning betrekking heeft. Na het verval van de vergunning moet de stal binnen 6 maanden worden afgebroken. Op welke manier kan dit gehandhaafd worden?

Er is inderdaad geen specifieke handhavingsregeling voorzien in de VCRO voor het niet naleven van de afbraakplicht na verval van de vergunning. Er moet dus worden gekeken naar de reeds bestaande strafbepalingen opgenomen in artikel 6.1.1 VCRO.

Volgende situaties kunnen zich voordoen na het verval van de vergunning voor een hobbystal in landbouwgebied:

1) De hobbystal blijft leegstaan en wordt niet meer gebruikt

- In dit geval is louter sprake van instandhouding van een onvergunde constructie (art. 6.1.1, 1° VCRO). Het instandhouden is evenwel niet strafbaar, gelet dat geen sprake is van ruimtelijk kwetsbaar gebied (art. 6.1.1, derde lid juncto artikel 6.1.2 VCRO).
- Wanneer de stal terug in gebruik wordt genomen als hobbystal, komt deze in aanmerking voor een regularisatievergunning.

2) De hobbystal wordt gebruikt voor andere, niet aan landbouw gerelateerde doeleinden (opslag, tuinhuis,...)

- Er is sprake van een niet-strafbare instandhouding van een onvergunde constructie (zie eerste situatie).
- Er ontstaat een strijdig gebruik met de geldende bestemmingsvoorschriften (van een RUP/plan van aanleg). Aangezien het louter gebruiken van een constructie een niet-vergunningsplichtige handeling is, wordt dit op grond van artikel 4.4.1, §3, derde lid VCRO evenwel als niet-strijdig beschouwd met de voorschriften van de plannen van aanleg, RUP's (en verkavelingen), tenzij deze voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk of specifiek beperken of verbieden. Bijgevolg is het nieuwe gebruik niet strafbaar, tenzij het uitdrukkelijk of specifiek beperkt of verboden is door de stedenbouwkundige voorschriften. In dat laatste geval, en voor zover sprake is van handelingen met ruimtelijke implicaties, ontstaat een misdrijf conform artikel 6.1.1, 2° (RUP's) of 6.1.1, 6° (plannen van aanleg) wegens het uitvoeren van handelingen in strijd met de voorschriften van een plan van aanleg of een RUP.
- Er is eveneens sprake van een vergunningsplichtige functiewijziging (van de functie recreatie naar -wonen/handel/...).
- Regulariseerbaar?

Gelet dat de nieuwe functie van de constructie in strijd is met de geldende bestemmingsvoorschriften, komt de constructie (incl. de nieuwe functie) niet in aanmerking voor een (zonevreemde) regularisatievergunning. Er kan immers geen toepassing worden gemaakt van het BVR inzake zonevreemde functiewijzigingen aangezien de stal onvergund is (ingevolge het verval van de vergunning) en dus niet is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.4.23, eerste lid VCRO. Er is sprake van een misdrijf conform artikel 6.1.1, 1° VCRO, met name het uitvoeren van een vergunningsplichtige functiewijziging zonder vergunning.

3) De hobbystal wordt gebruikt voor landbouwgerelateerde doeleinden

- Er is sprake van een niet-strafbare instandhouding van een onvergunde constructie (zie eerste situatie).
- Er is sprake van een vergunningsplichtige functiewijziging van de functie recreatie naar landbouw.
- Regulariseerbaar?

Gelet dat de nieuwe functie die in de constructie wordt uitgeoefend in overeenstemming is met de geldende bestemmingsvoorschriften, komt de constructie (incl. de nieuwe functie) in aanmerking voor een (zone-eigen) regularisatievergunning.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat steeds de mogelijkheid bestaat om voor de burgerlijke rechter de nakoming van de verplichting in het betreffende artikel 4.4.8/2 VCRO te vragen en voor recht te laten zeggen dat de hobbystal moet worden afgebroken. Dergelijke vordering behoort evenwel niet tot de bevoegdheid van een handhavingsambtenaar.

[< terug naar boven](#)

Worden er aanvullende mogelijkheden gecreëerd voor paardenpistes in agrarisch gebied.

Dit is niet mogelijk, art. 4.4.8/1 voorziet geen mogelijkheden voor paardenpistes in agrarisch gebied.

[< terug naar boven](#)

Moet de weide gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg?

Art. 4.3.5.§ 1. stelt het volgende :

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie « wonen », « verblijfsrecreatie », dagrecreatie, met inbegrip van sport, detailhandel, dancing, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, industrie, bedrijvigheid, « gemeenschapsvoorzieningen » of « openbare nutsvoorzieningen », kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

Gelet op het feit dat een hobbystal als hoofdfunctie "recreatie" heeft dient deze langs een voldoende uitgeruste weg te worden ingeplant.

[< terug naar boven](#)

Komt een nieuwe hobbystal in aanmerking om de zonevreemde basisrechten op te gaan toepassen? Het dient pas gesloopt te worden indien er meer dan 5 jaar geen weidedieren worden gehouden maar in die tussentijd voldoet het toch aan de voorwaarden om gebruik te maken van de basisrechten?

De zonevreemde basisrechten zijn inderdaad van toepassing zolang de vergunning niet vervallen is en voor zover niet wordt afgeweken van de voorwaarden opgenomen 4.4.8/2 VCRO. Het is niet de bedoeling dat de stal (functie: recreatie) in aanmerking komt voor een zonevreemde functiewijziging. Voor zover en waar nodig, zullen wij het besluit inzake zonevreemde functiewijzigingen aanpassen.

[< terug naar boven](#)

Hoe verhoudt het decreet zich tot een BPA of RUP? Bv. BPA stelt een beperking op het maximaal toegelaten volume of een RUP zonevreemde woningen stelt dat enkel herbouw binnen volume toegelaten is, maar voor het decreet is een hobbystal toegelaten.

Art. 4.4.8/2 §1 stelt dat in de gebieden met een gebiedsaanduiding die tot de categorie 'Landbouw' behoort onder bepaalde voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden afgeleverd voor het oprichten van 1 stal voor weidedieren die geen betrekking heeft op een effectief beroepslandbouwbedrijf.



Verder stelt het artikel dat Gebieden met bestemmingsvoorschriften van een plan van aanleg die overeenkomstig artikel 7.4.13. werden geconcordeerd naar de categorie met de gebiedsaanduiding 'landbouw' worden gelijkgesteld met gebieden met een gebiedsaanduiding die behoren tot de categorie 'landbouw'.

Deze afwijkingsbepaling geldt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, of gebieden die op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen staan aangeduid als bouwvrij agrarisch gebied of agrarisch gebied met overdruk natuurverweving.

Het decreet primeert op een RUP / BPA. Bijgevolg kan art. 4.4.8/2 worden toegepast indien deze zijn gelegen in agrarisch gebied.

[< terug naar boven](#)

De toepassing van art. 4.4.8/2 wordt uitgesloten in bouwvrij agrarisch gebied. Slaat dit zowel op de plannen als op de stedenbouwkundige voorschriften? Kunnen bijgevolg stallen toegelaten worden in volgende gevallen:

- een RUP bestemt een gebied als 'agrarisch gebied' waarbij de voorschriften enkel beroepslandbouw toelaten, maar geen andere gebouwen*
- een RUP bestemd een gebied als 'agrarisch gebied' waarbij de voorschriften geen enkele constructie toelaten*

Artikel 4.4.8/2, §1, vierde lid VCRO stelt het volgende:

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt niet in de volgende gebieden:

- 1° ruimtelijk kwetsbaar gebied;
- 2° gebieden aangewezen op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen als:
 - a) bouwvrij agrarisch gebied;
 - b) agrarisch gebied met overdruk natuurverweving.

Volgens de letter gaat het dus enkel om gebieden die op de plannen van aanleg of RUP's zijn aangeduid als bouwvrij agrarisch gebied en niet om gebieden die zijn aangeduid als agrarisch gebied maar waarvan de stedenbouwkundige voorschriften geen enkele vorm van bebouwing toelaten.

Agrarisch gebied waarbinnen geen bebouwing is toegelaten, kan evenwel de facto als bouwvrij agrarisch gebied worden beschouwd.

Volgens de geest van de voorziene uitsluiting in bouwvrij agrarisch gebied en gelet dat het om een afwijkingsbepaling gaat, lijkt een hobbystal ons ook niet mogelijk in agrarisch gebied waarvan de stedenbouwkundige voorschriften geen enkele constructie toegelaten.

In agrarisch gebied waarvan de voorschriften enkel constructies voor beroepslandbouw toelaten, lijkt een hobbystal wel mogelijk aangezien dergelijk gebied de facto niet als bouwvrij agrarisch gebied kan worden beschouwd.

[< terug naar boven](#)



AS-BUILTATTEST

Art. 4.2.7 – 4.2.9 : as-builtattest

Bestaat er een model as-builtattest?

Momenteel bestaat er nog geen model, maar we zijn bezig met de opmaak hiervan.

[< terug naar boven](#)

Wat betekent het metsershaar?

Het 'metsershaar' is de foutenmarge van enkele centimeters (bij metselwerk vaak bepaald op een halve steen of 10 cm) .

[< terug naar boven](#)

Wat zijn de rechtsgevolgen? Treedt dit attest in de plaats van de vergunning?

Een as-builtattest is een attest waarin de architect verklaart dat een constructie of gebouwencomplex niet of slechts binnen de decretale regels afwijkt van de plannen die werden ingediend voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Het attest is beperkt tot een louter technische beoordeling van de legaliteit van het gerealiseerde bouwproject en heeft geen vergunningverlenende of regulariserende werking. Het attest vormt de schriftelijke bevestiging van de architect dat zijn richtlijnen tijdens het bouwproces werden nageleefd.

De architect dient het attest louter ter informatie te bezorgen aan de gemeente. De gemeente dient enkel het bestaan van het attest te vermelden in het vergunningenregister overeenkomstig artikel 5.1.2 VCRO. Deze vermelding houdt geen inhoudelijke beoordeling van de correctheid van het attest in en heeft dus louter registratie tot doel. Door deze registratie in het vergunningenregister, geraakt het bestaan van het attest dan bekend aan de koper naar aanleiding van de verkoop van een onroerend goed.

[< terug naar boven](#)



GEVELISOLATIE

Art. 4.1.1,12° en art. 4.4.1§2,3°: Gevelisolatie

Aangezien in de wijziging specifiek over gevelisolatie wordt gesproken, maar in de definitie van bouwvolume ook het dak hierin vervat zit. Geldt de wijziging dan ook voor 26cm dakisolatie?

Aangezien deze bepaling deel uitmaakt van een afwijkingsregeling, moet ze strikt worden geïnterpreteerd. ‘Gevelisolatie aan de buitenzijde van een woning’ betreft geen dakisolatie. Artikel 4.4.1, §2, 3° VCRO kan dus niet worden toegepast op dakisolatie.

[< terug naar boven](#)

Het aanbrengen van gevelisolatie tot 26 cm is niet te beschouwen als afwijkend van de voorschriften, tenzij de voorschriften het uitdrukkelijk verbieden. Is een bepaling als "de voorgevel dient opgetrokken op de voorgevelbouwlijn/rooilijn" voldoende als uitdrukkelijk verbod? Geldt deze regeling ook bij nieuwbouwwoningen?

“Uit de memorie van toelichting blijkt dat het gaat om het aanbrengen van gevelisolatie aan een bestaande woning:

“In het kader van de optimalisatie en energie-efficiëntie van ons gebouwenpatrimonium is het aangewezen om bestaande woningen te isoleren. In bepaalde gevallen is isolatie aan de buitenzijde de enige (betaalbare of haalbare) mogelijkheid.

(...)”

Het is dus niet de bedoeling om bij een nieuwbouwwoning de eigenlijk gevel op vb. de voorgevellijn te zetten en de isolatie daarbuiten. Overigens is het gebruikelijk en meer aangewezen nieuwe woningen langs de binnenzijde te isoleren. Isolatie aan de buitenzijde is enkel een ‘lapmiddel’ voor bestaande woningen waar isolatie langs de binnenzijde praktisch en/of financieel vaak niet haalbaar is (veel grotere ingreep/impact).

Een stedenbouwkundig voorschrift dat bepaalt dat de gevel dient opgetrokken te worden op de voorgevellijn of rooilijn (idem dat er een bepaalde bouwrijze zijdelingse strook moet zijn), is geen expliciet verbod. Hierover anders oordelen zou de betrokken bepaling zinledig maken. Het is net de bedoeling om voor bestaande woningen (isolatie aan de buitenzijde) een oplossing te bieden (discussie of het strookt met bepaalde voorschriften) die het mogelijk moet maken om vb. voorbij de voorgevellijn of in de bouwrijze zijdelingse strook toch 26 cm in te nemen voor isolatie.



Deze bepaling heeft betrekking op de overeenstemming van deze isolatie met de geldende stedenbouwkundige voorschriften (verkeveling, BPA, RUP, ... waar eventueel discussie kan rijzen over de verenigbaarheid - in een gewestplanbestemming (vb. woongebied) zal deze onzekerheid doorgaans niet rijzen, gelet op het gebrek aan specifieke stedenbouwkundige voorschriften). Dit betekent dat zowel een woning die gelegen is in een BPA als een woning die gelegen is in een woongebied volgens het gewestplan kan isoleren aan de buitenzijde. Wat die laatste woning betreft, is de betrokken bepaling hoogstens overbodig. Niets belet ook daar 26 cm (of zelfs meer) isolatie aan te brengen, aangezien geen enkel voorschrift dat impliciet zou kunnen verbieden.

[< terug naar boven](#)

Hoe relateert art. 4.4.1§2,3° zich tot het rooilijnendecreet, waar slechts 14 cm isolatie is toegelaten en hoe relateert dit artikel zich tot het Burgerlijk Wetboek waarin staat dat het openbaar domein onvervreemdbaar, onverjaarbaar en niet vatbaar is voor inbeslagname?

Wanneer er ook een rooilijn aan te pas komt, speelt uiteraard het Rooilijnendecreet, dat op vandaag slechts toelaat dat de rooilijn met 14 cm wordt overschreden voor isolatie (mits toelating van de wegbeheerder indien het om een gerealiseerde rooilijn gaat). Dat de stedenbouwkundige voorschriften niet langer in de weg staan dan 26 cm kan worden aangebracht, neemt niet weg dat het Rooilijnendecreet dit verder beperkt tot 14 cm indien er een rooilijn wordt overschreden.

Hieruit volgt dat het openbaar domein op vandaag dus niet met 26 cm maar met ten hoogste 14 cm zal kunnen overschreden worden en dat deze inname van het openbaar domein dus een gevolg is van het Rooilijnendecreet en niet van deze nieuwe bepaling in de VCRO. Het Rooilijnendecreet bepaalt bovendien :

Indien het aanbrengen van gevelisolatie, bedoeld in het eerste lid, 3°, de overschrijding betreft van een rooilijn gevormd door de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, dan kan, na gunstig advies van de wegbeheerder, gevelisolatie ook tot 14 centimeter toegestaan worden. In dat geval is, in afwijking van artikel 40 van het decreet van 18 december 1992 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1993, geen vergunning vereist voor het privaat gebruik van het openbaar domein.

De inname van het openbaar domein is dus wel degelijk geregeld.

[< terug naar boven](#)



Hoe relateert art. 4.4.1§2,3° (en het rooilijnendecreet) zich tot de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake de algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer? Heeft de VCRO voorrang op deze verordening?

Een decretale bepaling heeft steeds voorrang op een verordening. Overigens is een voorschrift in een stedenbouwkundige verordening ook een stedenbouwkundig voorschrift waarmee volgens de nieuwe bepaling in artikel 4.4.1 VCRO de gevelisolatie niet strijdt (tenzij uitdrukkelijk verbod). Niettemin zal er ter hoogte van een voetpad doorgaans ook sprake zijn van een rooilijn, waardoor het Rooilijnendecreet van toepassing is (max. 14 cm, mits goedkeuring van de wegbeheerder indien bestaande grens tussen openbare weg een aangelande eigendom). Ik zou er van durven uitgaan dat AWV rekening houdt met de verordening inzake voetgangersverkeer.”

[< terug naar boven](#)



TECHNISCHE AANPASSINGEN

Art. 4.1.1,14°: Definitie verkavelen

Waar staat dat er geen verkaveling nodig is voor splitsing van een woonkavel voor de oprichting van 1 woning?

De codextrein heeft de definitie van verkavelen zo aangepast dat wanneer men een bebouwd lot in twee wilt splitsen (het bebouwde gedeelte en de naastgelegen onbebouwde tuinzone bv. afsplitsen) er niet langer sprake is van verkavelen.

Art. 4.1.1,14° waarin de definitie van “verkavelen” wordt vastgelegd, stelt het volgende:

Een grond vrijwillig verdelen in twee of meer onbebouwde kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies;

[< terug naar boven](#)

Wanneer is een bijstelling van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden nodig? En wat dan met de regeling inzake de verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar die geen weigeringsgrond vormen voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen?

Als het gaat om een nog onbebouwd lot, waarvan men (al dan niet een deel van de toekomstige tuin) wil afsplitsen om op dat lot 2 woningen te kunnen bouwen, is een (bijstelling van de) omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden nodig. Immers, in dat geval val je onder de verkavelingsvergunningsplicht. Dit geldt zowel binnen de oude en de recente verkavelingen (bijstelling), als voor onbebouwde loten buiten een verkaveling (nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden).

Als het gaat om een bebouwd lot waarvan je een deel van de tuin wil afsplitsen, dan kan dit zonder een (bijstelling van de) omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden binnen oude en buiten verkavelingen. In dat geval is er immers geen verkavelingsvergunningsplicht meer en voor de rest zijn er geen voorschriften (meer) waarmee men rekening moet houden (voor het splitsen, uiteraard wel voor het bebouwen). Als het gaat om een bebouwd lot binnen een recentere verkaveling, zal uiteraard wel een bijstelling moeten gevraagd worden van de verkavelingsvoorschriften.



Samengevat komt het er voor loten binnen een oude verkaveling dus op neer dat de voorschriften geen weigeringsgrond meer zijn, maar dat je uiteraard wel een bijstelling moet vragen indien je iets doet dat verkavelingsvergunningsplichtig is (vb. een onbebouwd lot splitsen in 2 loten).

[< terug naar boven](#)

Is het afsplitsen van een lot van een groot perceel gelegen in agrarisch gebied in functie van de afwerkingsregel verkavelingsvergunningsplichtig?

De codextrein definieert het verkavelen als volgt:

14° verkavelen: een grond vrijwillig verdelen in twee of meer *onbebouwde *kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies;

Voor de toepassing van de afwerkingsregel wordt een groot perceel gelegen in (meestal) agrarisch gebied gesplitst in twee onbebouwde kavels, waarvan 1 onbebouwde kavel (max 650m²) bestemd voor woningbouw.

Dit voldoet aan de nieuwe definitie van verkavelen en valt dus onder verkavelingsvergunningsplicht.

[< terug naar boven](#)

Is de opsplitsing van een onbebouwd perceel in 2 loten, waarvan 1 wordt uitgesloten uit de verkaveling, verkavelingsvergunningsplichtig?

De codextrein heeft de definitie van verkavelen zo aangepast dat wanneer men een bebouwd lot in twee wilt splitsen (het bebouwde gedeelte en de naastgelegen onbebouwde tuinzone bv. afsplitsen) er niet langer sprake is van verkavelen.

Art. 4.1.1,14° waarin de definitie van “verkavelen” wordt vastgelegd, stelt het volgende:

Een grond vrijwillig verdelen in twee of meer onbebouwde kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies;

De opsplitsing van een onbebouwd perceel in 2 loten, waarvan 1 wordt uitgesloten uit de verkaveling is dus verkavelingsplichtig. Het gaat om het splitsen van grond in twee onbebouwde kavels, waarbij ten minste één ervan zal worden verkocht... met het oog op woningbouw.

[< terug naar boven](#)



Een eigenaar wil zijn grote, bestaande woning opsplitsen in 2 delen om er 2 aparte woningen van te maken. De woning is gelegen in een verkaveling ouder dan 15 jaar. Kan de eigenaar deze woning gewoon notarieel opsplitsen en daarna een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen indienen om voor het afgesplitste deel als woning aan te vragen?

Indien het om een verkaveling ouder dan 15 jaar gaat, vormen de verkavelingsvoorschriften geen weigeringsgrond meer. Enkel indien er een verkavelingsvergunningsplicht geldt (vb. ingeval van het creëren van bijkomende onbebouwde kavels voor verkoop met het oog op woningbouw), moet er uiteraard een bijstelling van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden worden gevraagd. Het feit dat de verkavelingsvoorschriften geen weigeringsgrond meer vormen, doet geen afbreuk aan de eventuele verkavelingsvergunningsplicht.

Art. 4.1.1,14° waarin de definitie van “verkavelen” wordt vastgelegd, stelt het volgende:

Een grond vrijwillig verdelen in twee of meer onbebouwde kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies;

Aangezien in casu, geen bijkomende onbebouwde loten worden voorzien en bijgevolg geen verkavelingsvergunningsplichtige handelingen worden beoogd, kan dit principieel na een notariële splitsing rechtstreeks met een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen worden vergund (uiteraard onder voorbehoud van de goede ruimtelijke ordening en de eventuele andere toetsen).

De formaliteiten van art. 5.2.2 van de VCRO inzake de verdeling zonder verkavelingsvergunning moeten wel worden nageleefd.

[< terug naar boven](#)

Is het nog mogelijk om een verkavelingsaanvraag in te dienen, als de aanvraag niet meer voldoet aan art. 4.1.1,14°? Moet dergelijke verkavelingsaanvraag onontvankelijk verklaard worden?

Dergelijke verkavelingsaanvraag moet inderdaad onontvankelijk worden verklaard. Gelet op de aangepaste definitie van het begrip ‘verkavelen’ is geen verkavelingsvergunning meer nodig om een bebouwd perceel op te delen in twee loten waarbij slechts 1 onbebouwd perceel wordt gecreëerd. De vergunningverlenende overheid is niet meer bevoegd om zich uit te spreken over dergelijke aanvragen.

[< terug naar boven](#)



Invoering van de provinciale omgevingsambtenaar

Art. 9/1 OVD

Wat zullen de kwaliteitseisen zijn voor een provinciaal omgevingsambtenaar?

De kwaliteitseisen zullen dezelfde zijn als voor de gemeentelijke omgevingsambtenaar. Enkel de deputatie kan ambtenaren aanwerven en nadien kan de provincieraad onder de bestaande ambtenaren een aantal POA's aanwijzen. Als de deputatie POA's aanwerft, dan begeeft ze zich op het veld van de provincieraad. De deputatie kan enkel de diplomaveisten bij aanwerving zo formuleren dat deze mensen in aanmerking komen om nadien aangewezen te worden.

[< terug naar boven](#)



Verzaking aan verkavelingen

Art. 104 OVD

Via artikel 4.6.8. van de VCRO was de regeling omtrent verzaking aan verkavelingen opgenomen. Door de codextrein is dit artikelnummer opgeheven. Waar is de regeling inzake de verzaking aan verkavelingen terug te vinden?

De volledige vergunningsprocedure met inbegrip van de regelgeving rond verzaking is opgenomen in het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014. De bepalingen in verband met de verzaking aan verkavelingen kan u terugvinden in art. 104 van het Omgevingsvergunningendecreet.

[< terug naar boven](#)

In het huidig geldende art.104 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning staat er niets meer over de akteneming terwijl die wellicht nog altijd nodig is (om het vergunningsregister aan te passen). Moet het college nog steeds akte nemen van de verzaking ?

De volledige vergunningsprocedure met inbegrip van de regelgeving rond verzaking is opgenomen in het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014. De bepalingen in verband met de verzaking aan verkavelingen kan u terugvinden in art. 104 van het Omgevingsvergunningendecreet.

Artikel 104 van het omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

“Een verkavelaar kan eenzijdig afstand doen van de rechten die hij verkregen heeft uit de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, tenzij al een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van deze omgevingsvergunning, hetzij door het stellen van een of meer rechtshandelingen, vermeld in artikel 102, § 1, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de afgifte van de omgevingsvergunning verbonden werd.

Aan het geheel van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan worden verzaakt door de eigenaar die alle kavels heeft verworven of in geval van akkoord van alle eigenaars, ongeacht of deze omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk verwezenlijkt is.

Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het college van burgemeester en schepenen.”

Dit betekent dus dat per beveiligde zending (vb. aangetekend schrijven) eenzijdig afstand kan worden gedaan van een verkaveling (hetzij van een nog niet gerealiseerde, hetzij indien eigenaar van alle kavels of mits akkoord van alle andere eigenaars). Het is logisch dat deze afstand voorafgaandelijk aan de beslissing over een met die verkaveling strijdige bouwaanvraag moet gebeuren.

Tot voor kort luidde artikel 4.6.8 VCRO als volgt:

“§ 1. Een verkavelaar kan eenzijdig afstand doen van uit de verkavelingsvergunning verkregen rechten, behoudens indien reeds een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van de verkavelingsvergunning, hetzij door het stellen van één of meer rechtshandelingen, vermeld in artikel 4.6.4, § 1, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de aflevering van de verkavelingsvergunning verbonden werd.

Aan een geheel of gedeeltelijk verwezenlijkte verkavelingsvergunning kan wél worden verzaakt door de eigenaar die alle kavels heeft verworven, of in geval van akkoord van alle eigenaars.

§ 2. Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het vergunningverlenende bestuursorgaan.

§ 3. De verzaking heeft eerst gevolg vanaf de akteneming ervan door het vergunningverlenende bestuursorgaan. Het vergunningverlenende bestuursorgaan stelt de persoon die verzaakt van die akteneming in kennis.”

Er werd vroeger dus uitdrukkelijk bepaald dat de verzaking pas gevolg heeft vanaf de akteneming ervan door het vergunningverlenende bestuursorgaan, en dat dit orgaan de verzaker van akteneming in kennis moet stellen.

Deze bepaling is weggefallen in artikel 104 van het omgevingsvergunningendecreet. In de Memorie van Toelichting wordt hierover gezegd (ook de Raad van State merkte op dat die bepaling was weggefallen, waarna werd bevestigd dat het de bedoeling was van de decreetgever dit niet langer op te nemen, met verwijzing naar de toelichting):

“Dit artikel bevat de mogelijkheid om afstand te doen van de verkaveling.

Deze regeling is analoog aan de regeling die heden ten dage in de VCRO bestaat. Er kan dan ook verwezen worden naar bestaande rechtspraak en rechtsleer.

Een verduidelijking wordt aangebracht: thans zou omwille van de formulering in de VCRO enige twijfel kunnen rijzen of een gedeeltelijke afstand van een verkaveling mogelijk is. Het moge duidelijk zijn dat dat niet de bedoeling van de decreetgever geweest is. De twijfel wordt thans door een betere formulering van het artikel weggewerkt.

De verzaking heeft onmiddellijke uitwerking. De gemeente zal hiervan wel akte nemen (en de verzaking opnemen in het vergunningenregister), deze aktename bepaalt echter niet langer het tijdstip vanaf wanneer de verzaking gevolg heeft. Een kennisgeving is dan ook niet verplicht, maar de betrokken overheid kan uit goed bestuur de verzaker op de hoogte brengen van ontvangst en aktename.”



Dit betekent dus dat in toepassing van artikel 104 enkel de aangetekende verzaking voorafgaandelijk vereist is, en geen voorafgaandelijke aktename ervan. Vóór de inwerkingtreding van dit artikel (in de meeste gemeenten pas vanaf 1 januari 2018), gold evenwel nog artikel 4.6.8 VCRO, waarbij een voorafgaandelijke aktename vereist was.

[< terug naar boven](#)