

JIRA – Beleid en Regelgeving – Kennisvragen Ruimte

Inhoud

| | |
|---|----|
| ZONEVREEMDHEID | 1 |
| BEROEPEN | 7 |
| VERVALREGELING | 7 |
| VERGUNNINGSPLICHT - VRIJSTELLING | 8 |
| FUNCTIEWIJZIGINGEN | 13 |
| WATERGEVOELIGE OPENRUIMTEGEBIEDEN | 14 |
| PLANNING | 14 |
| CONTRACTCONVENANTBENADERING | 15 |
| VERORDENINGEN | 16 |
| HANDELING VAN ALGEMEEN BELANG | 17 |

ZONEVREEMDHEID

Indien een bedrijfswoning zonder vergunning een residentiële woning is geworden, kan dit dan geregulariseerd worden? Kan een zonevreemde woning die niet hoofdzakelijk vergund is, geregulariseerd worden of moet steeds gesteld worden dat de regels inzake zonevreemdheid niet mogen toegepast worden gelet op Art. 4.4.10. §1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden. (GOP - DETA 473)

Het is inderdaad zo dat er een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (functiewijziging van landbouwerswoning of bedrijfswoning naar residentiële woning) vereist is indien de nieuwe hoofdfunctie na de overdracht van een zakelijk recht geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie (lees: in de meeste gevallen als de bedrijfswoning wordt bewoond door de nieuwe eigenaar/niet-landbouwer). Ligt deze vergunning niet voor, dan is er sprake van een inbreuk op de vergunningsplicht.

Artikel 4.4.10 VCRO bepaalt dat de zonevreemde basisrechten slechts kunnen toegepast worden op hoofdzakelijk vergunde constructies. De definitie van 'hoofdzakelijk vergund' is terug te vinden in artikel 4.1.1; 7° VCRO, waarin is bepaald dat ook de functie vergund moet zijn.

Dit betekent dat er slechts een omgevingsvergunning voor het verbouwen, herbouwen of desgevallend uitbreiden kan worden verleend, als de residentiële functie is vergund, wat niet het geval is als de niet-

landbouwer reeds zijn intrek heeft genomen in de voormalige hoevewoning en niet over een omgevingsvergunning voor de functiewijziging beschikt. M.i. is het evenwel meestal zo dat de hoevewoning (en de voormalige bedrijfsgebouwen) eerst wordt gerenoveerd of verbouwd vooraleer de niet-landbouwer zijn intrek neemt. In de vergunning tot verbouwen moet dan wel ook in eerste instantie - vóór de beoordeling van de zonevremde basisrechten - de functiewijziging naar de residentiële functie worden gevraagd/beoordeeld/bekomen.

M.i. stelt zich dus enkel een juridisch probleem indien de bedrijfswoning reeds wordt bewoond door een niet-landbouwer vooraleer een vergunning voor de functiewijziging naar de residentiële functie wordt gevraagd. In dat geval ligt er inbreuk op de vergunningsplicht voor, die er strikt genomen toe leidt dat de zonevremde basisrechten niet kunnen worden toegepast.

Hoe moet er worden omgegaan met windmolens bij een zonevremde woning in agrarisch gebied? De huidige omzendbrief RO2014/02 is toch enkel voor de grootschalige turbines? (GOP - DETA 592)

De vandaag geldende omzendbrief RO 2014/02 is inderdaad bedoeld als kader voor grootschalige windturbines. De eerdere omzendbrief, die ook betrekking had op meer kleinschalige windturbines, is inderdaad afgeschaft. Dat was een bewuste keuze om niet de indruk te scheppen dat kleinschalige initiatieven op dit vlak vanuit het Vlaams beleid actief worden aangemoedigd. Een zekere terughoudendheid bij het toekennen van vergunningen lijkt opportuun.

Hoe bepaal je of een constructie al dan niet hoofdzakelijk vergund is? Moeten de fysisch aansluitende aanhorigheden worden meegerekend? En wat met een later aangebouwd volume? (GOP – DETA 102)

Om te bepalen of een constructie al dan niet hoofdzakelijk is vergund, moeten de fysisch aansluitende aanhorigheden niet worden meegerekend (anders dan bij het bepalen van het maximaal toelaatbare bouwvolume bij uitbreiden). Dit betekent dat dus enkel naar het hoofdgebouw mag worden gekeken om te bepalen of dat hoofdgebouw hoofdzakelijk is vergund en voor een zonevremde vergunning in aanmerking komt.

Dat het aangebouwde volume niet moet worden meegerekend om te bepalen of het hoofdvolume al dan niet hoofdzakelijk is vergund, betekent niet dat dat aangebouwde volume vergund is. De redenering dat er enkel sprake is van een uitbreiding indien de betrokken, aansluitende ruimtes in de bestaande toestand ook reeds een voor de residentiële functie dienstige functie hadden, gaat enkel op ingeval die aangebouwde constructie ook als volume is vergund, wat hier niet het geval is. Dit deeltje zou moeten worden geregulariseerd, wat in casu niet mogelijk is, gelet op de ligging in een natuurgebied. De 'uitbreiding' van de woonfunctie in het aangebouwde deeltje (die geen uitbreiding zou zijn ingeval dat aangebouwde deeltje ook is vergund als constructie) zou immers betekenen dat het volume van de woning (waarbij de fysisch aansluitende aanhorigheden moeten worden meegerekend) wordt uitgebreid (nl. met een voorheen onvergund volume).

Een aanvrager wenst op de locatie van een voormalig landbouwbedrijf de bedrijfswoning te slopen en een bedrijfsgebouw (schuur) om te vormen naar een zonevreemde woning. De schuur is gelegen op ong. 20 meter achter de aanwezige bouwlijn van de overige bebouwing en bedrijfswoningen in de straat. Is het mogelijk de functiewijziging (met verbouwing) van de schuur naar woning (niet opgenomen in BVR toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen) te beschouwen als “herbouw op een gewijzigde locatie” zoals bepaald in art.4.4.14 van de VCRO?

Principieel bestaat er o.i. geen bezwaar om artikel 4.4.14 VCRO toe te passen ingeval van het slopen van een woning en het omvormen van een schuur naar woning (als zijnde de herbouwde woning). Hierover is ons geen rechtspraak gekend.

Strikt genomen strijdt dit wel met de definitie van ‘herbouwen’ in artikel 4.1.1, 6° VCRO (die bepaalt dat een nagenoeg nieuwe constructie wordt opgericht), maar aangezien het onderscheid tussen ‘verbouwen’ en ‘herbouwen’ voor andere situaties werd ingevoerd en er ruimtelijk geen bezwaar is om een bestaande constructie te verbouwen i.p.v. te herbouwen (en er ruimtelijk gezien zelfs een betere situatie ontstaat door het elimineren van het volume van de woning), menen wij dat dit pragmatisch mag worden geïnterpreteerd (en dus niet moet worden opgelegd dat de schuur eerst zou moeten worden gesloopt en weer opgebouwd).

Uiteraard dient ook in dit geval voldaan te zijn aan de gestelde voorwaarden in artikel 4.4.14 VCRO. Volgens de voorhanden zijnde informatie blijkt dat hier niet het geval te zijn.

Los van een aantal andere voorwaarden, bepaalt artikel 4.4.14 VCRO dat voor het herbouwen enerzijds ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar is :

- a) de woning is getroffen door een rooilijn,
- b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,
- c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

Anderzijds bepaalt artikel 4.4.14 VCRO dat ten minste één van volgende voorwaarden moet zijn vervuld :

- a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,
- b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Enkel en alleen als aan deze voorwaarden is voldaan, kan overwogen worden artikel 4.4.14 VCRO toe te passen. Bovendien zal uiteraard ook moeten voldaan zijn aan de beperkingen die aan het volume worden gesteld. Het ‘herbouwen’ (en dus het volume van de schuur die woning wordt) dient hoe dan ook beperkt te worden 1000 m³ (indien het volume van de te slopen woning groter is dan 1000 m³ dient het nieuwe volume beperkt te worden tot 1000 m³ en indien het volume van de te slopen woning kleiner is dan 1000 m³ kan – in toepassing van artikel 4.4.15 VCRO – tot maximaal 1000 m³).

Hoe bereken je het "bouwvolume"? Vanaf welk peil wordt er gerekend? Wat telt mee en wat niet in het bouwvolume? Wat zijn fysische aanhorigheden? (DETA 1227)

Het "bouwvolume" wordt in artikel 4.4.1, 2° als volgt gedefinieerd: "het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld;"

Uit recente rechtspraak (RvVb 13 maart 2018, nr. RvVb/A/1718/0653) blijkt dat een uitschuifbare luifel en een wand met beperkte hoogte geen fysisch aansluitende aanhorigheden vormen en dat dit op zichzelf staande constructies zijn die niet bij het bouwvolume moeten worden gerekend. Het terras dat ontstaat bij het uitschuiven van zulke luifel dient dan ook niet in het bouwvolume te worden meegerekend

Wanneer het anderzijds gaat om een vaste luifel die steunt op een vaste structuur en op die manier een, zij het al dan niet gedeeltelijk open, afsluitbare constructie vormt, gaat het om een aan het hoofdvolume verbonden fysisch aansluitende aanhorigheid die – mede gelet op de residentiële functie als terras – als bouwvolume moet worden meegerekend.

Bij een verbouwing van een zonevreemde woning in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, moet de kantoorfunctie die max. 100m² mag bedragen meegerekend worden in de 1000m³ bouwvolume?

In het verslag aan de Vlaamse Regering bij het besluit van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen wordt o.a. bij artikel 3 (dat betrekking heeft op de mogelijkheid van 100 m² kantoor- of dienstenfunctie) gesteld :

"De complementaire functie wordt niet meegerekend voor de bepaling van het maximaal toelaatbare volume, bedoeld in artikel 145bis, § 1, 6° van het decreet. Hiermee wordt bedoeld dat de complementaire functie ook in niet-woonruimten (zoals stallen) kan ondergebracht worden."

Dit betekent dat deze functie dus niet moet worden meegerekend in het maximale bouwvolume van 1000 m³ dat voor de woning geldt indien de functie wordt ondergebracht in een aanpalende schuur. Wél is het uiteraard zo dat in geen geval nieuw volume mag worden gecreëerd voor deze functies (enkel de woning kan uitgebreid worden tot 1000 m³). Dit betekent dus dat de functie in de bestaande (eventueel aanpalende) stallingen kan worden ondergebracht zonder dat het volume ervan wordt meegerekend. Indien de functie in het woongebouw wordt ondergebracht en dit woonvolume tevens wordt uitgebreid tot 1000 m³ (of beperkt tot 1000 m³ ingeval van herbouw van een grotere woning), moet deze functie wel worden meegerekend, zo niet zou méér volume worden gecreëerd dan decretaal is toegelaten.

Een aanvrager wenst op de locatie van een voormalig landbouwbedrijf de bedrijfswoning te slopen en een bedrijfsgebouw (schuur) om te vormen naar een zonevreemde woning. De schuur is gelegen op ong. 20 meter achter de aanwezige bouwlijn van de overige bebouwing en bedrijfswoningen in de

straat. Is het mogelijk de functiewijziging (met verbouwing) van de schuur naar woning (niet opgenomen in BVR toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen) te beschouwen als “herbouw op een gewijzigde locatie” zoals bepaald in art.4.4.14 van de VCRO? (DETA 915)

Principieel bestaat er o.i. geen bezwaar om artikel 4.4.14 VCRO toe te passen ingeval van het slopen van een woning en het omvormen van een schuur naar woning (als zijnde de herbouwde woning). Hierover is ons geen rechtspraak gekend.

Strikt genomen strijdt dit wel met de definitie van ‘herbouwen’ in artikel 4.1.1, 6° VCRO (die bepaalt dat een nagenoeg nieuwe constructie wordt opgericht), maar aangezien het onderscheid tussen ‘verbouwen’ en ‘herbouwen’ voor andere situaties werd ingevoerd en er ruimtelijk geen bezwaar is om een bestaande constructie te verbouwen i.p.v. te herbouwen (en er ruimtelijk gezien zelfs een betere situatie ontstaat door het elimineren van het volume van de woning), menen wij dat dit pragmatisch mag worden geïnterpreteerd (en dus niet moet worden opgelegd dat de schuur eerst zou moeten worden gesloopt en weer opgebouwd).

Uiteraard dient ook in dit geval voldaan te zijn aan de gestelde voorwaarden in artikel 4.4.14 VCRO. Volgens de voorhanden zijnde informatie blijkt dat hier niet het geval te zijn.

Los van een aantal andere voorwaarden, bepaalt artikel 4.4.14 VCRO dat voor het herbouwen enerzijds ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar is :

- a) de woning is getroffen door een rooilijn,
- b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,
- c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

Anderzijds bepaalt artikel 4.4.14 VCRO dat ten minste één van volgende voorwaarden moet zijn vervuld :

- a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,
- b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Enkel en alleen als aan deze voorwaarden is voldaan, kan overwogen worden artikel 4.4.14 VCRO toe te passen. Bovendien zal uiteraard ook moeten voldaan zijn aan de beperkingen die aan het volume worden gesteld. Het ‘herbouwen’ (en dus het volume van de schuur die woning wordt) dient hoe dan ook beperkt te worden 1000 m³ (indien het volume van de te slopen woning groter is dan 1000 m³ dient het nieuwe volume beperkt te worden tot 1000 m³ en indien het volume van de te slopen woning kleiner is dan 1000 m³ kan – in toepassing van artikel 4.4.15 VCRO – tot maximaal 1000 m³).

Kan men een zonevreemde functiewijziging (vb. kantoor < 100m²) doorvoeren in een bestaande zonevreemde woning, als men de bestaande woning wenst af te breken en een nieuwe op te richten en dit in eenzelfde aanvraag? (DETA 1744)

Het is een algemeen principe dat de zonevrije basisrechten (zoals voorzien in de VCRO) en de zonevrije functiewijzigingen (zoals voorzien in VCRO en verder uitgewerkt in het besluit zonevrije functiewijzigingen), enkel mogelijk zijn voor bestaande, niet-verkrotte en hoofdzakelijk vergunde gebouwen/constructies. De voorwaarde dat het om 'bestaande' constructies moet gaan, betekent dat geen nieuwbouw mogelijk is en dat dus enkel reeds bestaande constructies – conform de bepalingen van de zonevrije basisrechten – kan worden verbouwd, herbouwd of uitgebreid, en/of een wijziging van functies mogelijk is. Deze bepaling betekent dus niet dat principieel geen combinatie van aanvragen mogelijk zouden zijn.

Wel is er in artikel 2 van het besluit zonevrije functiewijzigingen voor de meeste functiewijzigingen bepaald dat de gebouwen – om in aanmerking te komen voor de nieuwe functie - bouwfysisch geschikt moeten zijn, en dat met andere woorden geen ingrijpende verbouwingen nodig mogen zijn om de functie te wijzigen. Deze regel geldt niet voor de functiewijziging naar 100 m² kantoor- en dienstfunctie (artikel 2 van het besluit zonevrije functiewijzigingen) en voor de functie als woningbijgebouw (artikel 11 van dat besluit).

Een functiewijziging naar max. 100 m² kantoorruimte (cf. uw aangehaald voorbeeld) kan dus gecombineerd worden met een herbouw (idem woningbijgebouw, vb. garage, berging). Voor de andere functiewijzigingen is enkel een combinatie mogelijk met zachtere verbouwingswerken. Vroeger was bepaald dat ook 2 jaar vooraf aan de aanvraag en gedurende 10 jaar na de vergunning geen grondige verbouwingen/herbouwingen mochten zijn gebeurd/gebeuren. Die bepaling is geschrapt, maar een combinatie in dezelfde aanvraag is dus voor die functies nog steeds niet mogelijk. Een gefaseerde aanvraag behoort volgens de letter van het besluit dan misschien wel tot de mogelijkheden, maar gaat wel in tegen de geest van het besluit, dat gericht is op de valorisatie van het gebouwenpatrimonium. Zowel de Raad voor Vergunningsbetwistingen als de Raad van State hebben reeds bevestigd dat gefaseerde aanvragen ingaan tegen deze doelstelling van de bepaling dat de gebouwen bouwfysisch geschikt moeten zijn om een functiewijziging te kunnen doorvoeren (zie o.a. RvVb 20 oktober 2015, nr. RvVb/A/1516/0119 in de zaak 1213/0398/A/2/0376, cassatieberoep verworpen: RvS 7 juli 2016, nr. 235.384; T.O.O. 2017/1, 145 en S. FRANCOIS, "De vereiste van het 'bouwfysisch geschikt' zijn van het gebouw(encomplex) blijkt ook relevant na de vergunningverlening voor de zonevrije functiewijziging" (noot onder RvS 7 juli 2016, nr. 235.384, bvba Top Tuin Goeman), TROS 2017, afl. 85,36).

Kan men artikel 9 en artikel 11 van het Besluit van de zonevrije functiewijzigingen combineren? (Gemeente - DETA 399)

Case: Het betreft een glastuinbouwbedrijf bestaande uit een exploitatiewoning en serres met loods. De exploitatie is recent gestopt. Alles staat nu te koop en zal naar alle waarschijnlijkheid gekocht worden door een niet-landbouwer.

1. De woning moet dan omgevormd worden tot particuliere woning. De bedrijfsgebouwen moeten dan woningbijgebouwen worden.

2. Het gebruik van dit gebouwencomplex kan echter ook worden gewijzigd van de hoofdfunctie landbouw naar paardenhouderij, manège, ...

Kunnen deze twee wijzigingen wel samen als men de woonfunctie wil bewaren?

Door functiewijziging 1. vallen de bijgebouwen immers niet langer onder landbouw, maar onder wonen en kan er geen andere functie aan gegeven worden.

Moet bij functiewijziging 2. de exploitatiewoning eveneens die nieuwe functie paardenhouderij, manége, etc.. krijgen en dus niet langer wonen.

In een specifiek geval komt er nog bij dat de bedrijfsgebouwen vernield zijn door brand en dus niet bouwfysisch geschikt zijn voor eender welke nieuwe functie. Hier rest alleen functiewijziging 1. voor de woning en de rest af te breken?

In de huidige situatie, waarbij de bedrijfsgebouwen zijn afgebrand, kan volgens ons enkel toepassing worden gemaakt van artikel 11 (woonfunctie) voor de woning.

Artikel 9 kan niet worden toegepast nu de bijgebouwen niet als bouwfysisch geschikt kunnen worden beschouwd.

Voor de toepassing van artikel 11 speelt dit criterium niet maar de bijgebouwen moeten allicht ook als “verkrot” worden beschouwd (art. 4.1.1, 15° stelt inzake verkrot: niet voldoende aan elementaire eisen van stabiliteit) waardoor eenvoudigweg geen toepassing kan worden gemaakt van het BVR inzake zonevreemde functiewijzigingen (art. 4.4.23 VCRO).

Bijgevolg komt enkel de woning in aanmerking voor een functiewijziging naar wonen (art. 11 BVR zonevreemde functiewijzigingen).

In de hypothese dat de bedrijfsgebouwen niet vernield zijn en bouwfysisch geschikt, lijkt een combinatie van artikel 9 en 11 ons mogelijk

BEROEPEN

Kan een omgevingsvergunning (voor het bouwen van industriële units) afgeleverd worden op basis van een verkavelingsvergunning waarbij beroep lopende is bij de RvV? De infrastructuurwerken, vergund met de verkaveling, zijn lopende.

Zolang geen schorsing is uitgesproken door de RvvB, is een vergunning uitvoerbaar. Er kan dus een omgevingsvergunning worden verleend, zij het dat die ook op de helling komt te staan ingeval de verkavelingsvergunning wordt vernietigd.

VERVALREGELING

Is een vergunning die gestart is in 1992, maar niet afgerond, vandaag nog uitvoerbaar?

Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) voorzag in een overgangsregeling in artikel 193, §2, lid 2.

De regeling is als volgt:

1) Vergunningen die zijn afgegeven meer dan een jaar voor de inwerkingtreding van het DRO: oude regeling van artikel 50 Coördinatiedecreet geldt onverkort. Werken moeten begonnen zijn binnen het jaar (eventueel verlengd met een jaar)

2) vergunningen die zijn verkregen binnen het jaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van het DRO blijven twee jaar geldig. Binnen die termijn moeten de werken begonnen zijn.

In geen van beide gevallen worden bijkomende voorwaarden opgelegd om het verval van de vergunning te beletten. De werken moeten enkel tijdig zijn begonnen. Als dat het geval is, wordt de vergunning definitief en kan zij niet meer vervallen. Onderbrekingen van meer dan twee jaar brengt het verval van de vergunning niet mee. Ook wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar, vervalt de vergunning niet"

VERGUNNINGSPLICHT - VRIJSTELLING

Is het verhuren van een kamer vergunningsplichtig? (gemeente)

Airbnb kan worden beschouwd als een vorm van verblijfsrecreatie aangezien het een niet-residentieel verblijf tot doel heeft.

Conform het besluit inzake de vergunningsplichtige functiewijzigingen is het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie wonen naar verblijfsrecreatie vergunningsplichtig.

De wet voorziet evenwel twee mogelijkheden om een woning zonder stedenbouwkundige vergunning gedeeltelijk ter beschikking te stellen voor Airbnb:

1) Op grond van artikel 7.3 van het vrijstellingsbesluit indien de woning bestaat en hoofdzakelijk vergund of vergund geacht is en als de tijdelijke functiewijziging een maximale duur van vier periodes van dertig aaneengesloten dagen per kalenderjaar niet overschrijdt.

Op de eerste dag van de functiewijziging begint de periode van dertig dagen te lopen, ongeacht of de functiewijziging de volle dertig dagen gebeurt. De periodes van dertig dagen kunnen aaneengesloten zijn, maar overlappen elkaar niet.

2) Op grond van paragraaf 3 van artikel 2 van het besluit inzake de vergunningsplichtige functiewijzigingen indien voldaan is aan alle in deze bepaling opgesomde voorwaarden en dus sprake is van complementair verblijf: het woongebouw is gelegen in woongebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied

de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie

de complementaire functie 'verblijfsrecreatie' beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m²

de complementaire functie mag niet strijdig zijn met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, verkavelingsvergunningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg en verkavelingsvergunningen.

Het grote verschil met artikel 7.3 van het vrijstellingsbesluit is dat deze ter beschikkingstelling onbeperkt in de tijd kan gebeuren.

Indien niet (langer) is voldaan aan de voorwaarden van artikel 7.3 van het vrijstellingsbesluit of van paragraaf 3 van artikel 2 van het besluit inzake de vergunningsplichtige functiewijzigingen moet een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd.

Naast de wetgeving m.b.t. ruimtelijke ordening is ook het logiesdecreet van kracht. Dit betekent dat elke logiesuitbater die mensen tegen betaling te slapen legt, moet voldoen aan een aantal basisnormen. Het maakt niet uit of het om een professionele uitbating of bijverdienste gaat en of het logies rechtstreeks wordt aangeboden of via tussenpersonen of een internetplatform. Meer informatie hierover vind je terug via de onderstaande link:

[<https://www.toerismevlaanderen.be/vlaamse-logiesdecreet>]

Geldt de vrijstelling voor het plaatsen van een afsluiting op eigen terrein in zij- en achtertuin tot max. 2m ook wanneer er zich een niveauverschil voordoet van 3m tussen de twee zijtuinen en de eigenaar van het hoogst gelegen eigendom de afsluiting niet wenst te plaatsen? (GOP)

Het is zo dat het wordt genomen van het perceel van diegene die wenst te plaatsen. Dus in dit geval is het vrijgesteld.

Is het plaatsen van drijvende zonnepanelen vergunningsplichtig?

Drijvende zonnepanelen zijn vergunningsplichtig op grond van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Zij worden beschouwd als een constructie (artikel 4.1.1, 3° VCRO) aangezien ze bestemd zijn om ter plaatse te blijven staan/licgen en ze op de een of andere manier aan de grond bevestigd zijn (via kabels/palen/...). Bijgevolg zijn ze vergunningsplichtig op grond van artikel 4.2.1, 1°, a) VCRO dat stelt dat het optrekken of het plaatsen van een constructie niet mogelijk is zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Kunnen zonnepanelen in weides of akkerbouwterreinen geplaatst worden? Wanneer kan dit?

De regelgeving inzake ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden om zonnepanelenvelden te vergunnen (ook in landbouwgebied). Zonnepanelenvelden tot 1000 MW (wat in de praktijk neerkomt op alle) zijn een gemeentelijke bevoegdheid. We stellen evenwel vast dat de meeste gemeenten daar eerder terughoudend in zijn.

Gelet dat de gemeente de bevoegde overheid is voor de behandeling van dergelijke vergunningsaanvragen, neemt u best contact op met de gemeentelijke diensten indien u op een bepaalde locatie een zonnepanelenveld wenst op te richten.

Hoe wordt het vergund geacht karakter nagegaan bij verhardingen, aangezien deze pas vergunningsplichtig zijn met het decreet van 1999 (art. 99)?

Het is pas sinds 1999 (decreet RO – inwerkingtreding 1 mei 2000) dat – voor de duidelijkheid - uitdrukkelijk in de wetgeving werd ingeschreven dat een vergunning nodig is voor het aanleggen of wijzigen van verhardingen. Maar ook tevoren werd het aanleggen van verharding beschouwd als het “bouwen” (plaatsen van een constructie) wat dus ook toen vergunningsplichtig was.

Zie artikel 44 van de wet van 29 maart 1962:

Art. 44. § 1. Niemand mag zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen :

_ bouwen, een grond gebruiken voor het plaatsen van een of meer vaste inrichtingen, afbreken, herbouwen, verbouwen van een bestaande woning, instandhoudings- of onderhoudswerken uitgezonderd;_

onder het bouwen en plaatsen vaste inrichtingen wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond is bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit, en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, al kan zij ook uit elkaar genomen of verplaatst worden;

_ ontbossen, het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;_

_ alleenstaande hoogstammige bomen vellen binnen de groene ruimten van een bij koninklijk besluit goedgekeurd plan van aanleg, evenmin als bomen die staan in een goed waarvoor de in titel III voorgeschreven verkavelingsvergunning is afgegeven._

_ ontginnen of de vegetatie wijzigen van heiden of venen, alsmede van enig ander gebied waarvan de bescherming noodzakelijk wordt geacht door de Koning._

_ een opslagruimte voor gebruikte voertuigen of voor schroot aanleggen;_

_ een grond gewoonlijk gebruiken voor het plaatsen van een of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten. De Koning kan nadere regelen voor zulk een gebruik aangeven._

Geen vergunning is evenwel vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van de wetgeving op het kamperen.

Bijgevolg is het niet mogelijk om het vergund geacht karakter te beoordelen met inachtnaam van de inwerkingtreding van het DRO van 1999. De regeling opgenomen in artikel 4.2.14 VCRO geldt onverkort.

Is het wijzigen van het uitzicht van een voorgevel an sich vergunningsplichtig? Het BPA bevat geen specifieke voorschriften.

Het kaleien/schilderen van een gevel is niet-vergunningsplichtig.

Ingevolge het derde lid in artikel 4.4.1, §3 VCRO worden niet-vergunningsplichtige handelingen niet strijdig geacht met de voorschriften van het gewestplan, plannen van aanleg, RUP's en verkavelingsvergunningen tenzij deze voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk en specifiek beperken of verbieden, wat hier niet het geval lijkt.

Zijn de vrijgestelde handelingen in aan en bij woningen ook van toepassing op meergezinswoningen? Mag de eigenaar van een gelijkvloers appartement in zijn tuintje een bijgebouw plaatsen onder de

voorwaarden van het vrijstellingenbesluit? Mag men een open afsluiting van max. 2m hoogte of een gesloten afsluiting van 1m hoogte laten oprichten in de voortuin? Mag per woonentiteit 80m² niet-overdekte constructies aangelegd worden of geldt dit dan voor de volledige meergezinswoning? (DETA 1537)

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

Telt een pad naast het huis om de achtertuin te bereiken ook mee bij de max. verharding van 80m² (terras, vijver...) om een vrijstelling te kunnen bekomen? En wat wordt verstaan onder verharding? Is een pad in dolomiet ook verharding? (DETA 1787)

Het besluit luidt:

"Artikel 2.1. Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volgende handelingen :

8° de plaatsing van niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, ingeplant tot op 1 meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke constructies, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, 80 vierkante meter niet overschrijdt;"

Met andere woorden:

- het pad in de zijtuin moet meegeteld worden;
- een pad in dolomiet moet meegeteld worden;
- een houten terras moet meegeteld worden.

Voor de kans op het verkrijgen van een vergunning moet u zich tot de gemeente wenden.

Kan in bouwvrij agrarisch gebied volgens een gewestelijk RUP een bijgebouw van 40m² bij een woning (die zelf in agrarisch gebied ligt) vrijgesteld zijn van vergunning? (DETA 1817)

Indien het bijgebouw voldoet aan de voorwaarden opgenomen in de artikelen 2.1, 11° en 2.2 van het vrijstellingsbesluit, dan kan het zonder vergunning worden opgericht in een door een gewestelijk RUP aangeduid bouwvrij agrarisch gebied.

Bouwvrij agrarisch gebied wordt immers niet beschouwd als ruimtelijk kwetsbaar (zie artikel 1.1.2, 10° VCRO) en handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen worden niet beschouwd als strijdig met voorschriften van gewestelijke RUP's, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn (zie artikel 4.4.1, §3, 2° VCRO).

Valt een tuinkantoor onder 'voor verblijf bestemde bijgebouwen'? (DETA 1566)

Indien het gaat om een effectief kantoor, valt het hoe dan ook niet onder artikel 2.1, 11° van het Vrijstellingsbesluit. Een effectief kantoor is immers geen bij het wonen horend bijgebouw (en bovendien artikel 2.2, 2° bepaalt dat er geen vergunningsplichtige functiewijzigingen mogen worden doorgevoerd). Maar zelfs Indien het gaat om een loutere bureauimte bij de woning (al dan niet gelinkt aan een bepaalde activiteit), valt het o.i. evenmin onder de bepaling van artikel 2.1, 11° van het Vrijstellingsbesluit. 'Niet voor verblijf bestemd' wordt nergens gedefinieerd, maar een kantoorruimte impliceert toch een verblijf van mensen die in de woning zelf moet worden voorzien (net zoals slaapkamers en badkamers, keuken, ...).

Er geldt dus geen vrijstelling.

Tevens is de medewerking van een architect vereist.

Indien de verkaveling ouder is dan 15 jaar, vormt deze inderdaad geen weigeringsgrond meer. Sinds 1 augustus 2018 is inderdaad een openbaar onderzoek voorgeschreven voor deze gevallen

Tot 100m² complementaire functie is vrijgesteld van vergunning. Wat valt onder die 100m²?

Traditioneel valt onder het begrip "vloeroppervlakte" de oppervlakte van alle "vloeren", en dit met inbegrip van de buitenmuren.

Is een boomhut vergunningsplichtig? En is dit mogelijk in agrarisch gebied? (DETA 1816)

Het bouwen van een boomhut is een vergunningsplichtige handeling.

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

Art. 4.1.1, 3°

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

Art. 4.2.1, 1°, a)

Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

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

a) **het optrekken of plaatsen van een constructie,**

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

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

Zij is in principe niet verenigbaar met de bestemming agrarisch gebied. Indien het gaat om een boomhut die publiek toegankelijk is (en dus niet louter voor privégebruik wordt gebouwd, bijvoorbeeld in de tuin bij een woning), kan deze eventueel vergund worden op grond van artikel 4.4.4 VCRO (recreatief medegebruik).

FUNCTIEWIJZIGINGEN

Is §3 van het vrijstellingsbesluit toepasbaar op woningbijgebouwen? Kan een garage in de tuin worden gebruikt voor een andere functie?

Vrijgesteld van deze omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen 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, of omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden.*

Het voorgesteld artikel is niet toepasbaar op de woningbijgebouwen, aangezien er staat “in een woongebouw”, maar dan vraagt ze “kan een garage in de tuin worden gebruikt voor een andere functie”. Een woningbijgebouw is geen woongebouw. Dit wordt bevestigd door de RvVb (arrest nr. A/2015/0134 van 10 maart 2015):

Artikel 2, §3 van het besluit van 14 april 2000 is een uitzonderingsbepaling waarvan de toepassingsvoorwaarden restrictief moeten worden geïnterpreteerd.

In de hiervoor aangehaalde bepaling wordt niet de term “woningbijgebouw” maar wel “woongebouw” gebruikt. “Woongebouw” wordt in het besluit van 14 april 2000 niet gedefinieerd en moet dus in zijn spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen, met name een gebouw dat geheel of grotendeels voor woondoeleinden wordt gebruikt. In zijn spraakgebruikelijke betekenis moet een “woningbijgebouw” worden begrepen als een gebouw dat behoort bij een woning en waarin ondergebracht wordt wat daar niet geplaatst kan worden of op zijn plaats is.

Een “woningbijgebouw” is derhalve te onderscheiden van een “woongebouw”.

Bijgevolg moet een vergunning worden aangevraagd indien men in een woningbijgebouw een andere hoofdfunctie wil uitoefenen, conform artikel 2,§1 van het BVR Vergunningsplichtige functiewijzigingen.

WATERGEVOELIGE OPENRUIMTEGEBIEDEN

Heft een WORG de bestemming op? (GOP)

De geldende bestemming wordt inderdaad opgeheven. De memorie van toelichting bij het decreet verduidelijkt dit. Uit het geheel van artikel 5.6.8 blijkt duidelijk de bedoeling om de geldende bestemming ongedaan te maken (zoals ook bevestigd wordt in de MVT) en te vervangen door nieuwe voorschriften zoals vastgelegd in paragraaf 3 van artikel 5.6.8.

PLANNING

Wat is het verschil tussen de bepalingen die de codex voorziet voor enerzijds de intrekking van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en anderzijds de schorsing van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan?

De toezichtsregeling op ruimtelijke uitvoeringsplannen voorziet dat de deputatie of de Vlaamse regering een gRUP kan schorsen. Na zo'n schorsing moet de gemeenteraad haar initiële beslissing heroverwegen. Dit kan inderdaad door het gRUP gemotiveerd te handhaven of door het aan te passen.

De heroverweging van een gRUP is in dit geval enkel mogelijk na een schorsing door de deputatie of de Vlaamse regering en omdat de gemeente hiertoe wordt gedwongen in het kader van het toezicht door de Vlaamse regering of de deputatie. De beslissing tot schorsing moet bovendien genomen worden binnen een termijn van dertig dagen na de betekening van de definitieve vaststelling.

Daarnaast kan de gemeenteraad met het oog op het herstel van een onregelmatigheid, de definitieve vaststelling van een RUP geheel of gedeeltelijk intrekken en hernemen, waarbij het wettigheidsgebrek wordt rechtgezet. En dit zonder dat er een voorafgaande schorsing is vereist door de Vlaamse regering of de deputatie. Deze regeling werd ingeschreven bij decreet van het Vlaamse Gewest van 4 april 2014 met de bedoeling om het intrekken en hernemen mogelijk te maken buiten de vervaltermijn van 180 dagen om een RUP definitief vast te stellen. Zonder die bepaling waren de plannende overheden verplicht om de vernietiging door de Raad van State af te wachten. Na een vernietiging door de Raad van State begint volgens de rechtspraak namelijk een nieuwe

termijn van 180 dagen te lopen. Dit was niet het geval bij een intrekking of bij een schorsing door de Raad van State.

Waarom moet er eigenlijk getekend worden voor voorlopige vaststelling en openbaar onderzoek op het document? Wat hoort eigenlijk en waar is de wetgeving te vinden die dit oplegt? Volgens mij staat daarover niets in de codex. (DETA 887)

De ondertekening van documenten en plannen wordt inderdaad niet in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geregeld.

Het is uiteraard wel zo dat gedurende het gehele planproces de authenticiteit van de voorliggende documenten moet vaststaan. Het moet duidelijk en onomstreden zijn welke plannen, voorschriften en toelichtingen het voorwerp waren van de voorlopige vaststelling, zodat het ook duidelijk is dat het om dezelfde documenten gaat als die voor advies worden voorgelegd en ter inzage worden gelegd tijdens het openbaar onderzoek. Naar aanleiding van adviezen en bezwaren is het vervolgens mogelijk dat de aanvankelijke plannen, voorschriften en toelichting aangepast wordt, waardoor opnieuw onomstreden moet vaststaan welke documenten horen bij de definitieve vaststelling.

Wie deze plannen en documenten moet ondertekenen, en wie de handtekeningsbevoegdheid heeft op gemeentelijk niveau wordt bepaald door onder andere het gemeentedecreet. Indien u hierover specifiek verder vragen heeft, kunnen wij u spijtig genoeg niet verder helpen, maar verwijzen wij u door naar het agentschap Binnenlands Bestuur.

CONTRACTCONVENANTBENADERING

Kan het afwijken van het aantal verplicht te voorzien parkeerplaatsen voor bouwprojecten van groepswoningbouw/appartementen/cohousingsprojecten geregeld worden via contractconvenantbenadering? (GOP)

Ofwel regelt de gemeente de afwijking op haar parkeernorm in de gemeentelijke VERORDENING en legt zij dit als LAST op in de vergunning. Het nakomen van de last, zijnde autodelen aanbieden, valt dan onder de HANDHAVING van de vergunning en de last. Cfr instrumentendecreet: wijziging Omgevingsvergunningendecreet: voorstel om verplichte financiële waarborg op te leggen en bestuursdwang. In een verkaveling of groepswoningbouwproject moet er op basis van dit voorstel steeds verplicht een last (in natura of financieel) worden opgelegd.

Ofwel wordt deze verplichting contractueel vastgelegd in een overeenkomst voorafgaand aan de vergunning. Maar ook dit CONTRACT moet dan GEHANDHAAFD worden. En dat zit dan qua handhaving in een heel andere,

namelijk burgerrechtelijke sfeer. De nakoming moet immers afgedwongen worden voor de burgerlijke rechtbank.

Beide instrumenten gebruiken lijkt mij dubbelop en complex – twee soorten handhaving. Mij lijkt het gezonder om te focussen op het voortraject en bvb via projectvergadering zaken te bespreken om ze dan expliciet te vertalen in de VERGUNNING zelf als LAST.

In de marge: een LAST kan ook financieel opgelegd worden. Sommige gemeenten opteren hiervoor omdat de last niet altijd haalbaar is in de onmiddellijke omgeving van het project en wijzen deze bedragen toe aan een GEMEENTELIJK FONDS met een specifieke doelstelling. Dit zou bvb mobiliteit; autodelen kunnen zijn.

VERORDENINGEN

Goedkeuringsprocedure gemeentelijke verordening: Aan wie moeten de bezwaren geadresseerd zijn tijdens het openbaar onderzoek? Wie moet de bezwaren behandelen? Heeft de GECORO na adviesverlening nog een rol? (GOP)

In tegenstelling tot de RUP-procedure wordt voor wat betreft verordeningen aan de Gecoro geen taken toebedeeld ivm de behandeling van de bezwaren. Bezwaren moeten bijgevolg worden geadresseerd aan diegene die het openbaar onderzoek cfr artikel 2.3.2, §2 VCRO organiseert, met name aan het CBS. Na de adviesverlening heeft de Gecoro volgens de VCRO geen rol meer.

Kan er meer duiding worden gegeven bij de gevolgen van de reente plan-m.e.r. rechtspraak van het Hof van Justitie voor stedenbouwkundige verordeningen?

Zolang er geen Vlaamse rechtspraak voorhanden is, is het moeilijk dieper in te gaan op de concrete gevolgen van de recente Europese plan-m.e.r.-rechtspraak.

Vergunningverlenende overheden mogen de wettigheid van regelgeving niet eigenhandig beoordelen en buiten toepassing laten, tenzij deze regelgeving wegens flagrante en onbetwistbare onwettigheid als onbestaande had moeten worden beschouwd. Van dergelijke onwettigheid is, bij gebrek aan duidelijke rechtspraak hieromtrent, momenteel nog geen sprake.

Het valt wel te verwachten dat wanneer vergunningen, die tot stand zijn gekomen op basis van een verordening zonder plan-m.e.r., worden aangevochten, het argument van de plan-m.e.r.-plicht van de verordening zal worden aangevoerd. De verdere ontwikkelingen in de Vlaamse rechtspraak kunnen meer duidelijkheid bieden over de slaagkansen van dat argument. Het staat echter vast dat indien de rechter oordeelt dat de verordening onterecht niet aan de plan-m.e.r. werd onderworpen, de rechter de verordening buiten beschouwing zal laten en desgevallend de vergunning kan vernietigen.

Verordeningen die recent werden of in de toekomst worden aangenomen, kunnen binnen de 60 dagen na de publicatie ervan in het Belgisch Staatsblad rechtstreeks worden aangevochten. Wanneer dit gebeurt, valt ook

hier te verwachten dat het argument van de plan-m.e.r.-plicht zal worden aangevoerd. Indien dit argument door de rechter wordt aangenomen en geoordeeld wordt dat de verordening onterecht niet aan de plan-m.e.r. werd onderworpen, kan de rechter de verordening vernietigen.

HANDELING VAN ALGEMEEN BELANG

Kan het volgende onder art.1 §2 13° (jeudwerkinitiatieven) van het VR besluit tot aanwijzingen van de handelingen in de zin van artikel 4.4.7 §2 van de VCRO vallen? De aanvraag is gelegen in een RUP dat enkel wonen toelaat. X verzorgt het onthaal-, de oriëntatie en observatie van kinderen en jongeren van 3 tot 18 jaar en dit zowel residentieel als ambulante. Er kunnen maximaal 11 jongeren opgevangen en/of begeleid worden. Er zou voorzien worden in slaapgelegenheden, maar niemand wordt hier gedomicilieerd.

Volgens ons kan voor het initiatief geen toepassing worden gemaakt van artikel 3, §2, 13° van het BVR inzake handelingen algemeen belang.

Het verslag aan de VR stelt immers het volgende ivm de bewuste bepaling:

*Punt 13° betreft het bouwen, verbouwen en uitbreiden van gebouwen waar op regelmatige basis aan jeugdwerk wordt gedaan. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in artikel 4.4.19, § 1, eerste lid, 5° uitbreidingsmogelijkheden voor zonevreemde onderwijsinstellingen, jeugdverenigingen en jeugdverblijfscentra (buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied). Deze zonevreemde basisrechten worden aan deze instellingen of organisaties geboden omdat deze initiatieven aan belangrijke maatschappelijke noden tegemoet komen. Om artikel 4.4.19 VCRO te kunnen toepassen moet het echter gaan over hoofdzakelijk vergunde (of vergund geachte) constructies. Dit is doorgaans geen probleem voor onderwijsinstellingen en jeugdverblijfscentra. **Maar voor jeugdverenigingen is het soms minder eenvoudig om aan te tonen dat hun jeugdlokale hoofdzakelijk vergund (of vergund geacht) zijn. De gebouwen zijn immers soms het resultaat van vrij spontaan en organisch gegroeide lokale initiatieven.***

Omwille van het maatschappelijk belang dat deze jeugdverenigingen (en dus ook hun gebouwen) hebben, is het aangewezen de jeugdlokale uitdrukkelijk op te nemen op de lijst van handelingen van algemeen belang, meer bepaald in artikel 3, § 2. Hierdoor kunnen dergelijke initiatieven - door het doorlopen van de vergunningsprocedure -

- gebouwd worden (en bijgevolg ook geregulariseerd worden),

- uitgebreid worden zonder dat hiervoor een planningsinitiatief nodig is.

De randvoorwaarden, opgenomen in het tweede en derde lid van artikel 3, § 2, (de handelingen mogen niet uitgevoerd worden in ruimtelijk kwetsbaar gebied tenzij die handelingen geen significante impact hebben op het ruimtelijk kwetsbaar gebied + het motiveren van de ruimtelijk beperkte impact van de handelingen) garanderen dat dergelijke initiatieven niet om het even waar kunnen vergund worden. De in concreto beoordeling, die door het artikel geëist wordt, zal misbruiken voorkomen.

Omwille van de grotere impact worden jeugdverblijfcentra (hoofdzakelijk gericht op verblijven met overnachting) niet opgenomen. Uiteraard wordt occasioneel verblijf in voormelde jeugdlokalen niet uitgesloten.

De leeftijdsvoorwaarde van maximum 16 jaar heeft als doel om jeugthuizen, fuifzalen e.d. uit te sluiten.
(...)

Hieruit blijkt aldus dat punt 13 bedoeld is voor jeugdverenigingen en niet voor jeugdverblijfcentra zoals het initiatief waarvan sprake (ook al is de zorg deels ambulante).

Bovendien lijkt het initiatief ook niet te voldoen aan de voorwaarden van punt 13°:

13° het bouwen, verbouwen en uitbreiden van gebouwen waar op regelmatige basis aan jeugdwerk wordt gedaan, als aan al volgende voorwaarden is voldaan :

a) het jeugdwerk wordt georganiseerd door een lokaal jeugdwerkinitiatief als bedoeld in artikel 9, § 3, tweede lid, van het decreet van 20 januari 2012 houdende een vernieuwd jeugd- en kinderrechtenbeleid;

= een werking die zoals blijkt uit haar doelstellingen en handelingen aan jeugdwerk doet en waarbij het merendeel van de deelnemers uit een of een beperkt aantal aangrenzende gemeenten komt.

=> onder jeugdwerk wordt in het decreet begrepen:

8° jeugdwerk : sociaal-cultureel werk op basis van niet-commerciële doelen voor of door de jeugd van drie tot en met dertig jaar, in de vrije tijd, onder educatieve begeleiding en ter bevordering van de algemene en integrale ontwikkeling van de jeugd die daaraan deelneemt op vrijwillige basis;

b) het lokaal jeugdwerkinitiatief is aangesloten bij een landelijk georganiseerde jeugdvereniging, erkend met toepassing van artikel 9, § 2, van het voormelde decreet;

c) het jeugdwerk wordt voornamelijk georganiseerd voor jongeren tot en met zestien jaar;

Kan voor een speelweide toepassing worden gemaakt van het BVR inzake handelingen van algemeen belang? (DETA 1326)

Voor het gebruik van een stuk (landbouw)grond als speelweide kan geen toepassing worden gemaakt van artikel 3, §2, 13° van het BVR inzake handelingen algemeen belang.

Het verslag aan de VR stelt immers het volgende ivm de bewuste bepaling:

_Punt 13° betreft het bouwen, verbouwen en uitbreiden van gebouwen waar op regelmatige basis aan jeugdwerk wordt gedaan. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in artikel 4.4.19, § 1, eerste lid, 5° uitbreidingsmogelijkheden voor zonevremde onderwijsinstellingen, jeugdverenigingen en jeugdverblijfscentra (buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied). Deze zonevremde basisrechten worden aan deze instellingen of organisaties geboden omdat deze initiatieven aan belangrijke maatschappelijke noden tegemoet komen.

Om artikel 4.4.19 VCRO te kunnen toepassen moet het echter gaan over hoofdzakelijk vergunde (of vergund geachte) constructies. Dit is doorgaans geen probleem voor onderwijsinstellingen en jeugdverblijfscentra. Maar voor jeugdverenigingen is het soms minder eenvoudig om aan te tonen dat hun jeugdlokale hoofdzakelijk vergund (of vergund geacht) zijn. De gebouwen zijn immers soms het resultaat van vrij spontaan en organisch gegroeide lokale initiatieven. Omwille van het maatschappelijk belang dat deze jeugdverenigingen (en dus ook hun gebouwen) hebben, is het aangewezen de jeugdlokale uitdrukkelijk op te nemen op de lijst van handelingen van algemeen belang, meer bepaald in artikel 3, § 2. Hierdoor kunnen *dergelijke initiatieven *- door het doorlopen van de vergunningsprocedure - *gebouwd worden (en bijgevolg ook geregulariseerd worden), uitgebreid worden *zonder dat hiervoor een planningsinitiatief nodig is.

(...)_

Hieruit blijkt aldus dat punt 13 enkel bedoeld is voor gebouwen en niet voor het gebruik van een grond.

Voor zover er geen vaste constructies worden geplaatst en de weide enkel als speelruimte wordt gebruikt, zou dit gebruik mogelijk kunnen worden toegestaan op basis van artikel 4.4.1, §3, derde lid VCRO:

Behoudens de onderhoudswerken vermeld in het eerste en tweede lid, worden niet-vergunningsplichtige handelingen niet beschouwd als strijdig met de voorschriften van het gewestplan, de algemene plannen van aanleg, gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, noch met de voorschriften van bijzondere plannen van aanleg, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen, tenzij deze voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk en specifiek beperken of verbieden.

Het louter spelen op een weide is een niet-vergunningsplichtige handeling. Indien er geen voorschriften van toepassing zijn die deze handeling uitdrukkelijk en specifiek beperken of verbieden, wordt zij niet strijdig geacht met het agrarisch gebied en kan zij zonder meer worden toegestaan.

