

# Wetgeving Ruimtelijke Ordening

Ruimtelijke ordening

## Adviesorganen

Drie adviesraden :

- » VLACORO
- » PROCORO
- » GECORO

*leden van Vlacoro en Procoro moeten "deskundigen" zijn*

Ruimtelijke Ordening

## Ruimtelijke structuurplannen

- beleidsplannen, geen bestemmingsplannen
- opgemaakt door de drie bestuursniveaus in Vlaanderen :
  - RSV : Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
  - PRSP : Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan
  - GRSP : Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
- lager niveau mag niet afwijken van het hogere

Ruimtelijke Ordening

**Tabel : Ruimteboekhouding uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.**  
Oppervlakte gewestplanbestemmingen op de huidige gewestplannen (1/1/1994) en op de gewestplannen in 2007.

Bestemming	Huidige gewestplannen (ha)	Gewestplannen in 2007 (ha)	Overdruk van natuurverwevingsgebied
Wonen	227.500	227.500	
Industrie	55.000	62.000	
Landbouw	806.000	750.000	70.000
Reservaat en natuur	112.000	150.000	
Bosbouw	43.000	53.000	40.000
Overige groen	34.000	34.000	30.000
Recreatie	17.500	18.500	10.000
Overige	57.000	57.000	
<b>Totaal</b>	<b>1.352.000</b>	<b>1.352.000</b>	<b>150.000</b>

### Gewestplanbestemmingen

- 1) Woongebieden
- 2) Industriegebieden
- 3) Dienstverleningsgebieden
- 4) Landelijke gebieden
- 5) Recreatiegebieden
- 6) Gebieden bestemd voor ander grondgebruik
- 7) Overdrukken

### Gewestplanbestemmingen

#### Landelijke gebieden

- agrarische gebieden
- bosgebieden
- groengebieden
- parkgebieden
- bufferzones
- nadere aanwijzingen

#### Groengebieden :

- *natuurgebieden*
- *natuurgebieden met wetenschappelijke waarde (= natuurreservaten)*

#### Nadere aanwijzingen :

- *landschappelijk waardevolle gebieden*
- *landelijke gebieden met toeristische waarde*

### Gewestplanbestemmingen

#### Recreatiegebieden

- dagrecreatie
- Verblijfsrecreatie

#### Gebieden bestemd voor ander grondgebruik

- militaire domeinen
- openbare nutsvoorzieningen
- ontginningsgebieden met hun nabestemming (b.v. landbouw, natuurgebied, bosgebied...)
- andere gebieden

## Gewestplanbestemmingen

### Overdrukken

- uitbreidingen van ontginningsgebieden
- waterwinningsgebieden
- reservatie- en erfdiensbaarheden
- renovatiegebieden
- overstromingsgebieden
- andere

## Agrarische gebied

*De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin.*

*Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.*

## Agrarische gebied

*Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven.*

## Agrarische gebied

Er gelden bijkomende voorwaarden voor :

- bouwen van een 2de woning bij een landbouwbedrijf;
- bouwen van schuilhokken voor dieren;
- vestiging van para-agrarische bedrijven.

### Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften

- agrarische gebieden met ecologisch belang
- archeologische site
- bijzonder groengebied
- bijzonder natuurgebied
- bosgebied met ecologisch belang
- brongebied
- gebied voor jeugdcamping
- gebied voor recreatiepark
- gemengd woon- en parkgebied
- groengebied met semi-residentiële functie

### Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften

- kleintuengebied
- natuurgebied met erfdienstbaarheid
- parkgebied met semi-agrarische functie
- recreatief parkgebied
- reservegebied voor bufferzone
- reservegebied voor recreatie
- serregebied
- speelbossen of speelweiden
- gebieden voor toeristische recreatieparken

### Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften

- uitbreiding van ontginningsgebied in een waterwinningsgebied
- valleigebied
- VS : groengebieden waar vissershutten opgericht mogen worden

### De gemeentelijke plannen van aanleg

- Algemeen Plan van Aanleg (APA)
- Bijzonder plan van aanleg (BPA)
- Sectoraal BPA  
(bv Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven)

*Deze plannen moeten zich richten naar het bestaande gewestplan maar kunnen er desnoeds van afwijken.*

### **De sectorale plannen van aanleg**

De zonevreemdheid kan betrekking hebben zowel op de bouwvergunning als op de milieuvergunning.

Twee soorten sectorale BPA's (omzendbrieven)

- zonevreedde bedrijven
- zonevreedde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten

Definitieve aanpak : ruimtelijk uitvoeringsplan ter uitvoering van het gemeentelijke structuurplan

### **Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP)**

- Uitwerking van de ruimtelijke structuurplannen
- vervanging van APA en BPA
- 3 niveaus :
  - gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen
  - provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen
  - gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De stedenbouwkundige voorschriften van een RUP kunnen meer vastleggen dan de huidige plannen van aanleg : ook inrichting en beheer

### **Recht van voorkoop – wie ?**

- Vlaams Gewest
- Provincies
- Gemeenten
- Intercommunales
- instellingen die resorteren onder voorgaande
- door de overheid daartoe erkende vennootschappen

### **Recht van voorkoop – waar ?**

- In de zones aangeduid in een definitief vastgesteld RUP...
- ... en mits motivatie van de zones ...
- ... en mits verwittiging van de eigenaars
- Niet in de bestaande gemeentelijke BPA's

### **Recht van voorkoop – wanneer ?**

- Binnen 5 jaar na in werking treden van het RUP

### Recht van voorkoop – bijzondere gevallen

- decreet op het natuurbehoud
- decreet op de Vlaamse Wooncode
- ruilverkavelingsprojecten VLM
- natuurinrichtingsprojecten VLM

*Wat met het recht van voorkoop van de pachter ?*

### Planschade

- perceel komt door het RUP niet meer in aanmerking voor een bouw- of verkavelingsvergunning, ...
- ... binnen volgende criteria (cumulatief!) :
  - 1° gelegen aan een voldoende uitgeruste weg
  - 2° komt stedenbouwkundig in aanmerking voor normale bebouwing
  - 3° gelegen binnen een bebouwbare zone van een APA, BPA of RUP

Enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.

### De planbatenheffing

Een nieuw begrip : niet alleen de lusten maar ook de lasten.

De planbatenregeling wordt ingevoerd als het spiegelbeeld van de planschaderegeling.

Planbatenheffing dient te worden beschouwd als een 'belasting'.

### De stedenbouwkundige vergunning

1° **bouwen**, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit.

2° **ontbossen** in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten

Ruimtelijke Ordening

3° **hoogstammige bomen vellen**, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het **reliëf** van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° een **grond gewoonlijk gebruiken**, aanleggen of inrichten voor :

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

Ruimtelijke Ordening

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

Ruimtelijke Ordening

6° het geheel of gedeeltelijk **wijzigen van de hoofdfunctie** van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het **aantal woonegelegenheden wijzigen** die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

Ruimtelijke Ordening

8° **publiciteitsinrichtingen** of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° **recreatieve terreinen** aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

### **Instandhoudings- of onderhoudswerken**

Geen vergunning nodig :

#### Herstellingen

- ongewijzigd veilig stellen voor de toekomst
- bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen

### **Instandhoudings- of onderhoudswerken**

Wel een vergunning nodig :

#### Constructieve elementen

- vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen
- geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

### **Ontbossen**

- Naast bouwvergunning ook specifieke regels van het Bosdecreet
- Hoogstammige boom op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter
- Natuurvergunning (vanuit het Natuurdecreet) niet nodig wanneer een stedenbouwkundige vergunning voor het vellen werd verleend
- Natuurvergunning alleen volstaat niet !

### **Functiewijzigingen**

Gebruik geheel of gedeeltelijk wijzigen van één van volgende functiecategorieën naar een andere :

- 1° wonen;
- 2° verblijfsrecreatie;
- 3° dagrecreatie;
- 4° landbouw (en para-agrarisch);
- 5° handel, horeca, kantoorfunctie en diensten;
- 6° industrie en ambacht.



### Minimale uitrusting van de weg

- met duurzame materialen verharde weg
- voorzien van een elektriciteitsnetwerk
- geldt niet voor land- en tuinbouwbedrijven

Onvoldoende uitrusting :

***De vergunning moet geweigerd worden !***  
*(recente wijziging)*

### Bouwen / uitbreiden exploitatiewoning

- in geschikt bestemmingsgebied  
(gewestplan of RUP)
- volume maximum 1000 m<sup>3</sup>
- 1250 m<sup>3</sup> ingeval van meer dan één met het bedrijf verbonden gezin

### Stedenbouwkundig attest van conformiteit

- financiële waarborg gestort door de bouwheer
- kan worden opgelegd bij besluit van de Vlaamse Regering
- enkel voor werken, waarvoor de medewerking van een architect is vereist
- terugbetaling na conform-verklaring van de uitgevoerde werken

### Vrijstelling stedenbouwkundige vergunning

*Functies uitoefenen in een woongebouw, die complementair zijn aan het wonen :*

*kantoor, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht.*

Vier vereisten :

- 1° woongebouw in woongebied (of vergelijkbaar)
- 2° woonfunctie blijft hoofdfunctie
- 3° oppervlakte complementaire functie geringer dan woonfunctie én maximum 100 m<sup>2</sup>
- 4° complementaire functie niet strijdig met stedenbouwkundige verordeningen

### Werken vrijgesteld van bouwvergunning

- 28 categorieën
- niet van toepassing voor beschermd monument (of monument op ontwerp van lijst)
- land- en tuinbouw : cat 9<sup>a</sup>), 10°, 13° en 14°

9° plaatsen van afsluitingen

10° plastieltunnels, hagelnetten of antivogelnetten, constructies ter ondersteuning van de gewassen.

13° drainage

14° vellen van hoogstammige bomen

### Afsluitingen

- houten of kunststof palen met prikkel- of schrikdraad;
- andere afsluitingen (met betonnen of metalen palen...) of smeedijzeren poorten met een maximum hoogte van 2 meter en voortuinmuurtjes, voor zover niet gelegen in *de ruimtelijk kwetsbare gebieden*, noch in de agrarische of landschappelijk waardevol agrarische gebieden, noch in een beschermd of voorlopig beschermd landschap.

### Landbouwinfrastructuur

*voorzover gelegen  
in agrarisch gebied of vergelijkbaar*

- a) plastieltunnels met een maximumhoogte van 2,5 meter, voorzover ze dienen voor de teelt van landbouwgewassen en na de oogst worden verwijderd
- b) hagelnetten of antivogelnetten, bestaande uit palen waarover een net wordt gespannen;
- c) constructies ter ondersteuning van de gewassen.

### Drainage

- bovengrondse zichtbare voorzieningen max 1 meter x 1 meter gelijk met het maaiveld
- aaneengesloten oppervlakte kleiner dan 5 ha
- niet in *ruimtelijk kwetsbaar gebied* of overstromingsgebied (of minder dan 50 m)
- niet in de perimeter van de vogelrichtlijn-gebieden, Ramsar-gebieden, beschermd landschap, archeologische site
- geen milieueffectrapport vereist

### Vellen hoogstammige bomen

- maken geen deel uit van een bos
- gelegen in woongebied of industriegebied
- op *huiskavels* van een vergunde woning of vergund bedrijfsgebouw, maar
- niet op de grens met het openbaar domein
- binnen een straal van maximaal 15 meter rondom de vergunde woning of het bedrijfsgebouw

*Omwille van acuut gevaar kunnen ook andere bomen geveld worden mits voorafgaandelijke schriftelijke instemming van het Bosbeheer.*

### Vellen hoogstammige bomen

*Vellen van hoogstammige bomen  
(alleenstaande of in lijnverband)  
in **agrarisch** gebied :*

*altijd stedenbouwkundige vergunning vereist,  
ook binnen een straal  
van 15 meter rond de gebouwen !*

### Vrijstelling tussenkomst architect

- In de regel moet er een plan door de architect worden gemaakt voor elk bouwdoossier
- Vrijstelling tussenkomst architect betekent **niet** vrijstelling vergunningsaanvraag !
- 19 categorieën van werken vrijgesteld van tussenkomst architect

### Vrijstelling architect voor landbouw

- 5° bouwen van (o.m.) een hok voor dieren of een serre met een maximum oppervlakte van 30° m<sup>2</sup>, beperkt in hoogte;
- 7° een scheidingsmuur of afsluitingen;
- 8° plaatsen van sleufsilos of plastiektunnels;
- 9° plaatsen mestzak van max. 2.000 m<sup>3</sup>;
- 10° plaatsen van een waterbassin voor vee;
- 13° bijenstallen en bijenkorven;
- 17° cultuurtechnische werken, drainages

### Wanneer is openbaar onderzoek vereist ?

- alle MER-plichtige werken
- omvangrijke werken (gebouwen hoger dan 20 meter, langer dan 200 meter, groter dan 500 m<sup>2</sup>, meer dan 2.000 m<sup>3</sup>)
- ontbossen, aanmerkelijke reliëfwijzigingen van meer dan 500 m<sup>2</sup>...
- werken aan zonevreemde gebouwen
- scheidingsmuren

### Aanvraag stedenbouwkundige vergunning

- De aanvraag wordt ingediend bij het college van de gemeente waarin het voorwerp van de vergunningsaanvraag is gelegen
- Indienen per aangetekend schrijven of afgeven tegen ontvangstbewijs
- Aanvraag bouwvergunning en milieuvergunning kunnen in principe in één aanvraagdossier worden gebundeld. De verdere procedures blijven evenwel gescheiden.

### Bouwvergunning vervalt van rechtswege :

- niet daadwerkelijk met de werken begonnen binnen de 2 jaar
- werken gedurende meer dan 2 jaar onderbroken
- gebouw niet winddicht binnen de drie jaar na de aanvang van de werken
- twee of meer afzonderlijke gebouwen : vergunning vervalt enkel voor het gebouw dat niet voldoet

### Bouwvergunning vervalt van rechtswege :

- milieuvergunning geweigerd -> bouwvergunning vervalt bij weigering in laatste aanleg
- vervaltermijnen worden geschorst gedurende de periode van beroep bij de Raad van State
- bouwvergunning wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend
- vervaltermijnen gaan in bij het verlenen van de milieuvergunning

## Veiligheidscoördinator

*KB van 25 januari 2001*

Verplicht voor alle werken  
boven de 250.000 euro

## Hoevertoerisme

- gebruikswijziging bestaand vergund landbouwbedrijf
- niet in recreatiegebied of ruimtelijk kwetsbaar gebied
- nieuw gebruik uitsluitend wonen
- meergezinswoningen uitgesloten
- wel tijdelijke verblijfgelegenheden
- landbouw als nevenbestemming blijft aanwezig

## Hoevertoerisme

- geen 'uitzonderingsregel' maar 'afwijkingsregel'
- = strikte interpretatie
- nevenbestemming landbouw moet bewezen zijn
- betwisting : Afdeling Land (AMINAL) beslist

### Praktijk :

- vier 'verblijfseenheden'
- totale oppervlakte max 200 m<sup>2</sup>
- arbeidsinkomen voor een halve VAK

## Milieuvergunningen zonevreemde bedrijven

Milieuvergunning kan afwijken van gewestplan

### Voorwaarden :

- RO wordt niet geschaad
  - gebouwen hoofdzakelijk vergund (bouwverg)
  - niet in groengebied, natuurontwikkelingsgebied, overstromingsgebied en bosgebied
- Deze beperking geldt niet voor veehouderij !*
- niet voor hernieuwing van milieuvergunning voor MER-plichtige inrichtingen

## De heffing op leegstand en verkrotting

*alle percelen van minstens 5 aren met  
bedrijfsgebouwen die geheel of gedeeltelijk  
leegstaand en/of geheel of gedeeltelijk verwaarloosd  
zijn*

### Uitgesloten :

- woning niet-afsplitsbaar en nog effectief  
hoofdverblijfplaats (van eigenaar of huurder)
- onteigende bedrijfsruimten, of in onteigening
- beschermd monument, stads- of dorpsgezicht

## De heffing op leegstand en verkrotting

### Leegstaand

= meer dan 50% oppervlakte niet effectief benut

### Verwaarloosd

= minstens 2 beperkte gebreken of 1 algemeen

### Beperkt

= gebrek op de helft of minder van de lengte, de  
breedte of de oppervlakte

= plaatselijk, niet-uitgebreid, lokaliseerbaar

### Stabiliteit, veiligheid en vochtindringing

= altijd opname op de lijst !