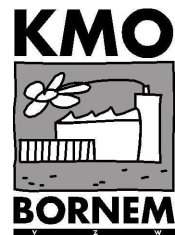




Ruimtelijke Ordening

Dirk Van Mechelen



Bornem, 26 oktober 2009



Ruimtelijke Ordening 2009

Krijtlijnen voor een eenvoudige,
transparante, doeltreffende en
humane ruimtelijke ordening

Agenda

Onmogelijk om binnen een kort tijdsbestek alles in detail te bespreken.

Grote lijnen:

- Inleiding
- Wijzigingsdecreet Ruimtelijke Ordening
- Uitvoering





1. INLEIDING

Waarom en Aanpak

- Regeerakkoord 2004-2009
 - Administratieve vereenvoudiging en rechtszekerheid voor de burger
- Maatschappelijke nood aan:
 - Snellere, éénvoudigere en flexibele procedures
 - Heldere regelgeving
 - Planlastvermindering
- Vernieuwingen in drie basiselementen van de RO, via 20^{ste} aanpassingsdecreet
 - Planologie
 - Vergunningen
 - Handhaving





2. AANPASSINGSDECREET Ruimtelijke Ordening



2.1. Planologie

- Principes blijven van toepassing
 - Structuurplan (visie) wordt uitgevoerd via een Ruimtelijk Uitvoeringsplan - RUP (planmatige basis)
 - Gewestplanwijzigingen behoren definitief tot het verleden
 - Subsidiariteit:
 - Vlaams Gewest
 - Provincie
 - Gemeente

2.1. Planologie

Grootschalige stedenbouwkundige projecten

VROEGER

CONSECUTIEF (na elkaar)

- 1) Structuurplan aanpassen
- 2) Plan-Mer opmaken
- 3) RUP-maken

VANDAAG

Eén geïntegreerde procedure
= 1 tot 1,5 jaar tijdswinst

Voorwaarden

- Beschikken over een structuurplan
- Uitzonderlijk en groot project:
 - Erkend door het Vlaams Parlement (Gewest project)
 - Erkend door de Vlaamse Regering (Provinciale en Gemeentelijke projecten – hoogstens 1 à 2 keer per legislatuur)
 - Niet in kwetsbaar gebied
 - Publieke infrastructuur + gebiedsontwikkeling
 - Bvb. stationsomgevingen, reconversieprojecten, herinrichting havengebied,...



2.1. Planologie

Wanneer 'bestemming' van een grond/gebied wijzigt

I. Planbatenregeling = heffing op "gunstige bestemmingswijzigingen"

- wordt vereenvoudigd & operationeel gemaakt
 - heffing bij wijziging naar "wonen", "industrie", "recreatie", "landbouw", "ontginningsgebied" (niet meer bij functiewijzigingen)
 - progressieve tariefstructuur: (potentiële) meerwaarde verdeeld 9-tal schijven ; tarief evoluerend van 1% → 30%)
 - te betalen bij eigendomsoverdracht of bij het verkrijgen van een vergunning

II. Plandschaderegeling (via een gerechtelijke procedure)

III. Kapitaalschade

- Bestemmingswijzigingscompensatie (BWC)
 - Gewestelijke compensatie (VLM) indien RUP agrarisch gebied omzet naar natuur-, bos-, of groengebied
 - Percelen die opgenomen zijn in het GBCS
 - Kapitaalschaderapport, 80% van de waardevermindering
 - Residuaire
- Compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften (meer dan normale beperkingen aan landbouwgebruik)



2.1. Planologie

Vereenvoudiging – vermindering planlast

- Windmolens mogelijk in agrarisch gebied zonder bestemmingswijziging
- “Brownfield-faciliteiten” voor projecten van strategisch belang op Vlaams niveau (= enkel projecten erkend door Vlaams Parlement)
 - afwijkingen op regelgeving RO, Milieu, Economisch Ondersteuningsbeleid,... om diverse procedures optimaal te stroomlijnen en af te stemmen
- Gemeente-overschrijdende ondersteuning:
 - Mogelijk gezamenlijk structuurplan
 - Faciliteren werving gezamenlijke stedenbouwkundige ambtenaren
- Geen verplichting tot opname bindende bepalingen in gemeentelijke structuurplannen (blijft wel een ontvoogdingsvoorwaarde !)
- Afschaffen gemeentelijke/provinciale jaarverslagen en – programma’s

2.2. Vergunningenbeleid





2.2. Vergunningenbeleid

Administratieve vereenvoudiging via Meldingsplicht

- Invoering nieuwe categorie, naast:
 - Vrijgestelde werken
 - Bv: Tuinhuisjes tot 10m²
 - Bv: Plaatsen van zonnepanelen
 - Bv: Creëren nieuwe kamer door nieuwe binnenmuren
 - ...
 - Vergunningsplichtige werken
 - Bv: Huis bouwen in woongebied
 - Bv: Schuur bouwen in landbouwgebied
 - ...
- Nieuwe categorie = Werken die kunnen uitgevoerd worden via **Meldingsplicht**



2.2. Vergunningenbeleid

Administratieve vereenvoudiging via Meldingsplicht

- **Overheidsbeslissing** heeft een beperkte vrijheidsmarge: dan kan een 'vergunning' worden vervangen door een 'melding'
- Wijzigt niets aan de regeling waarvoor een architect nodig is
- Aanvang van de werken kunnen rechtsgeldig beginnen **20 dagen** na de melding (indien de gemeente in die periode niets laten weten heeft)
- Doel: ca. 15% van de vandaag vergunningsplichtige werken laten vervangen door de procedure van de meldingsplicht



2.2. Vergunningenbeleid

Administratieve vereenvoudiging via Meldingsplicht

- Inhoudelijk: 2 categorieën meldingsplichtige werken – melding mag niet ingaan tegen stedenbouwkundige voorschriften
 - Constructies in verkavelingen
 - Uitdrukkelijke instemming van CBS
 - Verkaveling moet minimale criteria omvatten zoals inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte, woningtypologie, materiaalkeuze, ...
 - Kleinere constructies zoals hokken voor dieren, duiventillen, garages, carports, veranda's, ...
 - Oppervlakte = max 50 m²
 - Alle vrijgestelde en meldingsplichtige werken mogen niet meer dan 20% van de huiskavel bedragen
 - 3 m van de perceelsgrens en max 3,5 m hoog
 - Gelegen in woongebied
- Uitvoeringsbesluit (voorlopig goedgekeurd op 22 mei 2009)
 - Status: Geadviseerd door Raad van State
 - Discussie over datum van inwerkingtreding (uitgezonderd Zorgwonen)



2.2. Vergunningenbeleid

Administratieve vereenvoudiging – Zorgwonen

- Introductie van het 'Zorgwonen', via de meldingsplicht (i.p.v. vergunningsplicht)
- = Het huisvesten van max. 2 hulpbehoevende personen of ouderen d.m.v. creatie van ondergeschikte wooneenheid binnen bestaande woningvolume of binnen bestaande uitbreidingsmogelijkheden
 - Wél vergunningsplicht :
 - Indien zorgwoning niet kan worden gerealiseerd binnen bestaande bouwvolume van woning.
 - Wanneer bij het einde van de zorgsituatie de zorgwoning gesplitst wordt in aparte woningen



2.2. Vergunningenbeleid

Administratieve vereenvoudiging

- Afstemming procedure milieu- en stedenbouwkundige vergunning
 - decretale basis voor de afstemming van de procedure milieu- en stedenbouwkundige vergunning
 - uniek loket (fysiek/elektronisch) bij gemeente



2.2. Vergunningenbeleid

Rechtszekerheid voor 'oudere' constructies

- Meer rechtszekerheid statuut 'geacht vergund', voor woningen tussen 1962 en eind jaren '70
- VROEGER :
 - constructies van voor 22 april 1962 (wet op de stedenbouw)
 - Vermoeden van vergunning
 - constructies tussen 1962 en de gewestplannen (eind jaren 70)
 - Vermoeden van vergunning
 - Weerlegbaar met alle bewijsmiddelen (met uitzondering van getuigenverklaring) + ongeacht termijnen
- VANDAAG :
 - constructies van voor 22 april 1962 (wet op de stedenbouw)
 - Vermoeden van vergunning
 - constructies tussen 1962 en de gewestplannen (eind jaren 70)
 - Vermoeden van vergunning
 - Enkel weerlegbaar via PV of niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen de 5 j. na de feiten
 - Weerlegbaarheid valt definitief weg indien de constructie meer dan 1 j. werd opgenomen in het vergunningenregister als zijnde 'geacht vergund'
- Gaat over 416.000 woningen of 15% van het woonbestand



2.2. Vergunningenbeleid *Rechtszekerheid*

- As built-attest – decretaal
 - = attest waarin wordt verklaard dat de werken aan een constructie **niet of slechts marginaal afwijken van** het vergunde (of gemelde) **bouwplan**
 - **Marginale afwijkingen** = doen kennelijk (d.w.z. “voor elk normaal en zorgvuldig beoordelaar”) geen afbreuk aan in de vergunde of gemelde plannen vooropgestelde indicaties op het vlak van maatverhoudingen en vlakverdelingen, karakter (materiaalkeuze, textuur, kleur en licht) en gebruik



2.2. Vergunningenbeleid

Rechtszekerheid via as-built-attest

- **As built-attest – Besluit Vla Reg**
 - Kader wat als ‘marginale afwijking’ beschouwd wordt moet door leidend ambtenaar departement RWO ten worden bekendgemaakt
 - Status:
 - Geadviseerd door Raad van State
 - Discussie over datum inwerkingtreding
 - Oorspronkelijk voorzien in gespreide inwerkingtreding
 - Vanaf 1 juni 2010: alle constructies
 - Attest af te leveren door een architect
 - Vanaf 1 juni 2012: bij alle verkopen (uitz. gebouwen die vallen onder vermoeden van vergunning)
 - Indien gebouw jonger of 10 jaar is: attest af te leveren door een architect
 - Indien gebouw ouder dan 10 jaar: architect of personen die voldoen aan de criteria om een stedenbouwkundig ambtenaar te kunnen zijn en landmeter, enz.
 - Vanaf 1 juni 2012: facultatief attest voor alle ander eigendomsoverdrachten (bv. erfenis)
 - As built attest blijft 5 jaar geldig



2.2. Vergunningenbeleid

Rechtszekerheid voor Zonevremdheid

- VROEGER :
 - Overgangsmatige garanties (niet voor RUP's en BPA's) voor :
 - In niet-kwetsbaar gebied : verbouwen, herbouwen, uitbreiden, aanpassen zonevreemde constructies
 - Overall :
 - verbouwen binnen bestaand volume
 - stabiliteitswerken aan zonevreemde constructies
- VANDAAG:
 - Generieke regelingen : garanties ook voor RUP-gebieden (en BPA's):
 - RUP's kunnen strenger zijn m.b.t. maximale volumes bij herbouw
 - niet bij verbouwing / uitbreiding / aanpassing
 - “Heirkrachtregeling” wordt ook van toepassing in ruimtelijk kwetsbare gebieden



2.2. Vergunningenbeleid

Rechtszekerheid voor Weekendverblijven

- Oplossing voor permanente bewoning weekendverblijven
 - Principe : planologische oplossing
 - Via provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen
 - Hoofdzakelijk vergunde constructies
 - Tijdelijk woonrecht
 - Zolang provincies bezig zijn met het uitwerken van een planologische oplossing
 - Aanvullend woonrecht
 - Woonrecht blijft gelden indien géén planologische oplossing voor het weekendverblijf gevonden wordt
 - Tot 1 jan 2030 = maximale gedoogtermijn van 20 jaar
 - Tot 1 jan 2040, indien termijn via een RUP nog met 10 jaar worden verlengd
 - Voor bewoners van een weekendverblijf, die in dit verblijf op de vooravond van de inwerkingtreding van het nieuwe decreet reeds *ten minste 1 jaar* permanent verblijven
 - Via voorlopige of definitieve inschrijving in bevolkingsregister



2.2. Vergunningenbeleid

Rechtszekerheid

- Invoering regularisatievergunning
- Definitie Kwetsbaar gebied
 - Vandaag wordt “ruimtelijk kwetsbaar gebied” op verschillende plaatsen in DRO verschillend gebruikt
 - Nu éénduidige definitie
 - d.w.z. “landschappelijk waardevolle agrarische gebieden” geschrapt voor handhavingsbeleid (was al geschrapt voor regeling zonevreemde constructies) = geen instandhoudingsmisdrijven in LWAG meer (ook voor verleden)

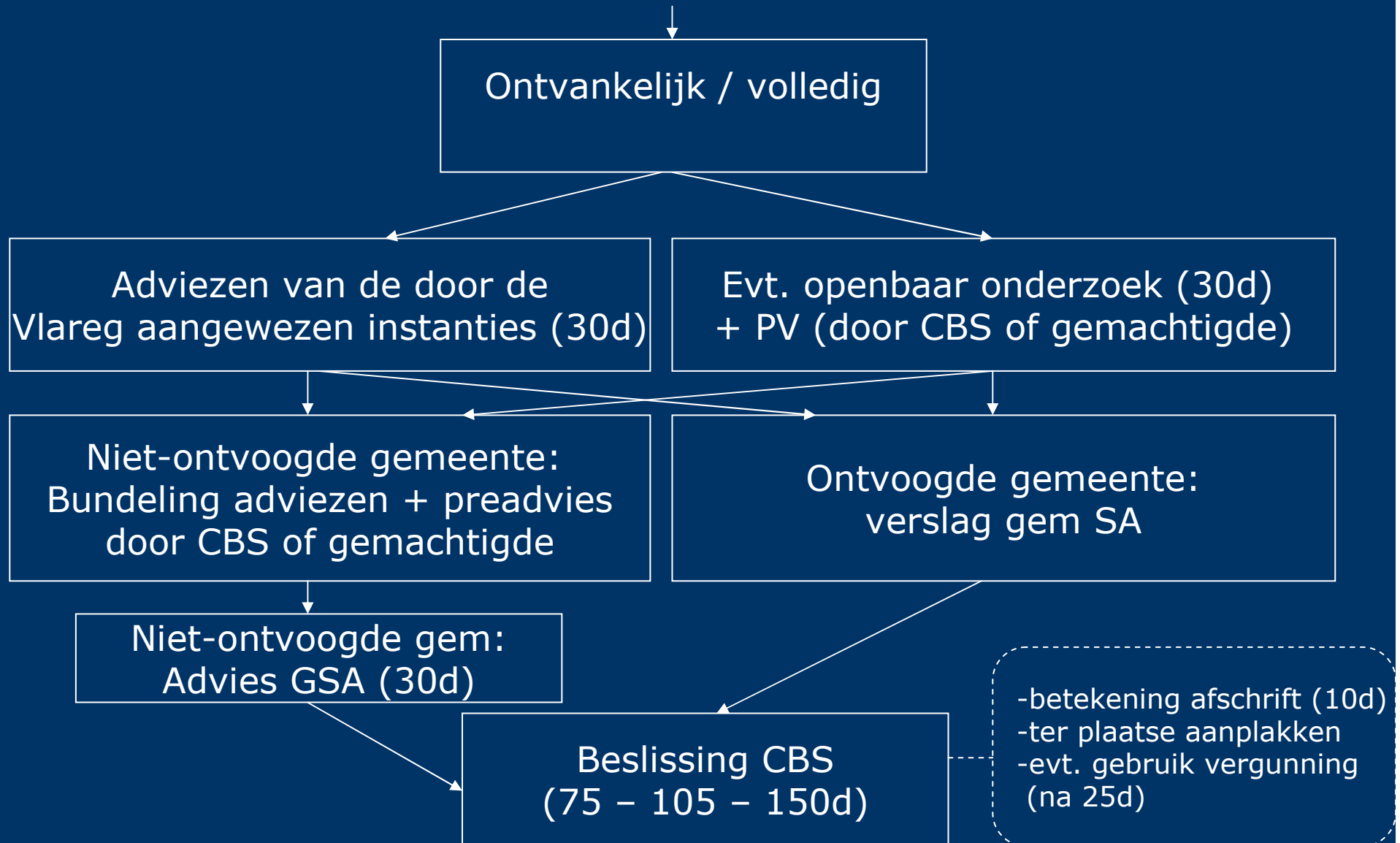
2.2. Vergunningenbeleid

Procedure vergunningsplichtige werken: integratie decreten '96 en '99



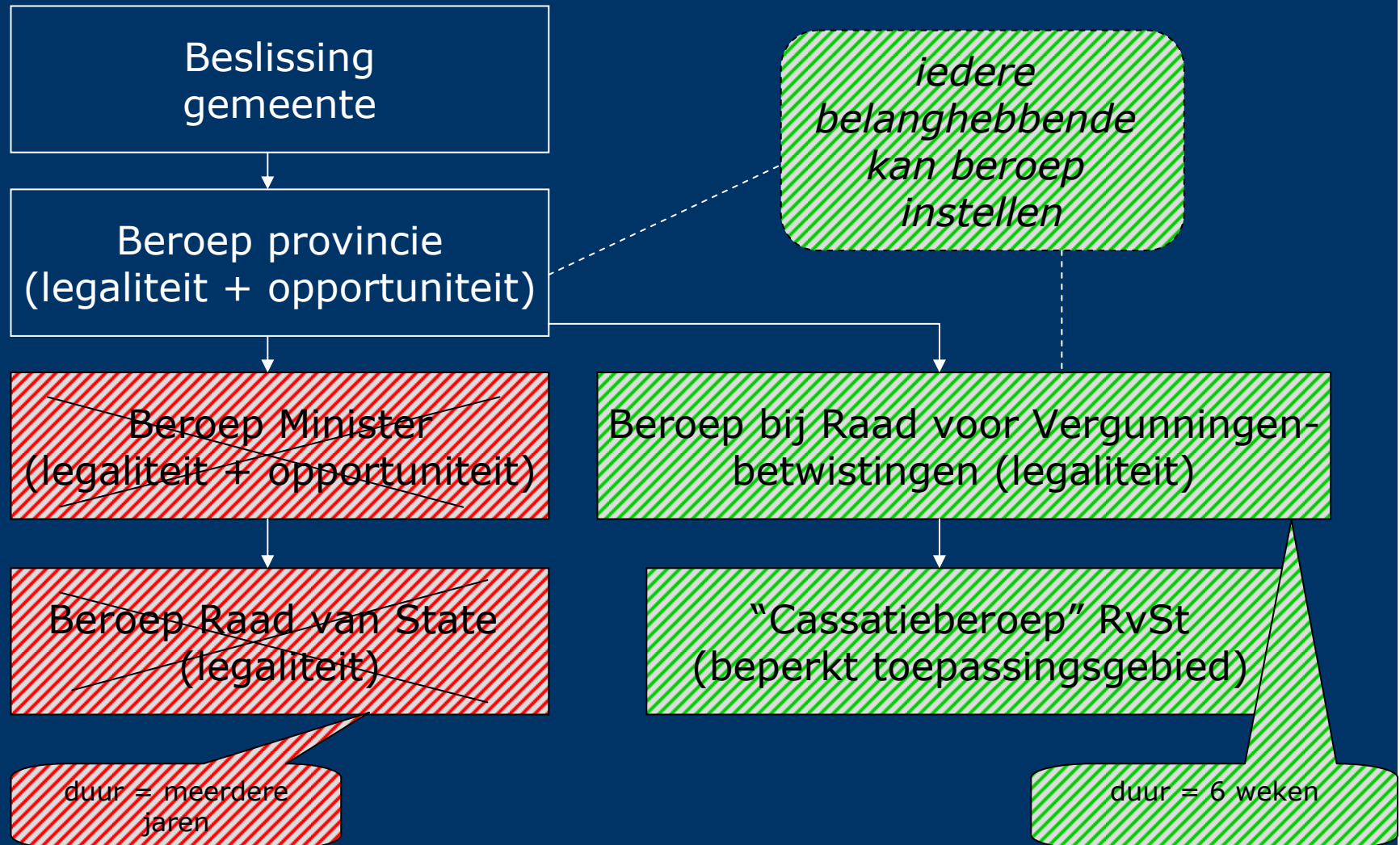
2.2. Vergunningenbeleid

Procedure vergunningsplichtige werken: integratie decreten '96 en '99



2.2. Vergunningenbeleid

Beroepsprocedure



2.3. Handhavingsbeleid



2.3. Handhavingsbeleid

- 1999 = +/- Stedenbouwwet 1962
 - Autonomie inspectie
 - Onverjaarbaarheid bouw misdrijven
- 2003 (Verjaringsdecreet)
 - Hoge Raad Herstelbeleid (advies herstellvordering/ambtshalve uitvoering)
 - overgangsmatig karakter (enkel voor misdrijven < 01.05.2000) tenietgedaan door G.W. Hof (2005)
 - Depenalisering instandhoudingsmisdrijven (uitz. kwetsbaar gebied)
- Bedoeling aanpassing: versteviging beleidslijnen
- Handhavingsbeleid zoals uitgetekend in nieuw decreet wordt momenteel betwist
 - Er werden prejudiciële vragen gesteld aan het Grondwettelijk Hof





2.3. Handhavingsbeleid

- Vertrekpunt beleid : “handhavingsplan” (Vlaamse Regering)
- = strategische regels inzake de uitoefening van de bevoegdheden van de handhavingsambtenaren op gewestelijk en lokaal niveau (vergelijkbaar met ‘nationaal veiligheidsplan’)
- Bvb. principiële bevoegdheidsafbakening, prioriteiten,...



2.3. Handhavingsbeleid

Redelijke verjaringstermijnen

- VROEGER:
 - Verjaring bouw misdrijf: 5 j. na plegen
 - Verjaring herstellvordering: 5 j. na vaststelling – met een max. van 20 j. na plegen (behalve in kwetsbaar gebied: instandhoudingsmisdrijf)
- BEDOELING: start termijn altijd ‘NA PLEGEN’
 - Decretale regeling verval herstellvordering :
 - Kwetsbare gebieden : zero tolerance (geen verjaring)
 - Wonen, Industrie en voorzieningen: 5 j. na plegen
 - Openruimtegebied: 10 j. na plegen
 - Verduidelijking : geen herstellvordering of herstelmaatregel meer voor gedepenaliseerd instandhoudingsmisdrijf



2.3. Handhavingsbeleid

Opeenvolging herstellvorderingen

- Dit luik wordt momenteel betwist:
- VANDAAG :
 - opeenvolging strafrechtelijke herstellvordering en burgerrechtelijke herstellvordering mogelijk
- BEDOELING:
 - Principe : niet meer mogelijk (voorafgaande keuze door Stedenbouwkundige Inspectie)
 - Uitzondering : na machtiging Hoge Raad



2.3. Handhavingsbeleid

Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid

- Bevoegdheden:
 - Verplicht advies over herstelvorderingen en ambtshalve uitvoering
 - Verplicht advies indien de termijn voor de uitvoering van een vonnis of arrest 10 jaar overschreden is (betekening van 'oude' misdrijven)
 - Uitzonderingen (geen tussenkomst Hoge Raad):
 - indien de veroordeling betrekking heeft op een goed in kwetsbaar gebied
 - indien gaat over een recidive / ernstig misdrijf
 - Advies over invordering opeisbare dwangsommen (op verzoek van de overtreder)
 - Advies aan het beleid
- Betere onderbouw procedures
- Aanbeveling Raad van Europa : meer ruimte voor bemiddeling, arbitrage, minnelijke schikking



2.3. Handhavingsbeleid

Minnelijke schikking - Bemiddeling

- **Minnelijke schikking** :
 - Via de stedenbouwkundige inspecteur
 - Mogelijkheden minnelijke schikking worden uitgebreid
 - Niet louter betrekking op betaling van geldsommen, maar ook op uitvoering van bouw- of aanpassingswerken
 - = Instrument waarbij overheid overtreder in staat kan stellen om de goede ruimtelijke ordening snel en op vrijwillige basis te herstellen
- **Bemiddeling** : Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid = bevoegd om als bemiddelingsorgaan tussen overheid en overtreder op te treden (vorm van beroep bij weigering minnelijke schikking)



3. Uitvoering !



3. Uitvoering en van kracht?

- Na intensieve voorbereiding en adviesrondes keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van decreet definitief goed op 5 dec 2008
- Parlementaire behandeling en het Vlaams Parlement keurde het decreet goed op 18 maart 2009
- **27 maart 2009**: bekrachtiging en afkondiging door Vlaamse Regering
- Vorige Vlaamse Regering heeft in 4 golven (27 maart, 3 april 24 april en 19 juni 2009) niet minder dan 31 uitvoeringsbesluiten goedgekeurd
- Anderen zaten nog bij adviesorganen en Raad van State en moesten worden goedgekeurd door nieuwe Vlaamse regering
- **1 september 2009**: nieuwe decreten en meeste uitvoeringsbesluiten zijn van kracht geworden
- Momenteel nog discussie over enkele, maar belangrijke uitvoeringsbesluiten zoals Meldingsplicht en as-built-attest die nog moeten worden bekrachtigd (1 april 2010 ?)



DECREETGEVING RO 2009

Meer info:

www.dirkvanmechelen.com

www.ruimtelijkeordening.be



Ruimtelijke Ordening

Dirk Van Mechelen

Vragenronde



Bornem, 26 oktober 2009