

# Ruimtelijk beleid

## voorbeeldvragen

Art. 1.1.4. De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generatie in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

### 1. Over welke verschillende instrumenten beschikt de overheid om uitvoering te geven aan haar Ruimtelijk Beleid?

- A. Objectieven betreffende de opstart en behandeling van gewestelijke planningsprocessen in het betrokken kalenderjaar.
- B. Globale objectieven betreffende de opstart en behandeling van gewestelijke planningsprocessen in het betrokken kalenderjaar.
- C. Een rapportering omtrent de voortgang van planningsprocessen en de uitvoering van het RSV, telkens op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen  
Provinciaal ruimtelijk structuurplan  
Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan  
Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan  
Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan  
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Verschillende plannen: gwp, rup, apa, bpa, verkavelings plan, bouwplan  
Gewestelijk niveau  
Provinciaal niveau  
Gemeentelijk niveau

### 2. Wat is positieve of negatieve anticipatie? + vb.

Anticipatie = het vooruitgrijpen op een situatie die er nog niet is *(van Dale)*

vb: negatieve anticipatie:

een vergunning kan geweigerd worden wanneer de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg. De weigering vervalt wanneer het plan binnen een bepaalde tijd geen bindende kracht heeft gekregen. (art. 4.3.2. p.84)

vb: positieve anticipatie:

er mag (beperkt) worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften van zodra de stedenbouwkundige ambtenaar kennis heeft van de resultaten van het openbaar onderzoek, met betrekking tot het ontwerp van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg (art. 4.4.7. p.88)

**3. Met welke stedenbouwkundige voorwaarden (randvoorwaarden) moet rekening gehouden worden bij het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning?**

- a. De instandhouding, gezondheid, stevigheid, ... van de bouwwerken.
- b. De thermische en akoestische kwaliteit van de bouwwerken
- c. De instandhouding, gezondheid, veiligheid, bruikbaarheid,... van de wegen.
- d. De aanleg van voorzieningen
- e. De bewoonbaarheid van de woningen.
- f. Het verbieden van werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is op bepaalde uren en dagen met het oog op het behoud van de leefkwaliteit en de doorgang van het langzaam verkeer.
- g. Toegang voor personen met een functiebeperking bij gebouwen toegankelijk voor publiek.
- h. De gebruiksveiligheid van een goed dat toegankelijk is voor publiek.
- i. De aanleg van groen en beplantingen.
- j. De bewerkstelling van een vermenging van kavels, woningen en woonvoorzieningen die tegemoet komen aan de behoeften van diverse gemeenschappelijke groepen.

**4. Welke regelgeving is van toepassing met betrekking tot verkavelingen? (leg uit)**

Art. 4.2.15. p77

Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. De verkoop van kavels die het voorwerp uitmaken van een verkoop van woningen op plan valt eveneens onder deze vergunningsplicht.

p. 99 ev

<b>Zonder nieuwe wegen</b>	<b>Met nieuwe wegen</b>
Er is geen wijziging van oud tracé of geen nieuwe wegen	Duurzame materiaalgebruiken, voldoen aan de uitrustingsvoorwaarden
5 jaar na vergunning geen verkoop of verhuur of... Van 1/3 van kavel	
10 jaar na geen registratie voor 2/3 kavel	
Je kan niet verkavelen of spreken over bouwgrond voor je infrastructuur hebt voorzien anders spreken we over potentiële bouwgrond	Bouwrijp maken: <ul style="list-style-type: none"><li>❖ aanleg verkeerswegen</li><li>❖ relief wegdoen</li><li>❖ ontbossen</li><li>❖ afbreken van bestaande constructies</li></ul>

## 5. Welke zijn 'kwetsbare gebieden'?

Ruimtelijk kwetsbare gebieden      *art.1.1.2. 10°*      *P.1-2*

- agrarische gebieden met ecologische belang
- agrarische gebieden met ecologische waarde
- bosgebieden
- groengebied
- natuur gebied
- overstromingsgebied
- natuurreservaat
- parkgebied
- valei gronden

waar: bos parkgebied reservaat en natuur

## 6. Wat bedoelt men met 'ontvoogding van gemeenten'?

*Art. 7.2.1.      p. 156*

Een gemeente is ontvoogd wanneer ze beschikt over;

- een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan met bindend, richtinggevend en informatief gedeelte
- een gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- conform plannenregister
- vastgesteld vergunningenregister
- register voor onbebouwde percelen

alles vastgesteld door de Vlaamse regering en bekendgemaakt in het Belgisch staatsblad

een ontvoogde gemeente is vrijgesteld van het advies van een gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor het beoordelen van bepaalde stedenbouwkundige- en verkavalingsvergunningen.

## 7. Leg de link uit tussen structuurplanning en het grond-en-panden beleid.

In de ruimtelijke structuurplannen mag afgeweken worden, van zowel het bindend als het richtinggevend gedeelte, indien afwijking noodzakelijk is voor de verwezenlijking van het bindend objectief.

het bindend sociaal objectief is een beschrijving van het sociaal woonaanbod dat een gemeente binnen een bepaalde tijdspanne minstens wil verwezenlijken.

grond –en –pandenbeleid      *art. 4.1.2.*      *P.27...*

## 8. Waar (en welke) komt de Europese regelgeving door tot in de codex?

Europese regelgeving komt in tal van artikelen in de codex ruimtelijk ordening voor:

### Art 4.7.15 Milieueffectenrapportage

Milieueffectenrapportage omvat vanuit ruimtelijk ordening beken twee aspecten, met name de plan- MER en de project- MER, waarvan de laatste het langst gekend is. Met het decreet van 18 december 2002 (het MER/VR- Decreet) zijn beide instrumenten in navolging van de Europese verplichtingen verankerd. Een project- MER impliceert een rapport dat aangeeft wat de gevolgen van een gepland bouwwerk, een hinderlijke installatie of een ander ingreep in het landschap zijn op het milieu(de leefomgeving).

### Art 1.1.2 Inzake speciale beschermingzones(kwetsbare gebieden)

Ingevolge twee Europese richtlijnen moeten er speciale beschermingszones voor kwetsbare vogelsoorten (vogelrichtlijn) respectievelijk planten- en andere diersoorten( Habitatrichtlijn) aangewezen,beschermd en in stand gehouden worden. Vlaanderen heeft dit inmiddels gedaan. De doorwerking van speciale beschermingszones in het ruimtelijk beleid (planning en vergunningen) is reeds heel zichtbaar.

### Art 2.1.2 Betreffende het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan punt 2° inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

De SEVESO- wetgeving behelst hoofdzakelijk de implementatie van de Europese richtlijnen, respectievelijk de SEVESO 1 & SEVESO 2 richtlijn. Voor Vlaanderen wordt de implementatie van de SEVESO- wetgeving inzonderheid verzekerd door het milieuvergunningsecreeet. Het decreet milieubeleid,het MER -decreet, Vlarem 1 en VLAREM 2,uiteeraard tussen samenwerking van de 3 niveaus. De SEVESO- wetgeving legt aan bedrijven een aantal verplichtingen op met betrekking tot de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn .

## 9. Wat is 'de termijn van orde'? + welke soorten komen er voor

Termijn van orde: De termijn die maximaal mag verstreken worden om een handeling uit te voeren. Deze termijn is een criteria dat ervoor zorgt dat de orde heerst.

Soorten:

de termijn van orde voor de start van een openbaar onderzoek is de 30<sup>e</sup> dag na aankondiging in het Belgisch Staatsblad

- **Art. 2.1.3 §3** bij het opmaken van het ruimtelijk structuurplan vlaanderen, gaat de vlaamse regering een openbaar onderzoek onderwerpen dat binnen de 30 dagen na de voorlopige vaststelling. Dus uiterlijk 30 dagen na aankondiging in het BS.
- **Art. 2.1.10. §1.** Provinciaal ruimtelijk structuurplan: idem hierboven
- **Art. 2.1.16. §3** Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
- **Art. 2.2.7.** Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
- **Art. 2.2.10.** Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan
- **Art. 2.2.14** Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

## 10. Waarom kan men enkel afwijken van het richtinggevend gedeelte en niet van het bindend gedeelte?

De ruimtelijke structuurplannen bestaan uit 3 delen; *art. 2.1.2. P.11-12*

### - bindend;

De bindende gedeelten opgesteld door een hoger niveau zijn automatisch ook bindend voor de structuurplannen opgesteld door een lager niveau (subsidiariteit). Van het bindend gedeelte mag niet afgeweken worden, tenzij afwijking genoodzaakt is voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief.

### - richtinggevend;

Er mag niet van het richtinggevend gedeelte afgeweken worden, tenzij: om onvoorziene ontwikkelingen of dringende redenen, deze moeten gemotiveerd worden mogen de duurzame ontwikkeling niet in het gedrang brengen. of indien het noodzakelijk is ter verwezenlijking van het sociaal objectief.

### - informatief

tenzij: het  sociaal objectief (grond –en –pandenbeleid *art. 4.1.2 P.27)*...

## 11. Waarom zijn er op de verschillende niveaus verschillende organen? + wanneer heeft welk orgaan beslissingsrecht

### ( art.1.3.1 pg 3-7 )

Vlacor: ( Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening ) is een gewestelijke technische adviescommissie die adviezen geeft op verzoek van de Vlaamse regering. Een besluit van de Vlaamse regering regelt de samenstelling van de Vlaamse commissie. Hierin bevinden zich: deskundigen uit beleidsdomein / deskundige op het gebied van ruimtelijke ordening / provinciale- en 2 gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren / 2 onafhankelijke deskundige.

Procoro: ( provinciale commissie voor ruimtelijke ordening ) = adviesraad op niveau van de provincie. Telt 23 leden. Leden van de provincieraden kunnen niet tegelijk zetelen in de procoro. Geven advies op alle aangelegenheden die betrekking hebben tot de provinciale ruimtelijke ordening.

Gecoro: ( gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening ) = adviesraad op niveau van de gemeente. Advies geven op alle aangelegenheden die betrekking hebben tot de gemeentelijke ruimtelijke ordening.

## 12. Wat is de 'delegatie regeling'?

( art. 2.2.1 § 2 )

Deze delegatie wordt gevormd wanneer een planningsniveau een planningsinitiatief neemt over het totaal van een bepaald gebied wanneer het eigenlijk niet over de noodzakelijke planningsbevoegdheden beschikt. (dit moet wel met toestemming van de bevoegde planningsniveau). De verschillende planningsniveaus kunnen afspraken maken over de verdeling van kosten, opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan, eventuele opbrengsten, ...  
De delegatie vervalt vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De deputatie is in het Belgische staatsbestel de uitvoerende macht op het niveau van de provincie, vergelijkbaar met het schepencollege op gemeentelijk niveau, en met de regering in een (deel)staat. De deputatie wordt verkozen door de leden van de provincieraad die zelf bij algemeen stemrecht verkozen wordt en dus wetgevende macht is. De leden van de deputatie worden in Vlaanderen *bestendig afgevaardigde of gedeputeerde* genoemd, laatste term was vroeger meer in gebruik.

De deputatie wordt voorgezeten door de Provinciegouverneur die, vermits hij niet verkozen wordt maar een aangesteld ambtenaar is (voorheen door de koning, sinds 2004 door de gewestregeringen), geen stemrecht heeft. De deputatie zelf bestaat uit zes door de raad verkozen leden, de gedeputeerden. Ze hebben geen individuele beslissingsbevoegdheid, maar kunnen wel de provinciale bevoegdheden (zoals onderwijs, milieu, toerisme en gezondheid) onderling verdelen ter voorbereiding en opvolging van de dossiers. Ze zijn verantwoording verschuldigd aan de provincieraad. Vóór het provinciedecreet van 2006 werd er gesproken van Bestendige Deputatie.

## 13. Wat verstaat men onder limitatieve opgave?

**Limitatief** = 'allemaal'

(vb: limitatieve opsomming van voorschriften; complete opsomming van alle voorschriften)

14. Welke nuances per niveau zijn er bij de stedenbouwkundige verordeningen?

HOOFDSTUK III. Stedenbouwkundige verordeningen –p-37 codex

	<i>Gewestelijke</i>	<i>Provinciale</i>	<i>Gemeentelijke</i>
	Meeste macht	Past zich aan aan gewestelijke verordeningen	Past zich aan aan provinciale en gewestelijke verordeningen
Ontwerp	Het ontwerp wordt voor advies voorgelegd aan Vlaamse commissie voor RO. Vlaamse regering organiseert een overlegvergadering met vertegenwoordigers van de Vlaamse Provincies en Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten	De deputatie legt ontwerp voor aan planologische ambtenaar en provinciale commissie voor ruimtelijke ordening. Dit alles wordt naar de Vlaamse regering gestuurd, die daaromtrent een beslissing neemt	College van burg. En schep. Legt ontwerp voor aan gewestelijke stedenbouwk. Ambtenaar en aan gemeentelijke commissie voor RO. Dit alles wordt naar de deputatie gestuurd ter goedkeuring.
Termijn	Als de Vlaamse Commissie voor RO niet binnen 30 dagen advies verleend, wordt deze stap overgeslagen	Wanneer de Vlaamse regering niet binnen 60 dagen een beslissing neemt, kan de deputatie rappelleren. Als de Vlaamse regering geen beslissing neemt binnen 35 dagen na versturen van rappelbrief, is het ontwerp goedgekeurd	Als de gemeentelijke commissie voor RO geen advies verleend binnen 30 dagen, wordt deze stap overgeslagen.  Als de deputatie niet binnen 60 dagen een beslissing neemt, kan het college van b&s rappelleren. Als de deputatie geen beslissing neemt binnen 35 dagen na de rappelbrief, is het ontwerp goedgekeurd.

#### 14. Wat is het verschil tussen voorkooprecht, onteigening en aankoopplicht? + eigenschappen

(art. 2.4.1 p. 41)

Het **recht van voorkoop** houdt in dat 'overheidsinstellingen...' het recht hebben om onroerende goederen te kopen die gelegen zijn in zones waarop voorkooprecht geldt, volgens het definitief vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan.

- eigenaar wordt op de hoogte gesteld via aangetekend schrijven
- er wordt geen afbreuk gedaan op reeds bestaand recht van voorkoop
- is niet van toepassing op voorwerpen met een handelsovereenkomst van voor 1 mei 2000
- vervalt wanneer het binnen 8j niet is uitgeoefend
- Ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan

(art. 2.4.3 ev. P. 45 ev.)

onroerende goederen, ten algemenen nutte, kunnen door **onteigening** verworven worden door 'overheidsinstellingen...'

- wanneer binnen 5j na goedkeuring tot onteigening niet begonnen is met de procedure kan de eigenaar een verzoek indienen om af te zien van de onteigening
- Ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan

(art. 2.4.10. p. 47 ev.)

de eigenaar van een onroerend goed kan van het Vlaamse gewest eisen zijn onroerend goed **aan te kopen**, wanneer hij kan aantonen dat door ruimtelijke uitvoeringsplannen, zijn onroerend goed ernstige waardevermindering kent, of de bedrijfsvoering onleefbaar wordt.

- de vlaamse regering bepaalt de aankoopprijs
- er wordt rekening gehouden met al dan niet uitbetaalde planschade

#### 15. Wat is het verschil tussen planschade en planbaten? + vb. waar gaat het geld van de planbaten naartoe?

**Planbaten of planschaden** art. 2.6.1 p. 49

treedt op wanneer door de inwerkingtreding van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan de bestemming van een perceel wijzigt.

vb: een perceel dat door het nieuwe RUP landbouwgrond wordt en voordien woongebied was 'verliest' waarde, omgekeerd 'wint' het perceel waarde de opbrengst van de planbaten wordt gestort in het Planbatenfonds.

De gemeenten hebben enkel recht op het deel afkomstig uit bestemmingswijzigingen naar bedrijvigheid, zij moeten dit besteden aan lokaal ruimtelijk beleid. Ze hebben ook recht op het deel verkregen door een ruimtelijk plan op te stellen dat de problematiek van de weekendverblijven op te lossen.

ten slotte wordt ook een deel gestort in het Grondsfonds.

(wegwijs in het gemeentelijk RB, p59) (art. 2.6.17. P. 59)



## 16. Welke decreten hebben een impact op het Ruimtelijk Uitvoeringsplan?

decreet van 27 maart 2009 betreffende grond en pandenbeleid (art. 4.1.12 en 4.1.13)

decreet 5 april 1995: houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid opgenomen in toelichtingnota RUP (art. 4.2.11) → art 2.2.2 p 23 – 24

p. 61-62

- bescherming van monumenten
- milieuvvergunningen
- beschermen van archeologische dingen
- houdende bepalingen voor milieubeleid
- maatregelen ter bestrijding en voorkomen van leegstand en verwaarlozing
- landschapszorg
- natuurbehoud en natuur milieu
- het economisch ondersteunings beleid
- waterbeleid
- oprichten van vlaamse grondenbank
- bodemsanering en bodembescherming

## 17. Het vergunningsbeleid;

**wanneer spreekt men van verbouwen en wanneer van herbouwen?**

### Herbouwen

Art. 4.1.1 p. 69-70

minstens 40% van de buitenmuren van een constructie wordt afgebroken, en er wordt een nieuwe constructie gebouwd binnen het bestaande volume

### verbouwen

minstens 60% van de bestaande buitenmuren worden behouden, de aanpassingswerken gebeuren binnen het bestaande bouwvolume

## 18. Wanneer is men verplicht een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen?

**welke afwijkingen zijn er?**

Een stedenbouwkundige vergunning

Art. 4.2.1 p. 71 ev

is verplicht aan te vragen voor;

- optrekken, plaatsen, afbreken, herbouwen, verbouwen, uitbreiden van constructies of het samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat
- te ontbossen of bomen te vellen
- reliëf opmerkelijk te wijzigen
- inrichten voor opslag afval, parking, verplaatsbare constructies
- hoofdfunctie te wijzigen
- woningen op te splitsen
- recreatieve terreinen aanleggen

afwijkingen; vrijgestelde handelingen, bijzonderheden inzake zorgwonen, lokale voorschriften

## 19. Welke documenten moet men raadplegen om te weten wat een vergunning nodig heeft en wat niet?

### Art 5.1.2. pagina 122:

Er zijn 2 soorten vergunningen: Stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen , deze vindt je in het vergunningsregister. Dit is een gemeentelijk gegevensbestand waarin voor het grondgebied van de gemeente perceelsgebonden informatie is opgenomen met betrekking tot ruimtelijke ordeningen. Hier kan je dus alle informatie vinden omtrent vergunningen die al verkregen zijn voor een bepaald perceel.

### Art 4.2.1. –p- 71: Stedenbouwkundige vergunning

Niemand mag zonder deze vergunning:

- Bouwwerken verrichten
- Met bomen begroeide opp ,vermeld in decreet ,ontbossen
- Reliëf van de bodem wijzigen
- Grond gebruiken, aanleggen of inrichten voor:
  - Opslaan materieel of afval
  - Parkeren van voertuigen
  - Verplaatsbare constructies voor bewoning gebruikt plaatsen
- Hoofdfunctie wijzigen
- Woning opsplitsen of het aantal woonegelegenheden wijzigen

### Art 4.2.15 –p- 77: Verkavelingsvergunning

Niemand mag zonder verkavelingsvergunning:

- Stuk grond verkavelen voor woningbouw
- Opstellen van vaste of verplaatsbare constructies voor bewoning

## 20. Wat verstaat men onder ‘marginale afwijkingen’?

### Marginale afwijkingen *art. 4.2.7 p.73-74*

zijn afwijkingen die geen betrekking hebben tot;

- de meetverhoudingen en vlakverdelingen
  - karakter
  - voorziene gebruik
- van de constructie of gebouwencomplex

## 21. Wat houdt het as-buildattest in? wanneer is dit van toepassing?

### Een as-buildattest *art. 4.2.7 p. 73*

verklaart, na verkoop of na de uitvoering van de werken, dat er geen, of slecht marginale afwijkingen zijn ten opzichte van de plannen waarvoor de stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt.

na validering worden de oorspronkelijke vergunde of algemene plannen ‘vervangen’ door het as-buildattest

## **22. Wat zijn de verschillen tussen voorwaarden, compensaties en lasten?**

Voorwaarden art. 4.2.19 p.78

Het vergunningsverlenende bestuursorgaan kan aan een vergunning voorwaarden verbinden. De voorwaarden zijn voldoende precies, en zijn in verhouding tot de vergunde handelingen. Zij kunnen ook worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Compensatie art. 4.2.19 p.79

De compensatie wordt gegeven op één van de volgende wijzen:

- In natura : Vl. Regering bepaalt welke gebieden er in aanmerking komen
- Door storting van een bosbehoudsbijdrage
- Combinatie 1 en 2

De aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing of van de verkavelingvergunning stelt de compensatie voor overeenkomstig met de eisen, dient dit voorstel in bij de vergunningsverlenende bestuursorgaan dat het ter goedkeuring voorlegt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. De stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing van een grond in een verkaveling is onderworpen aan een advies en aan de compensatieplicht. Compensatieplicht geldt niet voor gronden die spontaan zijn bebost.

Lasten art. 4.2.20 p.80

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan aan een vergunning lasten verbinden. De oorsprong van deze lasten vinden we terug in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen. De lasten kunnen zowel financiële waarborgen, renovaties, bewerkstelling van een vermenging van kavels zijn. De lasten kunnen aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom worden overgedragen. Lasten kunnen worden verwezenlijkt door de aanvrager. Als een last niet is uitgevoerd kan de schuldeiser van de last een beslissing tot toepassing van bestuursdwang opleggen

## **23. Vanaf wanneer mag men een kavel in een verkaveling ontvreemden?**

p. 79

De verkavelingsvergunning laat slechts vervreemding van een kavel toe nadat volledige compensatie werd gegeven.

## 24. Wat staat er in het uitvoeringsbesluit?

art 2.2.2 p23

Een ruimtelijk uitvoeringsbesluit bevat:

- 1° een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- 2° de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 3° een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- 4° de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- 5° in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- 6° in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:
  - a) het planmilieueffectenrapport,
  - b) de passende beoordeling,
  - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,
  - d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- 7° in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

## 25. Wat is een regularisatievergunning, wanneer is deze van toepassing en welke stappen moet men ondernemen om zulk een vergunning te verkrijgen?

**Een regularisatie vergunning** art. 4.2.24 P. 81

is een stedenbouwkundige - of verkavelingvergunning die wordt afgeleverd tijdens of na werken waarvoor men in eerste instantie een vergunning nodig had, met het doel deze werken alsnog te regulariseren. Deze vergunning wordt gebruikt wanneer het asbieltattest niet kan dienen ter regularisatie.

## 26. Wat verstaat men onder 'vermoeden van vergunning'?

**vermoeden van vergunning** art. 4.2.14 p. 76

Geldt voor alle constructies die gerealiseerd zijn voor 22 april 1962. Ze worden geacht vergund te zijn omdat er toen nog geen inwerkingtreding van het gewestplan was

## 27. Welke beoordelingsvormen bestaan er waaraan stedenbouwkundige aanvragen getoetst worden? (welke adviezen zijn verplicht in te winnen, welke zijn bindend en welke niet?)

p. 82 art.4.3.1.

Ro wordt beoordeeld op:

- ❖ Aandachtpunten en criteria die betrekking hebben op
  - **de functionele inpasbaarheid:** mobiliteitsimpact, schaal , ruimtegebruik, bouwdichtheid, visuele vorm, cultuur aspecten, en het bodemreliëf
  - **de hinderaspecten:** gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid
- ❖ de in de omgeving bestaande toestand
- ❖ of het in een rup, gewestplan van aanleg of verkavelingsvergunning is gelegen die niet op geldige wijze afgeweken wordt

## 28. Wat is het verschil tussen een residentiële woning en een bedrijfswoning?

Voor het bouwen van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een stedenbouwkundige vergunning verleend worden voor een volume van ten hoogste 1000m<sup>3</sup> of 1.250 m<sup>3</sup> in geval bewoning door meer dan 1 met het bedrijf verbonden gezin

...(p 85 Art 4.3.6)

## 29. Wat zijn de verschillen tussen een rooilijn, bouwlijn en achteruitbouw strook?

Een rooilijn is de grens tussen het openbaar domein en het privaat domein. De grens tussen de openbare weg en de aangrenzende eigendommen, hetzij volgens de actuele bezitstoestand, hetzij volgens hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst. De scheidingslijn tussen de bouwplaats en de openbare weg is een rooilijn. p.48

Een bouwlijn is de denkbeeldige lijn waarmee de voorgevel samenvalt. De bouwlijn geeft aan waar de nieuw op te richten constructie mag geplaatst worden op voorwaarde dat men in het bezit is van een geldige bouwvergunning.

Een achteruitbouw strook is vrij van alle bebouwing, met uitzondering van opritten en niet overdekte parkeerplaatsen. Deze strook is de grondoppervlakte die gelegen is vóór de bouwlijn langs de kant van de weg. Minimaal 40%-50 % van deze strook dient ingericht te worden als groene zone.

### **30. Wat verstaat men onder 'afstand van meerwaarde'?**

www.habitos.be

Bouwen binnen deze rooilijn, dus op openbaar domein, is uitgesloten. Indien echter enkel jouw voorgevel op de rooilijn loopt is het wel mogelijk om bijvoorbeeld een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen voor het uitvoeren van gevelwerken. Het gemeentebestuur kan in een dergelijk geval slechts een stedenbouwkundige vergunning verlenen wanneer de aanvrager afstand doet van meerwaarde.

Wat houdt de procedure van de zogenaamde "afstand van meerwaarde" in?

De zogenaamde "afstand van meerwaarde" is een verklaring die je als bouwheer dient te ondertekenen, en waarmee je verklaart afstand te doen van de meerwaarde die jouw onroerend goed heeft verkregen door het uitvoeren van de aangevraagde bouw- of verbouwingswerken, voor het deel dat bezwaard of getroffen is met de rooilijn. Bijvoorbeeld de gevelsteen van een woning dient vernieuwd te worden maar de voorgevel van de woning valt met een hoek binnen een goedgekeurde rooilijn, d.w.z. binnen het openbaar domein. Dus bij een eventuele latere onteigening zal je geen vergoeding krijgen voor de waardevermeerdering die je hebt gerealiseerd door de uitgevoerde bouw- of verbouwingswerken. Deze afstand wordt opgesteld door de notaris en ingeschreven in het hypotheekkantoor.

### **31. Wat bedoelt men met een 'reservatiestrook'?**

De reservatiestrook niet binnen vijf jaarna afgifte van de vergunning zal worden aangewend voor de uitvoering, bescherming of instandhouding van handelingen.(art.4.3.8). De reële breedte van de te onteigende strook overschrijdt. De voorziene breedte van deze reservatiestrook dient versmald te worden tot de breedte van deze weg zoals voorzien in de goedgekeurde bijzondere plannen van aanleg.

### **32. Wat is de bedoeling van de afwerkingregel? Wanneer is deze wel of niet van toepassing? + vb.**

art. 4.4.3. p. 86

Afwerkingsregel wil zegge dat dat men tegen een bestaande woning (met wachtmuur) die in de scheiding staat mag bouwen, ook al is dit landbouwgrond.

D.w.z. dat men voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, kan desalniettemin een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning worden afgegeven, indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de nieuwe woning is van:

- a) hetzij het driegeveltype, in welk geval zij aangebouwd wordt bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel,
- b) hetzij het gesloten bouwtype, in welk geval zij gebouwd wordt op een perceel dat gelegen is tussen twee wachtmuren; 2° het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650 m<sup>2</sup>;

3° het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup>;

4° de aanpalende bestaande woning of woningen is of zijn per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies. Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, wordt onder "wachtmuur" verstaan:

1° een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens;

2° een enkele wand die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen deperceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

Een voorbeeld is: een schuur in natuurgebied of in een beschermd landschap

- Het doel van de afwerkingsregel: naast gebouwen, (die op de rand van een bouwgebied liggen) waarvan de wachtgevel verdwijnt word een gebouw geplaatst dat helemaal is afgewerkt om het zicht esthetisch te verbeteren.

- Onder een wachtuur wordt er verstaan:

1. Een wand die deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens.

2. Een enkele wand opgetrokken tot de perceelsgrens en die beschermd is tot een tijdelijke waterafstotende bekleding.) om ruimtelijke kwaliteit te creëren voor de toekomstige generaties.

- Bedoeling ook terug te vinden in art. 1.1.4

### **33. Welke mogelijkheden bestaan er om zonevreemde woningen en constructies te regulariseren/ uitbreiden...?**

- **verbouwen**: zonevreemde woning kan verbouwd worden als het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

- **herbouwen op dezelfde plaats**: het aantal wooneenheden moet beperkt blijven tot bestaande aantal. Als bestaand bouwvolume 1 000 m<sup>3</sup> is, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m<sup>3</sup>.

Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats als tenminste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt.

Dit geldt NIET in ruimtelijk kwetsbare gebieden (uitzondering parkgebieden) en recreatiegebieden.

-

**herbouwen op een gewijzigde plaats:** dit kan maar er zijn voorwaarden:

- wooneenheden moet beperkt zijn tot het bestaande aantal
- voor herbouwen is minstens één van volgende oorzaken aanwijsbaar:
  - woning getroffen door rooilijn of woning bevindt zich in achteruitbouwzone of de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening.
- tenminste 1 van volgende voorwaarden is vervuld:
  - a) herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als dichtstbijzijnde constructie
  - b) nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg en richt zich op omgevende bebouwing

#### **34. Wat is een planologisch attest**

Een planologisch attest *art.4.4.24 P. 95-96*

kan enkel worden aangevraagd door en voor bedrijven die milieuvergunningen nodig hebben of volwaardig land –of tuinbouwbedrijf zijn, en zich in een zonevreemd gebied bevinden.

Het vermeldt of, en welke mogelijkheden er zijn qua behoud en uitbreiding/verbouwing, en of er een procedure tot herziening van het RUP wordt gestart. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke behoeften en draagkracht.

#### **35. Wanneer is iets ‘zonevreemd’?**

Een constructie is zonevreemd als de constructie niet beantwoord aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een niet-vervallen verkaveling, hetzij een constructie die gelegen is in een reservatiestrook en die niet behoort tot de nutswerken waarvoor de reservatiestrook is afgebakend.

→ 4.1.1 p70

#### **36. Welke verhouding bestaat er tussen bouwvergunningen en milieuvergunningen?**

Een bouwvergunning kan onmogelijk worden gegeven wanneer er geen milieuvergunning is.

#### **37. Welke vervaltermijnen bestaan er met betrekking tot verkavelingen?**

Art. 4.6.4 p99-100

Een verkaveling waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, verbreed of opgeheven vervalt van rechtswege wanneer:

- binnen een termijn van 5 jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van verkoop, de verhuring voor meer dan 9 jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht tav ten minste 1/3 van de kavels
- binnen een termijn van 10 jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie tav ten minste 2/3 van de kavels



Een verkavelingsvergunning waarbij wegen worden aangelegd vervalt van rechtswege wanneer:

- binnen een termijn van 5 jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende uitvoering van deze lasten
- binnen een termijn van 10 jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de vermelde rechtshandelingen tav ten minste 1/3 van de kavels
- binnen een termijn van 15 jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de vermelde rechtshandelingen tav ten minste 2/3 van de kavels

### **38. Welke administratieve procedures bestaan er voor het toekennen van een vergunning?**

- a. reguliere: ontvoegd , niet ontvoegd (p106 p70 ander boekje)
- b. bijzondere:

### **39. Waarom worden er openbare onderzoeken gehouden alvorens vergunningen te geven? + welke onderzoeken zijn er? Hoe lang duren ze?**

Art. 4.7.15 p.106

De Vlaamse regering bepaalt welke vergunningsaanvragen onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek. Aanvragen voor een vergunning waarvoor een milieueffectenrapport moet worden opgemaakt, zijn te allen tijde aan een openbaar onderzoek onderworpen. Het openbaar onderzoek duurt 30 dagen. Iedereen kan gedurende deze termijn schriftelijke en mondelinge bezwaren en technische opmerkingen indienen. Het openbaar onderzoek gebeurt op kosten van de aanvrager

Openbaar onderzoek: vaamse regering kiest welke vergunnings aanvragen onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

Vergunningen na openbaar onderzoek kunnen beperkte afwijkingen toestaan aan de dakvorm, gebruikte materialen, perceelsafmetingen, implanting en afmeting van de constructie.

Openbaaronderzoeken voor:

- milieu efect raport
- beschermde gebieden
- niet verkrotte zonevreemde constructies en hoofdzakelijk vergunde
- verbouwen van een bestaande zonnevreemde woning, constructie
- verbouwen van een bestaande zonnevreemde woning, constructie op andere plaats
- verbouwen van een bestaande zonnevreemde woning, constructie op gelijke plaats
- bij uitbreiding van bestaande zonnevreemd woning, constructie max 1000m<sup>3</sup>
- geheel of gedeeltelijk afgebroken woning of constructie
- een zone vreemde woning, constructie die vernield of beschadigt raakte door een vreemde oorzaak
- nieuwe bedrijfsterreinen
- gebouwen die afwijken van hun bestemming

Duur: 30 dagen iedereen kan opmerking of bezwaren indienen.

#### 40. Wat is het verschil tussen, en wat zijn plannenregister en vergunningenregister?

Art. 5.1.1 en art. 5.1.2

p 121-122

<u>Plannenregister</u>	<u>Vergunningenregister</u>
Gemeentelijke database met alle toepasbare plannen (grafisch, vigerend, perceelgrenzen, rooilijn, onteigening....)	Gemeentelijke database met alle perceelsgebonden informatie (welke bouwvergunningen, overtredingen... )

#### 41. Wanneer is er sprake van informatieplicht?

Er is sprake van **informatieplicht**

Art. 5.2.1

P. 125-128

- wanneer een instrumentele ambtenaar een (authentieke/onderhandse)akte opmaakt van verkoop of verhuur (nim 9j) van een onroerend goed
- bij overeenkomsten van verkoop of verhuring (min 9j) (onderhandse akte)
- bij het maken van publiciteit voor het verkopen/ verhuren (min 9j) van een onroerend goed

wat moet er vermeld worden:

- of er een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt
- de recentste stedenbouwkundige bestemming
- of er een dagvaarding op rust
- of er sprake is van een voorkooprecht
- of er een verkavelingvergunning van toepassing is
- of het verplichte as-buildattest is uitgereikt en gevalideerd

#### 42. Wanneer moet men aanvragen; een stedenbouwkundig uittreksel, een stedenbouwkundig attest of een planologisch attest? + wat zijn de verschillen

Stedenbouwkundig uittreksel

Een stedenbouwkundig uittreksel bestaat uit een uittreksel uit het plannenregister en uit het vergunningenregister. Het is een samenvatting van de gegevens over de stedenbouwkundige (vergunnings)situatie voor de kadastrale percelen waarover u informatie wil.

U vraagt een stedenbouwkundig uittreksel aan als particulier of professioneel:

- als u de zonering en de voorschriften van een perceel wil kennen
- als u een lijst wil hebben van de verleende vergunningen op een bepaald perceel
- als u een overzicht wil van de ruimtelijke instrumenten (plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan, verordening,...) die van toepassing zijn op één bepaald perceel
- als u een overzicht wil van vastgestelde bouwovertredingen van een bepaald

planologisch attest

waarin de bevoegde overheid aangeeft of een bestaand bedrijf al dan niet kan blijven op de plaats waar het gevestigd is en welke de (ruimtelijke) ontwikkelingsmogelijkheden zijn op korte en lange termijn.

## Voor wie

Elk bedrijf dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of bijzonder plan van aanleg (BPA) nodig heeft in geval van uitbreiding of herbouwen kan een planologisch attest aanvragen.

## Voorwaarden

Bedrijven die een planologisch attest aanvragen, moeten voldoen aan één van de volgende voorwaarden:

- onderworpen zijn aan de milieuvergunningplicht (decreet van 28 juni 1985)
- een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf zijn
- een omzet hebben van minstens 250.000 euro

### 43. Wie kan er bouwen in woonuitbreidingsgebied?

In een woonuitbreidingsgebied *art. 5.6.6* *p. 135-136*

kunnen volgende een bouwaanvraag indienen;

- sociale woningorganisaties
- groepswoningbouwers
- aanvragers die beschikken over een akkoord van de deputatie

er zijn voorwaarden aan verbonden!

### 44. Welke passende initiatieven kan de Vlaamse Regering nemen, naast het herzien en opmaken van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen?

*art. 2.1.6* *p. 16*

- gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken en herzien
- stedenbouwkundige verordeningen

### 45. Geef 3 redenen waarom er van het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan kan afgeweken worden.

*art. 2.1.2 §3* *P. 12*

- onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften
- dringende sociale, economische of budgettaire redenen
- genoodzaakt door maatregelen van het bindend sociaal objectief

**46. Geef een voorbeeld van het begrip subsidiariteit in de wetgeving.**

Art. 2.1.14 p.19

Subsidiariteit = Als het provinciaal niveau een provinciale materie niet wil uitvoeren kan het niveau erboven zijn toestemming geven. Het subsidiariteitsbeginsel houdt in dat elke, inzake ruimtelijke ordening bevoegde overheid, zich bezighoudt met de materies die zij op haar niveau (Vlaams, provinciaal of gemeentelijk) kan regelen. Beslissingen moeten genomen worden op het meest geschikte niveau.

Voor elke gemeente wordt een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vastgelegd. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan richt zich naar het RSV en het provinciaal ruimtelijk structuurplan. De gemeente kan van het richtinggevend deel van het structuurplan afwijken als er afwijkingen zijn op basis van de motieven (2.1.2) Men kan van het bindend gedeelte niet afwijken.

**47. Waar moet je op letten wanneer je bouwprojecten wil uitvoeren in een gemeente?**

p. 66 Art 3.2.3

Het college van burgemeester en schepenen onderbouwt in het kader van bouwprojecten dat moet voldaan worden aan alle hiernavolgende vereisten:

- 1° het ruimtelijk project bestaat uit een samenhangend geheel van structurele maatregelen, waarbij grootschalige publieke infrastructuren worden verwezenlijkt in combinatie met de ontwikkeling van het omliggende gebied;
- 2° het ruimtelijk project is onontbeerlijk voor een dringend noodzakelijke verbetering van woonkwaliteit, milieukwaliteit, economische ontwikkeling en/of bereikbaarheid;
- 3° het ruimtelijk project is niet in belangrijke mate gericht op werken ten behoeve van inrichtingen waarvoor een socio-economische vergunning moet worden gevraagd;
- 4° de doelstelling van het ruimtelijk project kan niet via een andere weg worden gerealiseerd, of slechts door middel van alternatieven die een manifeste sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden meerkost impliceren;
- 5° het ruimtelijk project heeft een ongebruikelijk grote rechtstreekse en onrechtstreekse socio-economische en ruimtelijke impact;
- 6° het ruimtelijk project noopt tot ongebruikelijke investeringen en inspanningen op het vlak van ontwikkeling en beheer;
- 7° het ruimtelijk project heeft geen betrekking op ruimtelijk kwetsbare gebieden

**48. Leg de link tussen meldingsplicht en zorgwonen en lokale voorschriften (P. 72)**

Meldingsplicht:

Wanneer er geen vergunning noodzakelijk is, maar een melding van de handelingen aan het college van burgemeester en schepenen al voldoende is.

Het betreft gevallen waarin de handelingen onderworpen zijn aan nauwkeurige stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften of integrale ruimtelijke voorwaarden (art. 4.3.1 § 2)

Zorgwonen:

De vergunningsplicht wordt omgezet in meldingsplicht, op voorwaarde dat de ondergeschikte wooneenheid binnen het bestaande bouwvolume gebouwd wordt.

Lokale voorschriften:

Provinciale en gemeentelijke Stedenbouwkundige verordeningen kunnen een vergunningsplicht invoeren voor handelingen die tot noch toe enkel een meldingsplicht hadden. Ook kunnen ze een meldingsplicht invoeren voor handelingen die tot noch toe vrijgesteld waren van enige plicht.

**49. Welke beroepsprocedures zijn er wanneer de gemeente niet akkoord gaat met het as-buildattest?**

Art. 4.2.11 p. 75

De aanvrager beschikt dan over 3 mogelijkheden:

- Hij kan een nieuwe aanvraag indienen
- Hij kan het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde verzoeken om het as-buildattest af te leveren
- Hij kan opteren om een aanvraag tot regularisatievergunning in te dienen

**50. Wat is het verschil tussen een bouwvergunningsattest, as-buildattest en regularisatievergunning?**

- As-buildattest: is een attest waarin wordt verklaard dat handelingen betreffende een constructie of een gebouwencomplex niet of slecht marginaal afwijken van de plannen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunningen of de melding. (pg 73)

- Regularisatievergunning: Het is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of na het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd. (pg 81)

**51. Welke stappen moet je ondernemen om een regularisatievergunning aan te vragen?**

Art. 4.2.24 p81

Eerst moet je een as-buildattest aanvragen op voorwaarde dat je reeds een bouwvergunning hebt gekregen. Krijg je geen as-buildattest dan moet je een regularisatievergunning aanvragen. Dit is een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning die tijdens of na het verrichten van een vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd. Bij de beoordeling wordt er gekeken naar de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en de verkavelingsvoorschriften. De aanvraag tot regularisatie bevat een afschrift van eventuele processen-verbaal.

**52. Wat is het maximum volume voor een bedrijfswoning?**

Art. 4.3.6. p. 85

### 53. Wat is de bedoeling van de afwerkingsregel?

afwerkingsregel. Deze regel maakt het mogelijk dat woningbouw kan worden vergund op een niet voor woningbouw bestemd perceel dat grenst aan een perceel waarop zich een bestaande woning met een wachtmuur bevindt of dat gelegen is tussen twee wachtmuren

Er wordt immers geëist dat de afwerkingsregel slechts kan worden toegepast:

- indien de wachtmu(u)r(en) reeds bij de inwerkingtreding van het ontwerp van decreet bestaat(n);
- indien de aanpalende woning(en) reeds bij de inwerkingtreding van het ontwerp van decreet voldoen aan de criteria "hoofdzakelijk vergund zijn" en "niet verkrot zijn" (aan deze criteria moet bovendien nog steeds zijn voldaan op het ogenblik van de vergunningsaanvraag in toepassing van de afwerkingsregel).

### 54. Bespreek de vervaltermijn van verkavelingsvergunningen zonder wegenis.

Art 4.6.4 p. 99

een verkavelingsvergunning zonder wegenis, vervalt

- binnen een termijn van 5 jaar na de afgifte van de vergunning als de verkoop of verhuur niet geregistreerd is of er geen erfpacht of opstalrecht is op tenminste 1/3 van de kavels

- binnen een termijn van 10 jaar na de afgifte van de vergunning als er 2/3 van de kavels niet geregistreerd zijn.

1° Geld ook als verkoop: nalatenschap en schenking, maar 1 kavel per begunstigde

2° 1/3 voor 5 jaar en 2/3 voor 10 jaar

3° Alleen de huurder die wilt bouwen komt in aanmerking

De verkavelingsvergunning vervalt van rechtswege wanneer:

1. Binnen een termijn van 5 jaar na de aangifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan 9 jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste 1/3 van de kavels.
2. Binnen de 10 jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste 2/3 van de kavels.

### 55. Wanneer kan men een niet vervallen verkaveling aflassen?

Art 4.6.5

Als het vastgesteld is in een RUP of een BPA, uitdrukkelijk aangegeven, ten minste in een grafisch plan

Art 4.6.6

Op het initiatief van college van burgemeester en schepenen na het verloop van 15 jaar

Art 4.6.8

Als je eigenaar bent van de een van de volledige verkaveling, en nog niet bent begonnen met een rechtshandeling of werken kan je eenzijdig afstand doen van je rechten en de verkavelingsvergunning niet meer gebruiken.

Als je akkoord hebt van alle eigenaars of zelf eigenaar bent van alle kavels mag je wel al begonnen zijn met een rechtshandeling of werken.

**56. Welke elementen moeten er in een onderhandse acte staan?**

- Of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt
- Of er voor overdracht verplichte as-buildattest is uitgereikt en gevalideerd is
- De meest recente stedenbouwkundige bestemming
- Handhaving
- Of er een recht van voorverkoop ligt op het onroerend goed

Art. 5.2.5 p. 127

**57. Een vergunning wordt geweigerd?**

p. 82

- a. onverenigbaar met:
  - i. stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften,
  - ii. goede ruimtelijke ordening.
- b. Door beoordelingselementen
- c. Aanvraag onverenigbaar is met normen en percentages voor sociaal of bescheiden woonaanbod.
- d. Door waterbeleid geen vergunning kan worden gegeven

**58. Lijninfrastructuur:**

- reservatiestrook (p.85)
- moeten verbreed worden of moeten er nog komen
- overheid legt niet te bebouwen stroken vast, iets breder dan nodig
- heeft te maken met afstand van meerwaarde

**59. Op vlaams niveau, wat is het verschil tussen de regering en het parlement?**

regering voert uit

parlement keurt ideeën goed of weigert

**60. Handelingen van algemeen belang:**

p. 88

in een vergunning voor handelingen van algemeen belang mag worden afgeweken van de stedenbouwkundig voorschriften, van zodra de vlaamse regering of stedenbouwkundig ambtenaar of ... kennis geeft van de resultaten van het openbaar onderzoek voor een nieuw plan van aanleg waarmee de handelingen van algemeen belang gelijk zijn.

- ❖ Nieuwe plan zal de oude vervangen
- ❖ De vlaamse regering, agenschap of .. mag geen strijdigheid vaststellen in het ontwerpplan met andere hogere plannen of normen.

Voor kleine handelingen van algemeen belang of voor lijninfrastructuur en nust-werken van een gemeentelijk karakter of voor kleine wijzigingen mag steeds afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften zolang ze de algemene bestemming niet wijzigen