

ingediend op **106** (2024-2025) – Nr. 1
23 september 2024 (2024-2025)

Voorstel van decreet

van Tom Ongena, Eva De Bleeker en Lydia Peeters

tot invoering van een stedenbouwkundige
meldingsplicht in verkavelingen

TOELICHTING

Het afleveren van een vergunning gaat meestal gepaard met een zekere discretionaire bevoegdheid: de overheid maakt een afweging over de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, wat uiteraard een bepaalde beleidsmatige invulling vergt.

In een aantal gevallen zal de discretionaire ruimte echter tot (nagenoeg) nul worden herleid, ofwel omdat het voorschriftencorpus dermate dwingend en nauwkeurig is, ofwel omdat het gaat om gebruikelijke werkzaamheden aan of in de omgeving van een bestaande constructie.

Artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voorziet in de mogelijkheid dat in dergelijke gevallen wordt volstaan met een melding van de voorgenomen handelingen. Conform de memorie van toelichting bij de ontwerp-tekst van het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid kan de meldingsplicht inderdaad (in het bijzonder) betrekking hebben op "evidente handelingen van geringe omvang, die vrijgesteld zijn van de medewerking van een architect (of waarbij die medewerking sowieso niet is vereist), maar die niet gevat zijn door het kleinwerkenbesluit (dat de handelingen aanwijst waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is)" of op "handelingen binnen een verkaveling waarvoor duidelijke, onmiddellijk uitvoerbare (d.w.z. zonder dat nog een ruimtelijke toets vereist is) voorschriften voorhanden zijn" (*Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, pagina 95, artikel 94, 305).

Voor "handelingen binnen een verkaveling waarvoor duidelijke, onmiddellijk uitvoerbare voorschriften voorhanden zijn", is er inderdaad nog weinig discretionaire beoordelingsruimte. De regels voor de beoordeling van de goede plaatselijke ordening zijn in beginsel immers al vervat in de verkavelingsvergunning (artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3°, van de VCRO). De rechtspraak aanvaardt daarom dat een verwijzing naar de verkavelingsvergunning volstaat als de omgevingsvergunning daarmee in overeenstemming is (Raad van State, 31 juli 2011, nummer 98.092, Gybels). De Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb) oordeelt bijvoorbeeld dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die valt binnen de grenzen van een niet-vervallen verkavelingsvergunning, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van de verkavelingsvergunning, ook wat de principes van de goede ruimtelijke ordening betreft. De beoordeling van de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften volstaat in dat geval om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden. Zo kan een "beleidsmatig gewenste ontwikkeling" niet tegengeworpen worden aan duidelijke verkavelingsvoorschriften (RvVb, 17 juli 2012, nummer A/2012/0277).

Om die reden wordt voorgesteld dat in de vergunning van nieuwe verkavelingen uitdrukkelijk kan worden bepaald dat de vergunningsplicht binnen de verkaveling vervangen wordt door een meldingsplicht. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- het moet gaan om nieuwe verkavelingen (vergund vanaf 1 januari 2024) die uitdrukkelijk aandacht besteden aan aspecten met betrekking tot inplanting, minimale en maximale bouwhoogte en bouwdiepte, architecturale uitgangspunten, woningtypologie en materiaalkeuzen;
- de meldingsplicht geldt niet als er afgeweken wordt van de verkavelingsvoorschriften of als de verkavelingsvergunning intussen vervallen is.

Een minimale controle blijft gegarandeerd, doordat voorgesteld wordt dat de afpaling wordt uitgevoerd door een ambtenaar van de gemeente.

De invoering van de meldingsplicht in verkavelingen zal aanzienlijke voordelen met zich meebrengen voor zowel de burgers als de overheid. Jaarlijks worden er duizenden kavels (6387 kavels in 2016, 7963 kavels in 2015 en 9365 kavels in 2014 volgens het Ruimterapport 2018) goedgekeurd in nieuwe vergunde verkavelingen in Vlaanderen, wat betekent dat een aanzienlijke groep burgers direct geholpen zal worden door deze wijziging. Door de vermindering van administratieve lasten en het versnellen van vergunningsprocedures kunnen toekomstige eigenaren sneller en eenvoudiger hun woning realiseren. Tegelijkertijd blijft de kwaliteit van de ruimtelijke ordening gewaarborgd, nu de principes van kwaliteitsvol ruimtegebruik al ingebed zijn in de verkavelingsvergunning. Daardoor is een extra beoordeling op het vlak van de individuele woningen niet dringend noodzakelijk.

Maar ook voor de overheid spreken de voordelen voor zich: de vandaag overbelaste gemeentelijke stedenbouwkundige diensten worden ontlast van de beoordeling van een deel van de omgevingsvergunningsaanvragen en kunnen zich beperken tot een marginale toets van de conformiteit van de melding met de voorschriften van de verkavelingsvergunningen.

Tom ONGENA
Eva DE BLEEKER
Lydia PEETERS

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. Aan artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, ingevoegd bij het decreet van 1 september 2009, wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§4. Een verkavelingsvergunning die in eerste of tweede administratieve aanleg wordt afgegeven vanaf 1 januari 2025, kan uitdrukkelijk aangeven dat de stedenbouwkundige vergunningsplicht voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een woning binnen de verkaveling omgezet wordt in een meldingsplicht als vermeld in paragraaf 1. De omzetting in een meldingsplicht geldt uitsluitend op voorwaarde dat de verkaveling niet vervallen is en er niet van de verkavelingsvoorschriften afgeweken wordt.

Van de mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan alleen gebruikgemaakt worden bij verkavelingen die uitdrukkelijke voorschriften bevatten over de inplanting, de minimale en maximale bouwhoogte en bouwdiepte, de architecturale uitgangspunten, de woningtypologie en de materiaalkeuzen.

Bij een woning die op grond van een meldingsplicht als vermeld in het eerste lid gebouwd, herbouwd of uitgebreid wordt, wordt de afpaling uitgevoerd door de ambtenaar die het college van burgemeester en schepenen heeft aangewezen.”.

Art. 3. Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2025.

Tom ONGENA
Eva DE BLEEKER
Lydia PEETERS