

datum: 21 december 2022

## Verzameldecreet RO

## Samenvatting standpunt

We zijn:

- Voorstander van het principe van planologische compensatie, maar pleiten wel om deze bepalingen beter uit te werken zodat meer maatwerk mogelijk is;
- We zijn tegen het voorstel om de mogelijkheid van gemeenten om de vergunningsplicht te moduleren af te schaffen;
- De afschaffing van de afwerkingsregel in landbouwgebied vinden we een goede zaak. We vragen de afwerkingsregel in woonreservegebied niet in te voeren;
- We vinden het positief dat zonevreemde functiewijzigingen van hoeves naar woningen kunnen worden geregulariseerd, maar vragen dit te beperken in tijd en of de vergunningverlenende overheid de mogelijkheid te geven voorwaarden eraan koppelen met het oog op ontharding;
- We pleiten voor de afschaffing van de 'OBO-plicht' van gemeenten die fuseren;
- We zijn tevreden dat het mogelijk wordt dat de bouwplannen digitaal ter beschikking kunnen worden gesteld via het Omgevingsloket.

## 1. Verzameldecreet RO

Het 'Verzameldecreet RO' (voorstel van decreet houdende diverse bepalingen inzake omgeving, leefmilieu en natuur en ruimtelijke ordening) bevat heel wat aanpassingen van de regelgeving op het vlak van omgeving, natuur en ruimtelijke ordening.

Een aantal wijzigingen is eerder technisch van aard.

Daarnaast wordt een reeks van wijzigingen voorgesteld die wel degelijk inhoudelijk van aard zijn en een impact hebben op de mogelijkheid van de lokale besturen om de bouwshift en te sturen op het ruimtelijk beleid.

Het gaat om:

- De invoering van de 'planologische compensatie',
- De opheffing van de mogelijkheid van gemeenten om via verordeningen een vergunnings- of meldingsplicht in te voeren
- de aanpassing van de 'afwerkingsregel',
- de mogelijkheid om zonevreemde functiewijzigingen te regulariseren,
- oriënterende bodemonderzoeken,
- digitaal beschikbaar stellen van de bouwplannen.

## 2. Invoeren van planologische compensatie

Wanneer een overheid een stuk grond met een 'zachte' bestemming (zoals landbouw- of natuurgebied) via de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan een 'harde' bestemming geeft (zoals woongebied of bedrijventerrein), zal ze daarvoor op het grondgebied van de

gemeente een compensatie moeten voorzien door aan een stuk bouwgrond een zachte bestemming toe te kennen. De invoering van deze regel is het resultaat van het principeakkoord over de bouwshift van februari 2022.

Op deze algemene regel kan in zes situaties worden afgeweken, zodat er dan géén of minder compensatie moet worden voorzien. Het gaat dan bv om de wijziging naar een harde bestemming die een beperkte oppervlakte heeft of er zijn geen gronden meer aanwezig die een harde bestemming hebben waarvan de ontwikkeling beleidsmatig niet langer is gewenst.

De gemeenten staan achter het principe dat daar waar een vierkante meter een harde bestemming krijgt, elders ook een vierkante meter wordt bestemd naar een zachte bestemming. Dit is immers een goede manier om de bouwshift concreet te maken. Eerder gaf de VVSG altijd aan de bouwshift te ondersteunen.

Tegelijkertijd menen we dat de regel in de praktijk niet werkt als altijd 1 vierkante meter bijkomende harde bestemming moet worden gecompenseerd. Dit is te rechtlijnig en doet geen recht aan de grote verschillen op het terrein, bv in omvang van ruimtelijke plannen (van 'postzegel'-ruimtelijke uitvoeringsplannen van tientallen vierkante meters tot grote ruimtelijke uitvoeringsplannen van honderden hectaren) of verschillen in ruimtebehoefte en mogelijkheden om die inbreidingsgericht of verweven te voorzien (wonen versus (zware) industrie).

Daarom vinden we het positief dat overheden indien nodig van de planologische-compensatiereguleer kunnen afwijken: bijvoorbeeld als er binnen de gemeente geen niet-ontwikkelde bouwgronden meer beschikbaar zijn die een zachte bestemming zouden kunnen krijgen (als compensatie voor een nieuwe harde bestemming elders op het grondgebied). Maar we vinden dat goed moet worden nagegaan of deze afwijkingmogelijkheden volstaan om wel degelijk een zuinig ruimtegebruik te ondersteunen, zonder dat dit betekent dat noodzakelijke ruimtelijke uitbreidingen worden gefnuikt.

We wijzen er ook op dat we vrezen dat indien de planschade die betaald moet worden als een stuk grond niet langer bebouwbaar is door een herbesteding hoog oploopt of zelfs onbetaalbaar wordt. Door het invoeren van de planologische compensatie is het te verwachten dat gemeenten zeer terughoudend zijn om bijkomende gronden een harde bestemming te geven, daar zij dan tevens de planschade factuur vrezen die als compensatie eraan vast hangt.

We schatten in dat (het vinden van) compensatie op het grondgebied van de eigen gemeente het meest aantrekkelijk is voor lokale besturen. Op die manier profiteren dezelfde inwoners die worden geconfronteerd met het verdwijnen van open ruimte. Tegelijkertijd moet het wel degelijk mogelijk zijn dat elders in de regio of zelfs verder weg de compensatie waarbij een herbesteding van 'hard' naar 'zacht' wordt gevonden. Onduidelijk is of dat nu mogelijk is als het gaat om een lokaal planinitiatief en hoe dat dan vorm kan krijgen.

Als de provincie of het gewest het initiatief neemt om bijkomende bouwgrond te creëren, zal zij instaan voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan dat zorgt voor de

planologische compensatie. Hierbij is nauw overleg noodzakelijk met de gemeente, omdat anders 'verkeerde' gronden een zachte bestemming kunnen krijgen.

### 3. Moduleren van de vergunningsplicht

Via een stedenbouwkundige verordening mogen gemeenten een vergunningsplicht invoeren voor stedenbouwkundig gezien meldingsplichtige handelingen of een meldingsplicht invoeren voor stedenbouwkundig gezien vrijgestelde handelingen. Vroeger mochten gemeenten ook vrijgestelde handelingen vergunningsplichtig maken, maar sinds 2009 is bepaald dat gemeenten slechts één trapje hoger mogen in de vergunningsplicht (vergunningsplicht-meldingsplicht-vrijgesteld). Het voorontwerpdecreet wil de mogelijkheid om te moduleren volledig afschaffen, omwille van de complexiteit die ermee gemoeid zou zijn.

We vragen dat een gemeente de vergunningsplicht wel degelijk mag verstrengen op haar grondgebied. Eerder nam de VVSG het standpunt in dat we eigenlijk terug willen naar de situatie van voor 2009, toen gemeente vrij waren om de vergunningsplicht te verstrengen; maar minstens het behoud van de huidige situatie.

Door de vergunningsplicht te moduleren wordt recht gedaan aan de lokale autonomie en kunnen gemeenten die dat wensen beter sturen op de ruimtelijke ontwikkeling van hun grondgebied. Net zoals inhoudelijke regels aangepast kunnen worden aan de omgeving middels uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen, is ook maatwerk nodig wat betreft de vergunningsplicht. Alhoewel de regelgeving daarmee minder uniform is, betekent dit momenteel geen onoverkomelijke zoektocht voor initiatiefnemers van bouwprojecten.

We vragen ook dat de stedenbouwkundige verordeningen die vrijgestelde handelingen vergunningsplichtig maken blijven bestaan. Zo hebben een reeks van gemeenten een zgn. kapverordening die de vergunningsplicht voor het rooien van bomen verstrengt. Het is ondoordacht die extra bescherming van bomen af te schaffen. Een ander voorbeeld is onroerend erfgoed, waarbij het leveren van maatwerk essentieel is om de ruimtelijke kwaliteit te behouden.

### 4. Aanpassing van de afwerkingsregel

De afwerkingsregel houdt in dat indien een 'wachtgevel' paalt aan landbouwgebied (volgens gewestplan) toch tegen deze wachtgevel een woning mag worden gebouwd, ondanks dat die bijkomende dan een zonevreemde woning is.

Deze regelgeving bestaat al geruime tijd, maar is al langer bekritiseerd omwille van het feit dat dit de bouwshift tegengaat.

Het voorontwerp schrapt de mogelijkheid om een vergunning te verlenen op basis van de afwerkingsregel in landbouwgebied.

In woonreservegebied kon deze regel tot nu toe niet worden toegepast. Het voorontwerp voert in woonreservegebied deze regel juist in. Volgens de Memorie van Toelichting is dit 'een stuk logischer', maar inhoudelijk wordt dit verder niet gemotiveerd.

De gemeenten ondersteunen de afschaffing van de afwerkingsregel voor percelen die gelegen zijn in landbouwgebied en palen aan een wachtgevel. Op deze manier kan de open ruimte worden beschermd en wordt de bouwshift concreet gemaakt.

We vragen de afwerkingsregel niet in te voeren in woonreservegebied. Gelet op de slechte ligging van veel woonreservegebieden en gelet op het overaanbod van bouw mogelijkheden in bebouwd gebied, lijkt het ons niet aangewezen om een afwerkingsregel in te voeren in woonreservegebieden.

Bovendien vroeg (en 'kreeg') de VVSG eerder ook de schrapping van de '90%-regel'. Deze regel bepaalde dat indien meer dan 90% van een reservegebied gerealiseerd was, de overige 10% onmiddellijk als bouwgrond beschouwd kon worden. In die delen van een woonreservegebied geldt de stolp dus niet. De VVSG nam toen het standpunt in dat het niet wenselijk is op decretale wijze bouwgrond bij te maken, nota bene in het kader van de bouwshift. De houding om géén voorstander te zijn van het invoeren van een afwerkingsregel in woonreservegebied, ligt in het verlengde hiervan.

## 5. Mogelijkheid om zonevreemde functiewijzigingen van hoeve naar burgerwoning te regulariseren

Indien een voormalige landbouwer na de stopzetting van zijn activiteiten blijft wonen op het bedrijf, is daarvoor geen vergunning vereist. Dit is wel het geval van zodra een niet-landbouwer de hoeve koopt en daarin zijn intrek wil nemen. Het wijzigen van de functie 'landbouw' naar de functie 'wonen' is dus vergunningsplichtig. Deze functiewijziging is vergunbaar op basis van de regelgeving rond zonevreemde functiewijzigingen. In het verleden is de wijziging van hoeve naar burgerwoning echter vrijwel nooit aangevraagd, en dus ook niet vergund. Recent is de houding vanuit Vlaanderen verstrengd en zijn de puntjes op de i gezet. Daardoor is nu duidelijk dat als een hoeve een burgerwoning wordt, wel degelijk een vergunning voor deze functiewijziging vereist is.

Burgers die zonevreemd wonen in voormalige hoeves hebben door deze verstrengde houding een probleem om bijkomende vergunningen te krijgen. Om een bijkomende vergunning te krijgen is het immers noodzakelijk dat een woning grotendeels vergund is. Doordat er geen vergunning is aangevraagd of verkregen voor de functiewijziging kan de woning niet als grotendeels vergund worden beschouwd.

Zowat alle lokale besturen werden geconfronteerd met 'wanhopige' burgers die geen bijkomende vergunningen meer kunnen krijgen voor werken aan hun woning. De door Vlaanderen gesuggereerde oplossing, nl. de bewoning tijdelijk volledig stopzetten, zodat de oorspronkelijke toestand wordt hersteld, is in de praktijk natuurlijk niet realistisch.

Het voorontwerp van decreet stelt een aanpassing voor aan de regelgeving waardoor de mogelijkheid ontstaat om een regularisatievergunning af te leveren voor zonevreemde functiewijzigingen.

We vinden het een goede zaak dat daardoor een oplossing komt voor burgerwoningen in landbouwzone, waarvan de eigenaars wensen uit te breiden of te renoveren, maar waarvoor géén vergunning kan worden afgeleverd omdat de functiewijziging niet is aangevraagd. De gemeenten vinden dit dan ook een positieve maatregel.

Wel vragen we 1) de mogelijkheid een regularisatievergunning te krijgen te beperken tot die woningen waarvan de functiewijziging is doorgevoerd voor de inwerkingtreding van voorliggend decreet. Tegenwoordig is immers duidelijk dat als een hoeve een burgerwoning wordt, daarvoor wel degelijk een vergunning moet worden aangevraagd. Zo wordt gestimuleerd dat een functiewijziging vooraf wordt aangevraagd en kan de vergunningverlenende overheid ervoor zorgen dat hoeves die levensvatbaar zijn voor de landbouw ook voor de landbouw behouden blijven. 2) de mogelijkheid voor de vergunningverlenende overheid in te voeren om bij de aflevering van een regularisatievergunning voor een zonevreemde functiewijziging op te leggen dat op het perceel wordt onthard, zoals het afbreken van overbodige stallen of verhardingen, ook al overstijgt dit de gebruikelijke omvang van een last of voorwaarde.

## 6. Oriënterende bodemonderzoeken voor alle risicogronden van een fusiegemeente

Normaal gezien is een fusie van rechtspersonen ook een "overdracht van gronden" voor de toepassing van het bodemdecreet. Daardoor is er een oriënterend bodemonderzoek (OBO) nodig voor de risico-gronden van de fusionerende rechtspersonen.

De voorgestelde regelgeving laat bij de gemeentefusies de OBO-plicht overeind, alleen is er een gefaseerd uitstel voor die verplichtingen, zodat de fusies op de geplande datum kunnen doorgaan en de onderzoeken daarna mogen gebeuren (binnen 3 jaar).

Het is vanzelfsprekend erg relevant dat gemeenten zicht hebben op een eventuele vervuiling van hun gronden. Vandaar dat het uiterlijk bij een verkoop en voorafgaand aan een aankoop zinvol is hiernaar een onderzoek te doen.

Toch pleiten de gemeenten ervoor om bij "overdrachten" naar aanleiding van een fusie een dergelijk onderzoek niet verplicht te stellen. De jaren voorafgaand en na een fusie leggen immers een zware ambtelijke druk. Door het aanvragen en verwerken van de bodemonderzoeken wordt dit onnodig verzaamd. Bovendien gaat het niet om een overdracht in de betekenis dat een werkelijk nieuwe eigenaar kennis moet hebben van de 'status' van de grond. Daarom pleiten we om "overdracht van gronden" in het kader van een gemeentefusie volledig vrij te stellen van de OBO-plicht, net zoals dat het geval is bij de actuele fusies van de woonmaatschappijen (art. 223/1 decreet 09.07.2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, ingevoegd door decreet 29.04.2022).

## 7. Digitaal raadpleegbaar stellen van de plannen van de bouwaanvraag

Het digitaal voor het publiek ter beschikking stellen van documenten van een bouwaanvraag via het Omgevingsloket is al geruime tijd mogelijk. Het Omgevingsloket verstrekt tijdens een openbaar onderzoek alle informatie digitaal, echter met uitzondering van de plannen. Daarvoor is nog steeds een afspraak nodig op het gemeentehuis. Door een recente aanpassing van de Auteurswet op federaal niveau is dit niet langer nodig. Daardoor wordt het ook mogelijk dat de plannen digitaal raadpleegbaar worden op het Omgevingsloket.

Deze aanpassing van de regelgeving komt er mede op vraag van de VVSG. We vinden het digitaal ter beschikking stellen van de plannen van een stedenbouwkundig project een grote stap vooruit op het vlak van transparantie van de besluitvorming en klantvriendelijkheid.