

ACTUALIA OMGEVINGSRECHT

Actualia omgevingsrecht

Gregory VERHELST
(ed.)

 INTERSENTIA

Antwerpen – Gent – Cambridge

Actualia omgevingsrecht
Gregory Verhelst (ed.)

© 2021 Lefebvre Sarrut Belgium NV
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-1213-4
D/2021/7849/51
NUR 823
Gedrukt in de Europese Unie

Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV
Lay-out: Crius Group, Hulshout
Omslagbeeld: Hurca! – Adobe stock

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

Dit boek is eveneens digitaal beschikbaar op www.stradalex.com en www.jurisquare.be.

VOORWOORD

Wat oorspronkelijk een nieuw Jaarboek Omgevingsrecht 2020 moest worden, ligt hier voor als een boek over een aantal actualia omgevingsrecht. Met de komst van COVID-19 in het voorjaar van 2020 werd ook de planning van het jaarboek al te zeer in de war gestuurd.

Het boek bundelt acht bijdragen over actuele omgevingsrechtelijke topics. De bijdragen werden bijgewerkt tot eind 2020. De reputatie van de auteurs staat garant voor de kwaliteit van de bijdragen.

Vlaams minister van Justitie & Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme Zuhail Demir gaat in een inleidende bijdrage, waarvoor bijzondere dank vanwege de OTR-redactie, in op de stikstofproblematiek. Hoewel de staat van instandhouding van de Vlaamse Natura 2000-gebieden weinig rooskleurig is¹, is die problematiek – zeker in vergelijking met de situatie bij onze noorderburen – tot op heden wat onderbelicht gebleven. Boven de Moerdijk noodzaak een soortgelijke problematiek tot ingrijpende maatregelen om het gevaar van een vergunningstop af te wenden. Uit de bijdrage van de minister blijkt dat ook in Vlaanderen gewerkt wordt aan een wetenschappelijk onderbouwd PAS-programma, bestaande uit een gericht reductiebeleid van stikstofemissies, een herstelbeleid en flankerend beleid. Op die manier kan hopelijk de continuïteit van de vergunningverlening gewaarborgd worden en kan de nodige rechtszekerheid geboden worden aan burgers en ondernemingen.

Dankzij de inspanningen van de auteurs en het uitgeefteam was het werk van de editor andermaal bijzonder licht. Oprechte dank daarvoor.

Gregory VERHELST
Antwerpen, 23 februari 2021

¹ www.vlaanderen.be/inbo/indicatoren/staat-van-instandhouding-van-de-habitattypen-van-de-habitatrictlijn

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	v
------------------------	---

Inleiding door de minister. Nog steeds te hoge stikstofdeposities: nood aan een PASSend Vlaams antwoord

Zuhal DEMIR.....	1
------------------	---

Eigendomsbeperkingen en bestemmingsimmobiliteit in het licht van het realisatiegerichte karakter van een RUP

Pieter-Jan DEFOORT.....	3
I. Probleemstelling	3
II. Wanneer is een eigendomsbeperking onwettig?.....	5
A. Een RUP moet realisatiegericht zijn	5
B. Toepassing op de genoemde voorbeelden.....	9
1. Actorgerichte voorschriften	9
2. Bestemming afhankelijk van medewerking van derden of van een onzekere gebeurtenis.....	15
i) Procedureregels in een RUP	15
ii) Het voorzien van een nabestemming.....	18
iii) De fasering van een bestemming	20
iv) De verplichting een (deel)gebied in één geheel te ontwikkelen	23
3. Publieke bestemming op privé-eigendom	26
III. Overheidsaansprakelijkheid voor het opleggen van eigendomsbeperkingen en/of het niet realiseren van de bestemming	27
A. Onderscheid tussen foutaansprakelijkheid en foutloze aansprakelijkheid	27
B. Foutaansprakelijkheid wegens stilzitten van de overheid	28
1. Plicht tot minnelijke aankoop of onteigening	28
2. Gedwongen aankoop via de rechter.....	30
C. Foutloze aansprakelijkheid.....	36
1. Decretale aankoopregelingen	36
2. Planschade	40
3. Kapitaal- en gebruikersschadecompensatie	43
4. Vergoeding wegens het opleggen van onevenredige lasten	44
IV. Besluit	57

Over woonuitbreidingsgebieden en hun aansnijding. Naar een meer systematisch, rechtszeker evenwicht tussen ontwikkelen en beschermen van de open ruimte?

Kristof HECTORS en Céline BIMBENET.	59
I. Inleiding	59
II. Ontwikkelingsmogelijkheden in woonuitbreidingsgebied	60
A. Het gewestplanvoorschrift	61
B. Aanvullende voorschriften in de VCRO.	63
III. Enkele knelpunten van de huidige regeling.	66
A. Vereiste van globale verkaveling leidt <i>de facto</i> tot vergunningsstop.	67
B. Vereiste van woonbehoeftestudie.	70
C. Zonevreemdheid.	75
D. Onwettige vergunningspraktijk voor restpercelen	76
IV. <i>De lege ferenda</i> : het voorontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor woonreservegebieden en het voorstel van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, wat de woonreservegebieden betreft	77
A. Uitbreiding van het toepassingsgebied naar alle woonreservegebieden	80
B. Opheffing zonevreemdheid bestaande woningen in niet-geordend woonreservegebied.	80
C. Regeling voor restpercelen	81
D. Principe: gemeentelijke besluitvorming met controle op Vlaams niveau	83
E. Ontwikkelingsmogelijkheden voor gebieden in eigendom van sociale woonorganisaties.	86
F. Omzetting naar woongebied via RUP.	87
G. Uitzondering in het voorontwerp van decreet: rechtstreekse aansnijding op grond van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan.	88
H. Machtiging aan de Vlaamse Regering om de inrichtingsprincipes voor de ontwikkeling in woonreservegebieden te bepalen.	88
I. “Overname” van de vergoeding waartoe lokale besturen veroordeeld worden omwille van onbebouwbaar maken van woonreservegebieden in afwachting van de vaststelling van de negatieve lijst.	89
V. Overgangsbepalingen en inwerkingtreding	90
VI. Conclusie.	92

Vergoeding voor planschade en de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof	
Matthias VALKENIERS	93
I. Inleiding	93
II. De voorwaarden voor de vergoeding: objectieve bouwgrond	95
A. Grond met inherente bouw- en omgevingskwaliteiten	96
B. Stedenbouwkundig bebouwbare grond	98
C. Grond binnen 50 meter vanaf de rooilijn	101
1. 50 meter in plannen van aanleg	102
2. 50 meter in ruimtelijke uitvoeringsplannen	104
III. De begroting van de vergoeding: objectieve schade	106
A. Enkel feitelijke schade	107
1. Feitelijke schade met onmiddellijke werking	110
2. Feitelijke schade met budgettaire gevolgen	113
B. Enkel 80% van de schade	115
C. Met baten gecompenseerde schade	116
IV. Rechtsbescherming tegen de vergoeding: objectief en subjectief contentieux	119
V. De toekomst van de vergoeding: objectieve factoren	123
VI. Conclusie	127
De vermoedens van vergunning. <i>Status quaestionis</i>	
Gregory VERHELST	131
I. De ‘vergund geachte’ constructie	131
II. Decretale vermoedens van vergunning	132
A. Dubbele scharnierdatum	132
B. Toepassingsgebied	135
1. Constructie	135
2. Functie	135
3. Latere wijzigingen	136
4. Latere vergunningsbeslissingen	140
5. In kracht van gewijsde getreden rechterlijke beslissingen	141
C. Bewijs van het vermoeden van vergunning	142
1. Bewijslast rust op de aanvrager	142
2. Vrije bewijslevering	142
3. Rol van de overheid	145
D. Tegenbewijs	149
1. Onweerlegbaar vermoeden van vergunning	149
2. Weerlegbaar vermoeden van vergunning	149
a) Beperking van de bewijsmiddelen	149
b) Temporele beperking	154

E.	De inschrijving van het vermoeden van vergunning in het vergunningenregister	155
1.	Middels een registratieverzoek	155
a)	Het verzoek	155
b)	Behandeling van het verzoek	157
c)	Beslissing van het schepencollege	158
d)	Beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen	162
2.	Middels een vergunningsaanvraag	166
3.	Middels een rechterlijke uitspraak	168
4.	Gevolgen	169
III.	Praetoriaanse of jurisprudentiële vermoedens van vergunning	173
A.	Grondslag	173
B.	Voorbeelden	174
1.	Functiewijzigingen	174
2.	Wijziging van het aantal woongelegenheden	175
3.	Aanleg/wijziging van recreatieve terreinen	176
4.	Gewoonlijk gebruik	178
C.	Registratie van het jurisprudentieel vermoeden van vergunning	180
IV.	Conclusie	181

De rechtsmacht van de Raad voor Vergunningsbetwistingen in beweging. Over hoe de complexe administratieve rechtshandeling zorgt voor een verschuiving van RvS naar RvVB

	Annelines MAES	183
I.	Inleiding	183
II.	Directe rechtsmacht	186
A.	Uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunning, genomen in laatste administratieve aanleg	186
B.	Aktename of niet-aktename van een melding	193
C.	Registratiebeslissingen	197
D.	Onteigeningsbeslissingen	202
III.	Indirecte rechtsmacht	210
A.	Artikel 159 van de Grondwet	210
B.	Advies	217
C.	Gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen	220
D.	Principieel akkoord	223
E.	Ontheffingsbeslissing van de dienst MER	225
F.	Stedenbouwkundig attest	225
IV.	Conclusie	226

De evolutie van de basisrechten voor zonevremde constructies

Michiel DEWEIRD	229
I. Inleiding: de weg naar basisrechten voor zonevremde constructies . . .	229
II. Onderhouds- en stabiliteitswerken aan zonevremde constructies . . .	231
III. Zonevremde basisrechten in de VCRO	233
A. Afwijking van bestemmingsvoorschriften	235
B. De basisrechten gelden voor constructies	236
C. De zonevremde constructie moet bestaan	237
D. De zonevremde constructie moet hoofdzakelijk vergund zijn	239
E. De zonevremde constructie mag niet verkrot zijn	241
F. Geen gevaar vormen voor de goede ruimtelijke ordening	243
G. De constructie moet niet noodzakelijk gelegen zijn aan een bestaande, voldoende uitgeruste weg	244
IV. Bijzondere voorwaarden voor zonevremde woningen	245
A. Begrip woning	246
B. Begrip bouwvolume	246
C. Verbouwen van een zonevremde woning	248
D. Herbouwen op dezelfde plaats	248
E. Herbouwen op een gewijzigde plaats	249
F. Uitbreiden	250
V. Bijzondere voorwaarde voor bestaande zonevremde constructies, niet zijnde woningbouw	250
A. Verbouwen	251
B. Herbouwen op dezelfde plaats	251
C. Herbouwen op een gewijzigde plaats	251
D. Uitbreiden en aanpassen	252
VI. Van uitzonderingsregels tot basisrechten voor zonevremde constructies	253

**Onroerend erfgoed en VCRO. Over hun verhouding en de afwijkings-
mogelijkheden ten voordele van onroerend erfgoed**

Lise VANDENHENDE	255
I. Inleiding	255
II. Verhouding ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed	256
A. Primauteit van de ruimtelijke ordening	256
B. Verhouding omgevingsvergunning en beschermingsbesluit	259
III. Onroerend erfgoed in de VCRO: afwijkingsbepalingen	263
A. Zonevremde functiewijzigingen voor geïnventariseerd bouw- kundig erfgoed	263
B. Afwijkingsmogelijkheden voor beschermd onroerend erfgoed	265
1. Algemeen	265

2.	Bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies	267
3.	Handelingen aan of in de omgeving van beschermd onroerend erfgoed.....	268
4.	Advies agentschap Onroerend Erfgoed.....	271
C.	Interactie	272
IV.	Besluit	275

De wisselwerking tussen vergunningen en burgerlijke rechten, een greep uit de praktijk

	John TOURY en Filip VAN DIEVOET.....	277
I.	Situering	277
II.	Voorbeelden uit de praktijk.....	281
A.	Akkoordverklaring van een nabuur (derde) met het bouwproject	281
B.	Conventionele bouwbeperkingen in privaatrechtelijke overeen- komsten	284
C.	Recht van uitweg / Statuut (los)wegen	290
D.	Lichten en uitzichten	294
E.	Vergunningen en de scheiding der machten	296
F.	Conclusie	302