
OMGEVINGS- RECHT IN ESSENTIE

Derde editie

Geert Van Hoorick en Lise Vandenhende

 **INTERSENTIA**
Antwerpen – Gent – Cambridge

Omgevingsrecht in essentie. Derde editie
Geert Van Hoorick en Lise Vandenhende

© 2022 Lefebvre Sarrut Belgium NV
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-1449-7

D/2022/7849/79

NUR 822

Gedrukt in de Europese Unie

Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV

Lay-out: Crius Group, Hulshout

Omslagontwerp: Danny Juchtmans / www.dsigngraphics.be

Omslagillustratie: © cherezoff – Shutterstock

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande 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.

INHOUD

INLEIDING	1
HOOFDSTUK 1. OMGEVINGSRECHT EN HET RECHT	5
1. Recht	7
1.1. Recht, rechtstakken en rechtsbronnen	7
1.1.1. Recht	7
1.1.2. Rechtstakken	7
1.1.3. Rechtsbronnen	8
1.2. Dwingend recht en aanvullend recht	8
2. Bestuursrecht	9
2.1. Omschrijving en situering	9
2.2. Milieurecht en ruimtelijk bestuursrecht	10
3. Bronnen van het milieurecht en het ruimtelijk bestuursrecht	13
3.1. Internationaal niveau	13
3.2. Europees niveau	14
3.3. Belgisch en Vlaams niveau	17
3.3.1. Overzicht van de rechtsbronnen	17
3.3.2. Kenmerken van de bevoegdheidsverdeling	21
3.3.3. Bevoegdheidsverdeling in het milieurecht en het ruimtelijk bestuursrecht	22
3.3.4. Organisatie van de drie machten	24

3.3.5. Rechtsbescherming	28
3.3.6. Handhaving	32

HOOFDSTUK 2. MILIEU, RUIMTE, BELEID EN RECHT **35**

1. Milieu, ruimte en (de nood aan) beleid	37
1.1. Toenemende aantasting door de mens	37
1.2. Nadelig juridisch statuut van het milieu	37
1.3. Milieubeleid, ruimtelijke ordening ... zijn nodig!	39
1.4. Legitimatie van het omgevingsbeleid	40
2. Functies van het omgevingsrecht	42
3. Instrumenten van het omgevingsbeleid	42
3.1. Directe en indirecte regulering	42
3.2. Enkele belangrijke instrumenten	43
3.2.1. Vergunningen	43
3.2.2. Stedenbouwkundige voorschriften en beschermingsvoorschriften	44
3.2.3. Milieueffectrapportage, milieukwaliteitsnormen en emissienormen	44
4. Op naar nieuwe instrumenten en weg van de regulering?	45
4.1. Verhandelbare emissierechten, een marktconform instrument	45
4.2. De rol van het beleid en van de rechter herzien?	47
4.3. Beginselen van het milieubeleid	49
4.4. Rechtsbescherming op de helling?	52

HOOFDSTUK 3. ONTEIGENING, EIGENDOMSBEPERKINGEN EN RECHTEN VAN VOORKOOP EN VOORKEUR

57

1. Onteigening	59
1.1. Begrip	59
1.2. Bescherming van het eigendomsrecht bij onteigening	60
1.2.1. Algemeen nut, wettelijke grondslag en noodzakelijkheidsvereiste	61
1.2.2. Onteigeningsprocedure	62
1.2.2.1. Bestuurlijke fase	62
1.2.2.2. Gerechtelijke fase	63
1.2.2.3. Rechtsbescherming	64
1.2.3. Onteigeningsvergoeding	65
1.2.3.1. Integraal karakter	65
1.2.3.2. Venale waarde van het goed	66
1.2.3.3. Geschiktheidswaarde, affectiewaarde en waardevermindering van het restant	66
1.2.4. Verzoek om van de onteigening af te zien, terugbetaling van interesten en recht van wederoverdracht	67
1.2.4.1. Verzoek om van de onteigening af te zien	67
1.2.4.2. Terugbetaling van interesten	68
1.2.4.3. Recht van wederoverdracht	69
2. Eigendomsbeperkingen	70
2.1. Begrip	70
2.2. Bescherming van het eigendomsrecht bij eigendomsbeperkingen	70
2.2.1. In beginsel geen schadevergoeding	70
2.2.2. Schadevergoeding bij quasi-onteigening of <i>de facto</i> -onteigening	72
2.2.3. Schadevergoeding bij onuitvoerbaarheid niet-vervallen rechtmatige verkavelingsvergunning	73

2.2.4.	Schadevergoeding in toepassing van het beginsel van de gelijkheid voor de openbare lasten	73
2.2.5.	Schadevergoeding in toepassing van een decreet: planschadevergoeding, gedwongen aankoop, kapitaalschade- en gebruikerscompensatie	77
3.	Recht van voorkoop	80
3.1.	Begrip	80
3.2.	Modaliteiten, toepassingsgebied en uitzonderingen	81
3.2.1.	Modaliteiten en toepassingsgebied	81
3.2.2.	Uitzonderingen	82
3.3.	Rangorde	82
3.4.	Procedurale aspecten	84
3.5.	Sanctieregeling	85
4.	Recht van voorkeur	87
4.1.	Begrip	87
4.2.	Regeling	87

HOOFDSTUK 4. VERGUNNINGEN IN DE RUIMTELIJKE ORDENING EN HET MILIEUBELEID

91

1.	Co-existentie van wetgeving, rechtsbescherming bij en kenmerken en gevolgen van vergunningen	93
1.1.	Soorten vergunningen vóór de invoering van de omgevingsvergunning	93
1.2.	Cumulatieve werking en gelijkwaardigheid van wetgevingen	94
1.3.	Soorten vergunningen na de invoering van de omgevingsvergunning	95
1.4.	Openbaar onderzoek	96
1.5.	Administratief beroep	97
1.6.	Jurisdictioneel beroep	99

1.7.	Kenmerken en gevolgen van vergunningen	100
1.7.1.	Uitdrukkelijk, schriftelijk, specifiek, zakelijk karakter, geen verplichting tot uitvoering, afstand	100
1.7.2.	Verworven rechten, intrekking en onuitvoerbaarheid	101
1.7.3.	Geen gevolgen voor burgerrechtelijke verplichtingen	101
1.7.4.	Voorafgaandelijk karakter, regularisatievergunning	102
2.	Omgevingsvergunning	103
2.1.	Voorwerp van de vergunning	104
2.1.1.	Voorwerp van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen	104
2.1.1.1.	Stedenbouwkundige handelingen	104
2.1.1.2.	Vrijstelling of meldingsplicht	105
2.1.1.3.	Vermoeden van omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen	106
2.1.2.	Voorwerp en aard van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden	107
2.1.2.1.	Verkavelen	107
2.1.2.2.	Individueel en reglementair karakter	109
2.1.2.3.	Gevolgen voor burgerrechtelijke verplichtingen	109
2.1.2.4.	Groepswoningbouw	110
2.1.3.	Voorwerp van de omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit	111
2.1.4.	Voorwerp van de omgevingsvergunning voor vegetatiewijzigingen	113
2.1.5.	Voorwerp van de omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten	114
2.2.	Vergunningsprocedure en beoordelingskader	114
2.2.1.	Vergunningsprocedure	114
2.2.2.	Algemeen beoordelingskader voor stedenbouwkundige handelingen	118

2.2.3.	Specifiek beoordelingskader voor stedenbouwkundige handelingen	120
2.2.4.	Beoordelingskader voor de exploitatie van ingedeelde inrichtingen en activiteiten, en milieuvorwaarden	123
2.3.	Verval van de omgevingsvergunning	124
2.3.1.	Verval van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen	124
2.3.2.	Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden	126
2.3.3.	Verval van de omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit	128
2.3.4.	Verval van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten	129
2.3.5.	Verval van de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie	129
2.3.6.	Schorsing van de vervaltermijnen	129

HOOFDSTUK 5. RUIMTELIJKE PLANNING EN INRICHTING **133**

1.	Ruimtelijke ordening	135
1.1.	Begrippen en algemeen	135
1.2.	Ruimtelijke planning	136
1.2.1.	Plannen van aanleg: de oude bestemmingsplanning	136
1.2.1.1.	Soorten, kenmerken en juridische aard, en procedure	136
1.2.1.2.	Bestemmingen en bestemmingsvoorschriften	137
1.2.2.	Ruimtelijke uitvoeringsplannen: de nieuwe bestemmingsplannen	140
1.2.2.1.	Soorten, kenmerken en juridische aard, en procedure	140
1.2.2.2.	Stedenbouwkundige voorschriften	142
1.2.3.	Ruimtelijke structuurplannen: de oude beleidsplannen	143

1.2.3.1.	Soorten, kenmerken en juridische aard, en procedure	143
1.2.3.2.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	144
1.2.4.	Ruimtelijke beleidsplannen: de nieuwe beleidsplannen	145
1.2.4.1.	Soorten, kenmerken en juridische aard, en procedure	145
1.2.4.2.	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	147
1.3.	Rooilijnplannen	149
2.	Ruilverkaveling, landinrichting en natuurinrichting	149
2.1.	Begrippen en algemeen	149
2.2.	Ruilverkaveling	151
2.2.1.	Doelstellingen en soorten maatregelen	151
2.2.2.	Procedure	152
2.2.3.	Invloed op het statuut van onroerende goederen	152
2.3.	Landinrichting	153
2.3.1.	Doelstellingen en soorten maatregelen	153
2.3.2.	Procedure	153
2.3.3.	Invloed op het statuut van onroerende goederen	154
2.4.	Natuurinrichting	155
HOOFDSTUK 6. BESCHERMING VAN HET ONROEREND ERFGOED		157
1.	Begrippen en algemeen	159
2.	Inventarissen	159
2.1.	Soorten inventarissen en inventarisatieprocedure	159
2.2.	Rechtsgevolgen van de inventarisatie	160
3.	Archeologie	162

3.1. Algemene beginselen	162
3.2. Types archeologisch onderzoek	163
3.3. De veroorzaker betaalt	164
4. Beschermd onroerend erfgoed	165
4.1. Voorwerp van de bescherming en beschermingsprocedure	165
4.1.1. Voorwerp van de bescherming	165
4.1.2. Beschermingsprocedure	166
4.2. Rechtsgevolgen van de bescherming voor beschermd erfgoed	170
4.2.1. Instandhouding en onderhoud	170
4.2.2. Toelating of machtiging voor handelingen aan beschermd erfgoed	171
4.2.3. Primauteit van de ruimtelijke ordening	172
4.3. Geen schadevergoedingsregeling, wel erfgoedpremies	174
5. Erfgoedlandschappen	174

HOOFDSTUK 7. SECTORAAL MILIEURECHT **177**

1. Waterbeheer	179
1.1. Begrippen en algemeen	179
1.2. Watertoets	180
1.3. Oeverzones en overstromingsgebieden	180
1.4. Watergevoelige openruimtegebieden	181
1.5. Waterwingebieden en beschermingszones	182
2. Bodembeheer en bodemsanering	182
2.1. Begrippen en algemeen	182
2.2. Inventarisatie en identificatie van verontreinigde gronden	183
2.3. Bodemsanering	184
2.4. Bodembescherming	185

3. Natuurbehoud	185
3.1. Begrippen en algemeen	185
3.2. Algemene maatregelen	186
3.2.1. Zorgplicht en natuurtoets	186
3.2.2. Bescherming van vegetatie en kleine landschapselementen	187
3.3. Gebiedsgerichte maatregelen	189
3.3.1. Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	189
3.3.2. Speciale beschermingszones (Natura 2000-netwerk)	191
3.4. Soortengerichte maatregelen	192
4. Bosbeheer	193
4.1. Begrippen en algemeen	193
4.2. Beheer van privébossen	194
4.3. Ontbossing	195
4.3.1. Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen tot ontbossing	195
4.3.2. Moratorium op ontbossing en compensatieplicht	196
4.3.3. Uitzonderingen	197
4.3.4. Kwetsbare zonevreemde bossen	197
HOOFDSTUK 8. HANDHAVING IN HET OMGEVINGSRECHT	201
1. Algemeen	203
1.1. Geen uniforme handhaving van het omgevingsrecht	203
1.2. De administratieve afhankelijkheid en de verhouding tussen bestuurlijke en strafrechtelijke handhaving	204
2. Ruimtelijke ordening	205
2.1. Stedenbouwkundige misdrijven en inbreuken	205

2.1.1.	Uitvoeren en voortzetten	205
2.1.2.	Instandhouding	207
2.2.	Toezicht en opsporing	208
2.3.	Voorkoming en vaststelling van stedenbouwkundige misdrijven en inbreuken	209
2.4.	Gerechtelijke handhaving	209
2.4.1.	Gevangenisstraf en geldboete, verbeurdverklaring	209
2.4.2.	Herstelmaatregelen	210
2.4.3.	Verjaring van de strafvordering en de herstellvordering	214
2.4.3.1.	Strafvordering	214
2.4.3.2.	Herstellvordering	215
2.4.4.	Uitvoering van de rechterlijke uitspraak	215
2.5.	Bestuurlijke handhaving	216
2.5.1.	Stakingsbevel	217
2.5.2.	Overige bestuurlijke handhaving	218
3.	Milieu	220
3.1.	Milieumisdrijven en milieu-inbreuken	220
3.2.	Toezicht en opsporing	221
3.3.	Voorkoming en vaststelling van milieumisdrijven en milieu-inbreuken, en veiligheidsmaatregelen	221
3.4.	Strafrechtelijke handhaving	222
3.5.	Bestuurlijke handhaving	222
4.	Onroerend erfgoed	223
5.	Milieustakingsvordering	225

HOOFDSTUK 9. INFORMATIEVERPLICHTINGEN IN HET OMGEVINGSRECHT	229
1. Ruimtelijke ordening	231
1.1. Stedenbouwkundige informatie	231
1.1.1. Plannen- en vergunningenregister en register van onbebouwde percelen	231
1.1.2. Stedenbouwkundig uittreksel, stedenbouwkundig attest en as-builtattest	232
1.2. Informatieverplichtingen bij de overdracht van onroerende goederen	233
1.2.1. Overeenkomsten	234
1.2.2. Instrumenterende ambtenaar	235
2. Sancties bij niet-naleving van de informatieverplichtingen	238
3. Bodemsanering	239
3.1. Bodemkundige informatie	239
3.1.1. Oriënterend bodemonderzoek voor risicogronden	240
3.1.2. Grondeninformatieregister en bodemattest	240
3.1.3. Gemeentelijke inventaris van de risicogronden	241
3.2. Informatieverplichtingen bij de overdracht van alle gronden	241
3.3. Informatieverplichtingen bij de overdracht van risicogronden	242
3.4. Sancties bij niet-naleving van de informatieverplichtingen	243

