

Woondag

26 oktober 2023

Aalst

#VVSGwoondag



VVSG



Stad Aalst

#VVSGwoondag

Hoe de bouwshift realiseren met de nieuwe regelgeving?

Wim Rasschaert &
Benjamin Descamps,
Rasschaert Advocaten

Xavier Buijs,
VVSG



Ruimtebeslag in Vlaanderen

Vlaanderen

- 33% van de ruimte ingenomen door voor de mens
- 2050 bij ongewijzigd beleid: 38% (+42.100 ha)
- 2050 bij BRV: 35% (+19.200 ha)

Da's veel, bovendien kent de wijze waarop nadelen:

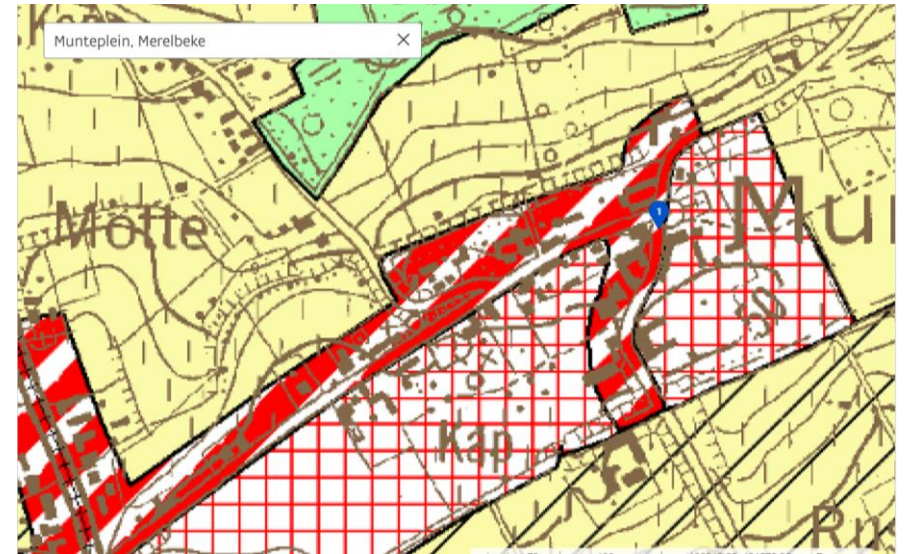
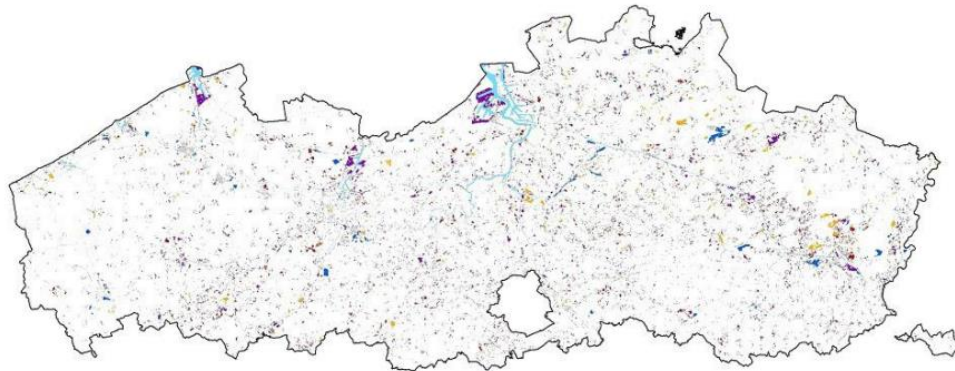
- Minder mogelijkheden voor biodiversiteit & eigen voedselvoorziening
- verspreid wonen kent hoge maatschappelijke kost
- verspreid wonen veroorzaakt grotere verplaatsingsbehoefte, vaak met auto



Overaanbod aan bouwmogelijkheden

Oorzaak

- We zijn met veel!
- Historisch gegroeide situatie
- Blijvend overaanbod op de gewestplannen
 - in woongebied (met landelijk karakter)
 - in woonuitbreidingsgebied
 - In industrie- of recreatiegebied



Figuur 1.1: Het karakteristiek dorp Munte bij Merelbeke, omgeven door woonuitbreidingsgebied (bron: intercommunale Veneco)



H.
ERISWIGEN

DUYSBOURG

H.
NEER DUYSBOURG

GERCKEN
BOSCH

De voorraad

39.352 ha bouwgrond heeft een groot risico bebouwd te worden

- 22.752 ha daarvan ligt in een woonzone
- 6.595 ha daarvan in woongebied
- 70% daarvan ligt binnen de 50 meter zone

Het Ruimterapport HOGENT geeft gemeentelijke cijfers

Harde bestemmingen	Nog beschikbaar (ha)	Binnen 50-meter zone (ha)
<i>Woonzones</i>	22.752	12.970
<i>waarvan:</i>		
<i>woongebied</i>	6.595 (29%)	4.705
<i>Woonreservegebied</i>	9.319 (41%)	3.081
<i>WLK</i>	4.380 (19%)	3.851
<i>Woonpark</i>	1.563 (7%)	954
<i>Overig</i>	895 (4%)	379
Recreatie	6.576	2.192
<i>Bedrijvzones</i>	7.019	2.618
<i>havens</i>	3.849	851
Groen tbv harde bestemmingen	14.103	5.042
<i>Overige harde bestemmingen</i>	5.732	1.992
Totaal	60.210	25.666

Behoefte

Vlaanderen: van 6 naar 7 miljoen inwoners
2022: 3,3 miljoen woningen
2030: 330.000 extra woningen
2050 : 500.000 extra woningen

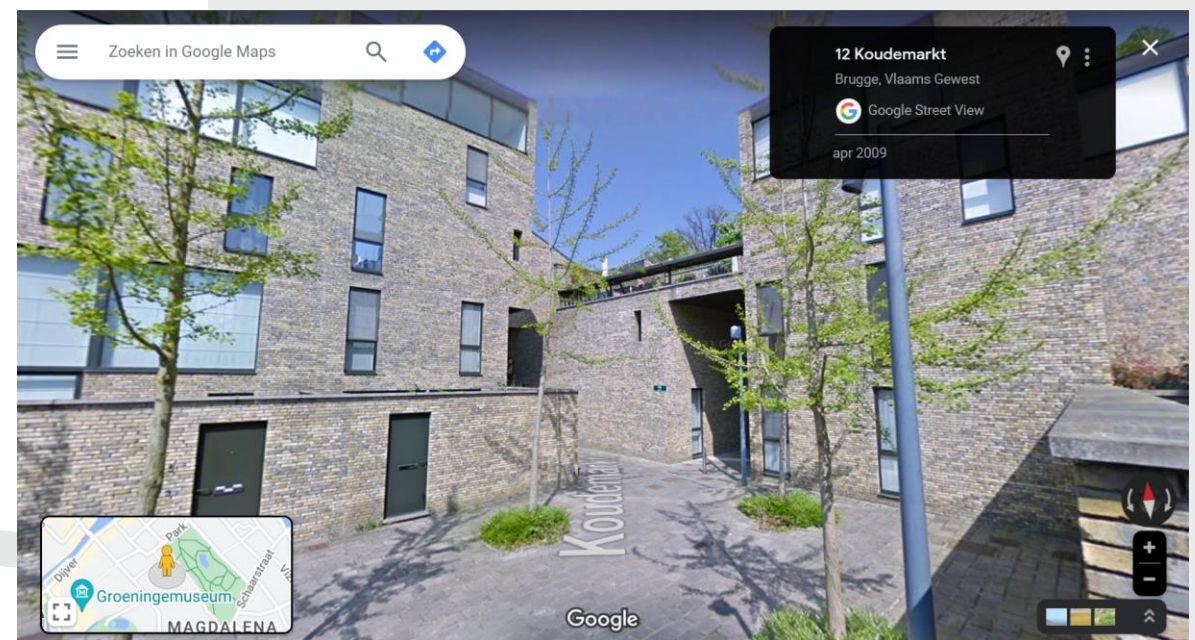
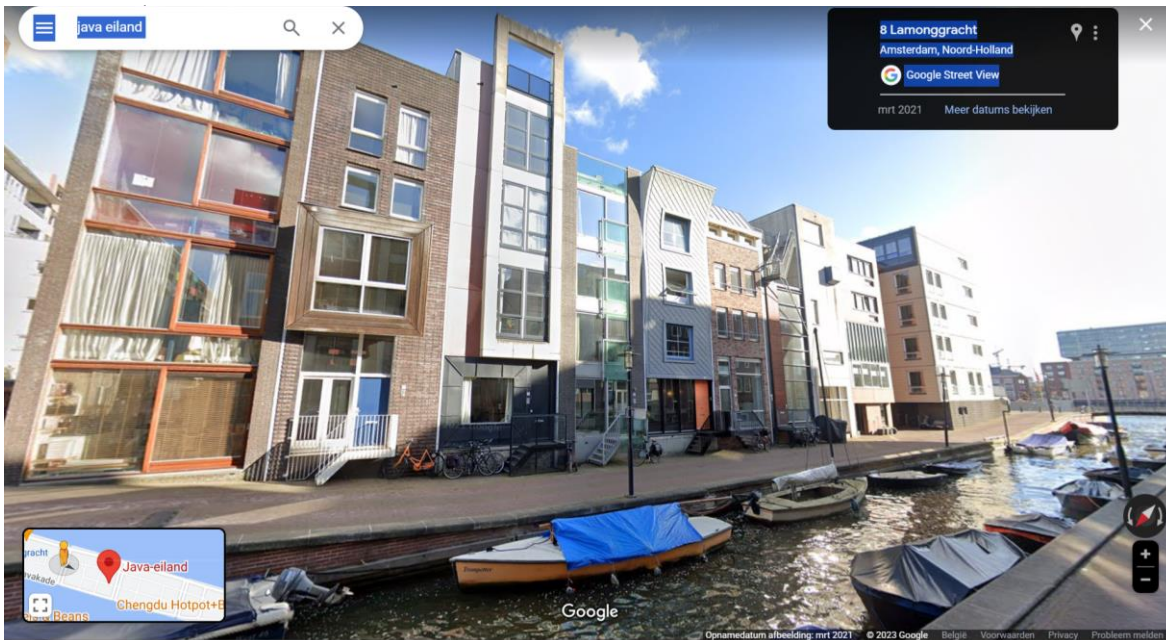
Op te vangen in 'greenfields', maar vooral ook (= verdichting) voor zover die kernversterkend zijn

Gemiddeld wordt elke woning die wordt gesloopt vervangen door 2,2 wooneenheden

- indicatie van 'verappartementisering'
- illustreert de enorme verdichtingsmogelijkheden in bestaand ruimtebeslag

Aantal ha nodig indien extra woningen in greenfields komen		
	2030	2050
15 woningen per ha	22.000	33.300
25	13.200	20.000
40	8.250	12.500
50	6.600	10.000
100	3.300	5.000

- Pandreitje, Brugge: 85 w/ha (55 woningen + 22 appartementen)
- → Centrale werkplaatsen, Leuven, 48w/ha
- ↓ Java eiland, Amsterdam: 100 w/ha





Figuur 2-2: Doelstelling om het aantal hectare bijkomend ruimtebeslag tot 0 te brengen tegen 2040 (Strategische Visie BRV)

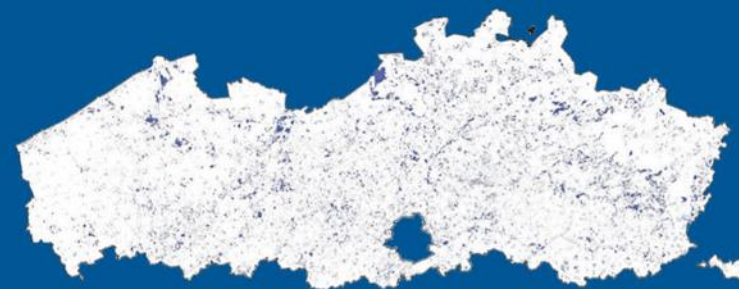
Herbestemmingsopgave

Tasforce bouwshift:

- Bijkomende uitbreiding voor ruimtebeslag circa 16.300 ha
- 30.000 ha slecht gelegen bouwgrond herbestemmen
 - 11.000 ha door Vlaanderen
 - 19.000 ha door regio

Zo'n 100 ha per gemeente

TASKFORCE BOUWSHIFT



planologisch overzichtsplan. Het plan wijst ook op gemeenten met grote havengebieden die nog niet ingenomen zijn of op de universiteitssite in Merelbeke.

Stevige rekening

Met andere woorden: de 30.000 hectare aan gronden die een nieuwe bestemming zullen moeten krijgen, kan je niet zomaar delen door de pakweg 300 steden en gemeenten in Vlaanderen. "Sommige gemeenten zullen tot 8 keer meer moeten doen dan het Vlaamse gemiddelde", stelt Paelinck.

Nazareth is een van de gemeenten die boven het gemiddelde zullen uitkomen. Burgemeester Danny Claeys (CD&V) maakt zich zorgen over de financiële impact, want eigenaars zullen zoals gezegd volledig vergoed worden. De Vlaamse regering zal de lokale besturen financieel bijspringen (voor in totaal 100 miljoen per jaar), maar niet voor het volledige bedrag.

"Volgens onze berekeningen zou er voor ons nog een factuur van ongeveer 25 miljoen euro kunnen overblijven", zegt burgemeester Claeys. "Ik denk niet dat ik mijn gemeenteraad zo ver zal krijgen om dat bedrag onmiddellijk of op middellange termijn uit te betalen."

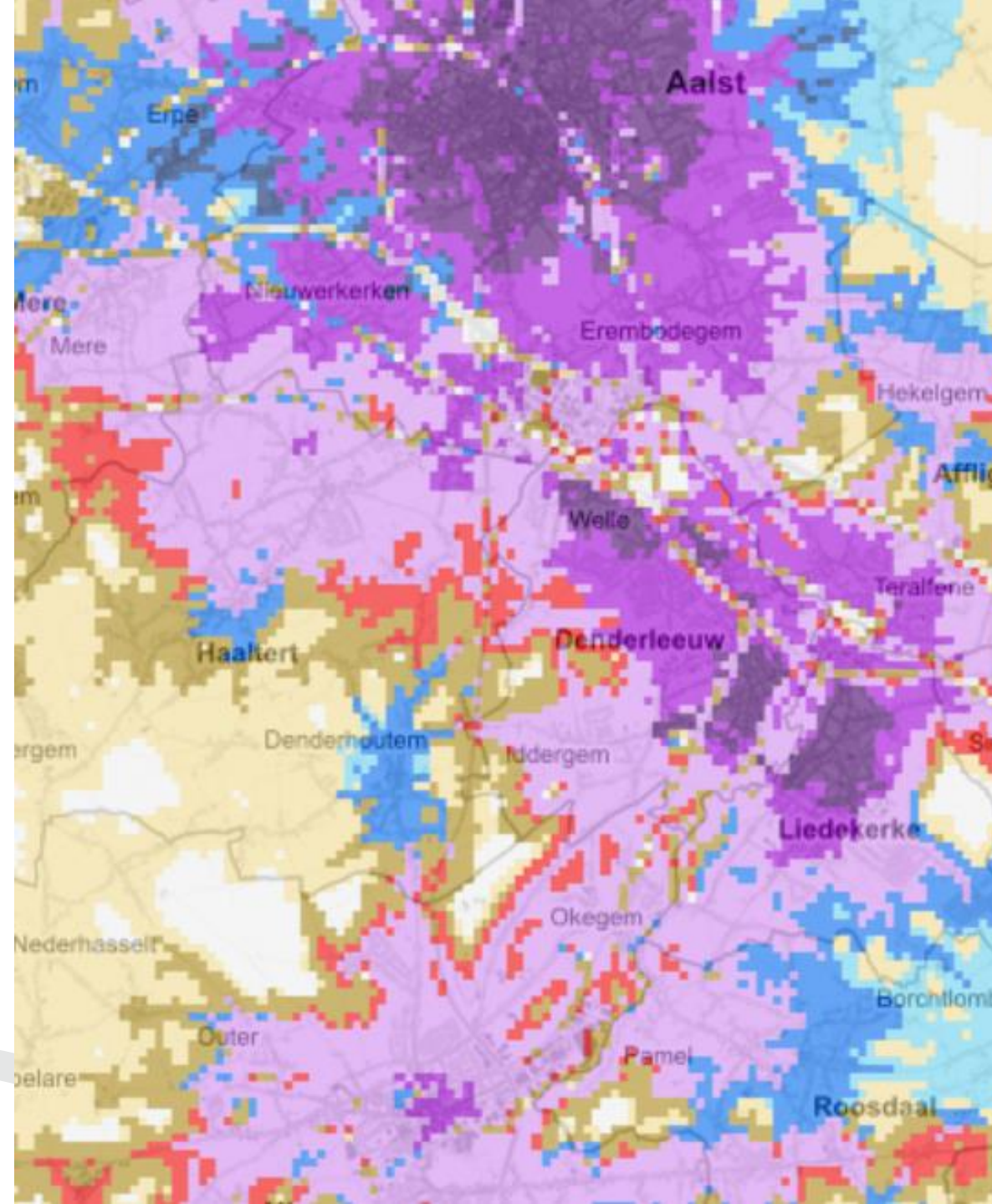


Welke gronden kunnen overwogen worden te ontwikkelen?

- Knooppuntwaarde en voorzieningenniveau leidinggevend (zie: geopunt.be)
- Aantonen in woonbehoeftestudie met bovenlokale blik

Maar:

- 2% van de WUG is goed gelegen tov kern of voorzieningen
- SHM's of VMSW hebben nog 625 onbebouwd WUG in bezit



De taakverdeling

Vlaanderen:

- 'stolp' over Woonreservegebieden
- afbakening watergevoelige open ruimte gebieden (1000 ha)
- ...

Gemeenten of provincies

- voorkomen bijkomende zonevreemdheid open ruimte
- ontwikkeling niet bebouwde woongebieden in goede banen leiden
- vrijgave of herbestemmen van woonreservegebieden
- verdichting in bestaand bebouwd weefsel in goede banen leiden



Welke juridische gevolgen heeft de bouwshift?

H1. Inleiding

Afdeling 1. Situering Beleidsplan Ruimte
Vlaanderen (BRV)
Afdeling 2. Korte rechtskroniek

heden §1. Krokusakkoord 22 februari 2022
§2. Instrumentendecreet: 2017 –
heden §3. Woonreservedecreet: 2021 –

H2. Betaalbaarheid van de bouwshift

Afdeling 1. Instrumentendecreet
§1. Algemene doelstelling
§2. Specifieke doelstelling

Afdeling 2. Administratief beheer en procedure
§1. Rol VLM – Landcommissies
§2. Nieuwe procedure s

Afdeling 3. De budgettaire impact
§1. Planschadevergoeding: hoe het was
§2. Planschadevergoeding: hoe het zal zijn

Welke juridische gevolgen heeft de bouwshift?

H3. Openruimtebehoud: woonreservedecreet

Afdeling 1. Bouwstolp
Afdeling 2. Vrijgavebesluit

H4. Nieuwe / aangepaste instrumenten

Afdeling 1. Financiële last OMV
Afdeling 2. Herverkaveling uit kracht van RUP

H5. Bouwshift-rechtspraak

Afdeling 1. Openruimtebehoud
Afdeling 2. Kernverdichting

H1. Inleiding

Afdeling 1. Situering Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

- De ruimtelijke ordening van het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten worden vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen of ruimtelijke beleidsplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen (art. 1.1.3 VCRO)

- Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)
 - Groenboek BRV (2012) – Witboek BRV (2016)
 - Ruimtelijke beleidsplanning

- Een ruimtelijk beleidsplan bestaat uit een strategische visie én een of meer ruimtelijke beleidskaders die het kader aangeven voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling (art. 2.1.1. §1, eerste lid VCRO)
- Strategische visie BRV (B.VI.Reg. 20 juli 2018): langetermijnvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling (art. 2.1.1. §1, tweede lid VCRO)
- Beleidskader: bevat operationele beleidskeuzes voor de middellange termijn en actieprogramma's voor een thema of een gebiedsdeel. Beleidskaders beschrijven onder meer hoe en met wie de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd (art. 2.1.1. §1, tweede lid VCRO). Heden: geen Vlaamse beleidskaders.

H1. Inleiding

Afdeling 1. Situering Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

- Ruimtelijke beleidsdoelstellingen
 - Strategische doelstelling 1: verminderen van bijkomend ruimtebeslag (B.VI.Reg. 20 juli 2018, 18)
 - (1) Het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag is tegen 2040 teruggedrongen tot 0 hectare: openruimtebehoud
 - (2) Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag is aantrekkelijker dan ruimtelijk uitbreiden: kernverdichting
 - Langdurig publiek debat: van ‘betonstop’ naar ‘bouwshift’. Sterke focus op ‘betaalbaarheid’ van de beleidsdoelstelling.
 - Regelgevende traject meermaals gewijzigd
 - Illustratie 1. Zonevreemde bossen. Ontwerpkaart Meest Kwetsbare Waardevolle Bossen (MKWB) (Intrekking B.VI.Reg.22 mei 2017)
 - Illustratie 2. Convenant Regionale Ontwikkelingsrechten (VOR) (Amendement op het Ontwerp van decreet betreffende het realisatiegerichte instrumentarium, Parl.St. VI.Parl. 2020-20201, nr. 194/4, 42)

Afdeling 2. Korte rechtskroniek

§1. Krokusakkoord 22/02/2022

- Conceptnota Bouwshift (Med.VR. 22 februari 2022 Conceptnota Bouwshift – Plan van Aanpak)
- Bevestiging ruimtelijke beleidsdoelstellingen
 - 2025: bijkomend ruimtebeslag 3 ha/dag
 - 2040: bijkomend ruimtebeslag 0 ha/dag
- Regelgevend traject: principiesakkoord
 - Over bijgestelde planschaderegeling (Instrumentendecreet) en regeling woonuitbreidingsgebieden (Woonreservedecreet)
 - Ook onderdeel van het akkoord
 - Watergevoelige Openruimtegebieden (WORG): neutralisatieopgave
 - BRV-fonds – Tak Lokaal Bouwshifffonds (onderhandelingen met lokale besturen over gedeeltelijke compensatie planschade)

H1. Inleiding

Afdeling 2. Korte rechtskroniek

§2. Instrumentendecreet: 2017 – heden

Geschrap	Behouden en/of bijgesteld
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Convenant Regionale Ontwikkelingsrechten ▪ Activiteitenconvenanten (agraris gebied en parkgebied) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Harmonisatie compenserende vergoedingen ▪ Harmonisatie koopplichten ▪ Introductie rechtsfiguur billijke schadevergoeding

§3. Woonreservedecreet: 2021 – heden

Geschrap	Behouden en/of bijgesteld
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uitzonderingsbepaling Woonmaatschappijen ▪ Uitzonderingsbepaling voor restpercelen ▪ Ontwikkelingsmogelijkheid via Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realisatiemogelijkheid via Bindend Sociaal Objectief (BSO) ▪ 'Stolp' onder +/- 12.000 ha woonreservegebieden t.e.m. 1/1/2040 ▪ Gemeentelijke besluitvorming met betrekking tot het Vrijgavebesluit

H2. Betaalbaarheid van de bouwshift

Afdeling 1. Instrumentendecreet

§1. Algemene doelstelling

- Het Instrumentendecreet beoogt een **afgewogen** en **gemotiveerde** inzet van realisatiegerichte en grondgebonden **instrumenten** met het oog op een **optimaal gebruik van onroerende goederen** binnen de doelstellingen van het omgevingsbeleid, vermeld in artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en artikel 1.2.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (art. 4 Instrumentendecreet)
- Strenge motiveringsplicht gecombineerd met toetsing aan duurzame ruimtelijke ordening én milieurechtelijke beginselen (o.m. voorzorgsbeginsel, beginsel van preventief handelen, standstill-beginsel)

H2. Betaalbaarheid van de bouwshift

Afdeling 1. Instrumentendecreet

§2. Specifieke doelstellingen

- De compenserende vergoedingen op het vlak van de procedure en de berekening van de vergoeding onderling afstemmen, op basis van een **uniform, transparant** en **billijk** kader voor de begunstigde van de compenserende vergoeding en de initiatiefnemer (art. 6 Instrumentendecreet): planschadevergoeding, bestemmingswijzigingscompensatie, de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften, de gebruikerscompensatie, de vergoeding voor de uitvoering van een natuurinrichtingsproject, de vergoeding ingevolge de actieve inschakeling in de waterbeheersing, de vergoeding betreffende de waterkeringen, de vergoeding voor waardeverlies van gronden ingevolge landinrichting
- De oprichting van een vergoedingenloket en een vergoedingendatabank i.f.v. een (grotendeels) **administratieve procedure** i.p.v. gerechtelijke procedure (art. 7 Instrumentendecreet). Pro memorie: de planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De oude regeling, die nog steeds van toepassing is, bepaalt dat de eigenaar die meent recht te hebben op een vergoeding een planschadevordering instelt bij de rechtbank van eerste aanleg. Hij doet dit uiterlijk 1 jaar na het ontstaan van het recht op planschadevergoeding.
- De oprichting van een koopplichtenloket en uniform maken van de **administratieve procedures** inzake koopplichten (art. 22 Instrumentendecreet)
- **Nieuwe en gewijzigde instrumenten:** billijke schadevergoeding (art. 30 Instrumentendecreet), herverkaveling uit kracht van wet met RUP (art. 91 Instrumentendecreet), e.a.

H2. Betaalbaarheid van de bouwshift

Afdeling 1. Vlaamse Landmaatschappij (VLM)

§1. Vergoedingenloket en vergoedingendatabank

- VLM staat in voor het globale administratieve beheer en de ontwikkelingen van een vergoedingenloket en- databank (art. 7, §1 Instrumentendecreet)
- VLM ondersteunt de landcommissies bij hun taken (*ibid*)

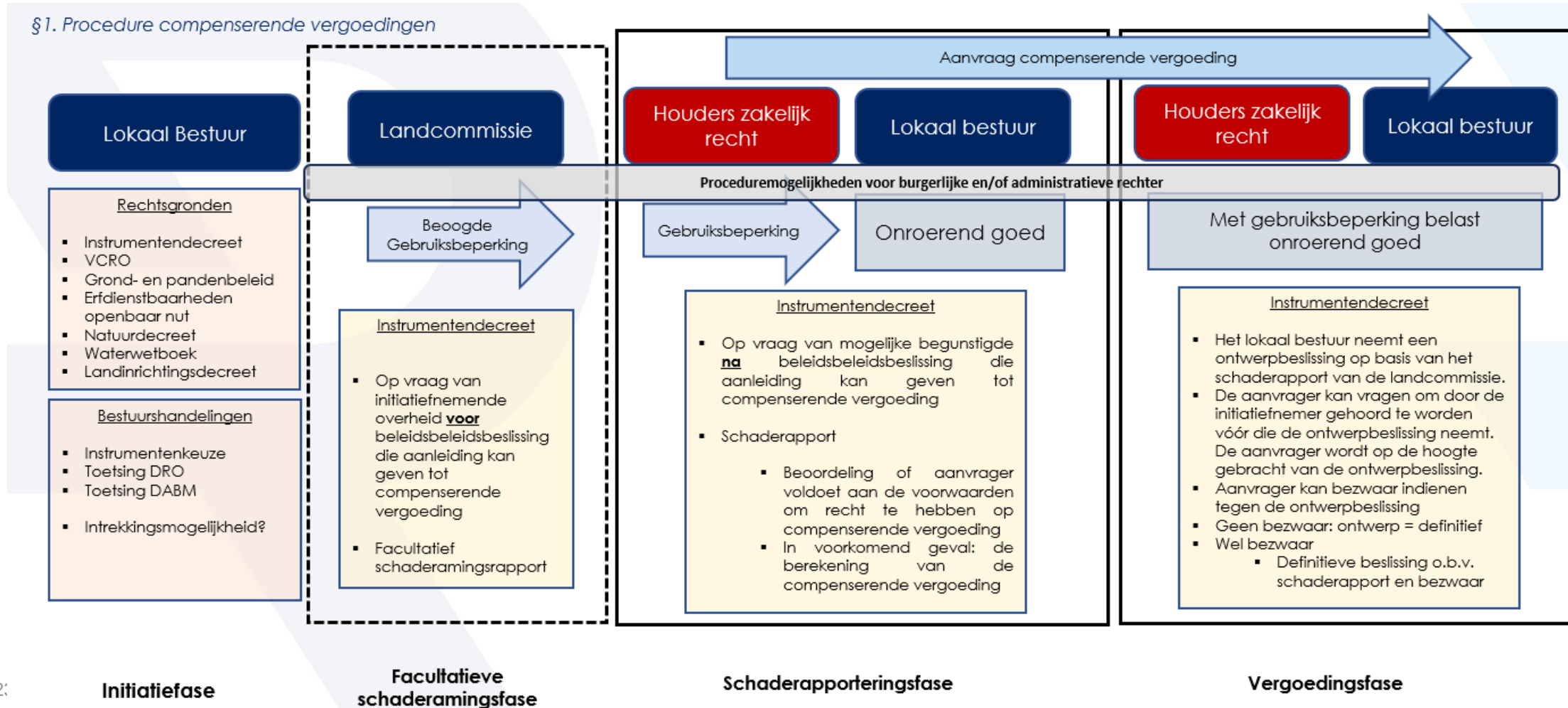
§2. Territoriaal bevoegde landcommissies

- De landcommissies vervullen de opdrachten die de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 en de uitvoeringsbesluiten ervan aan die landcommissies hebben opgedragen in het kader van de **planbatenheffing**, vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de **compenserende vergoedingen**, vermeld in artikel 6 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, en de **billijke schadevergoedingen**, vermeld in artikel 30 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023. Dat houdt met name in dat ze belast worden met:
 - 1° het opmaken van een schaderamingsrapport;
 - 2° het opmaken van een schaderapport;
 - 3° in voorkomend geval, het nemen van beslissingen over de compenserende vergoedingen;
 - 4° de berekening van de eigenaarsvergoeding;
 - 5° de berekening van de gebruikersvergoeding;
 - 6° het opmaken van een meerwaarderapport;
 - 7° het opmaken van een meerwaarderamingsrapport

H2. Betaalbaarheid van de bouwshift

Afdeling 2, Administratieve procedures (2x)

§1. Procedure compenserende vergoedingen

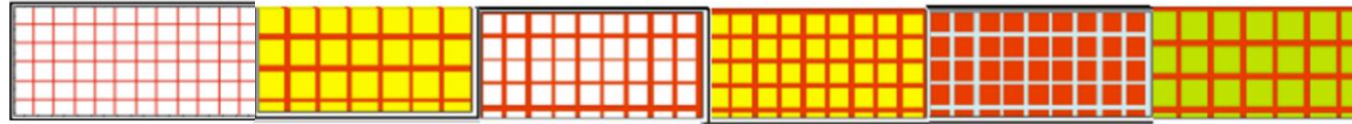


H2. Betaalbaarheid van de bouwshift

Afdeling 1. Planschadevergoeding: heden en verleden

§1. Berekeningswijze

- Geactualiseerde verwervingswaarde* voor RUP + lasten en kosten) – actuele waarde na RUP = bedrag planschadevergoeding (art. 2.6.2, §1, eerste lid VCRO)
- * het bedrag dat als grondslag heeft gediend voor de heffing van de registratie- of erfbelasting over de volle eigendom van het goed, of, bij ontstentenis van zulke heffing, de verkoopwaarde van het goed in volle eigendom op de dag van de verwerving (art. 2.6.2, §1, tweede lid VCRO)
- Budgettaire impact bijgestelde regeling
 - Huidige regeling: 6,6 miljard euro (Eindrapport Taskforce Bouwshift, 20)
 - Toekomstige regeling: 6,8 – 31,5 miljard euro (Eindrapport Taskforce Bouwshift, 20)
 - Heden: wachten op het Uitvoeringsbesluit



Afdeling 1. Een nieuw koepelbegrip: van WUG e.a. naar WRG

§1. Gewestplanbestemmingen

▪ Het Woonreservecreeet omvat een bijgestelde regeling voor de woonreservegebieden (art. 1.1.2, 19° VCRO)

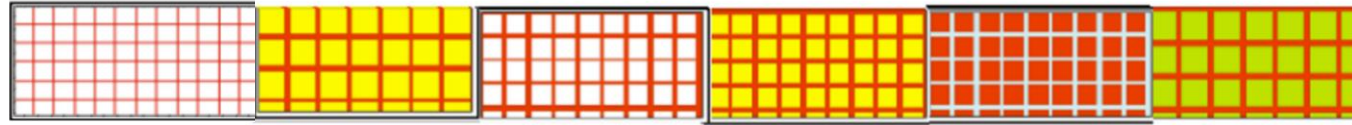
- a) de gebiedsbestemming **woonuitbreidingsgebied**, vermeld in artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;
- b) het bijzonder bestemmingsvoorschrift **reservegebied voor woonwijken** van een gewestplan;
- c) het bijzonder bestemmingsvoorschrift **woonreservegebied** van een gewestplan;
- d) het bijzonder bestemmingsvoorschrift **woonaansnijdingsgebied** van een gewestplan

§2. De 'bouwstolp': betekenis en draagwijdte

▪ +/- 12.000 hectare onder 'stolp' geplaatst

▪ In woonreservegebieden kunnen alleen bouw- of verkavelingsvergunningen worden toegestaan in de volgende gevallen (art. 5.6.10, §1 VCRO):

- 1° op grond van een voorafgaand vrijgavebesluit en eventuele lasten van dat vrijgavebesluit;
- 2° op grond van het niet-vervallen gedeelte van een verkavelingsvergunning of een niet-vervallen vergunning voor groepswoningbouw; **(bijstellingsmogelijkheden)**



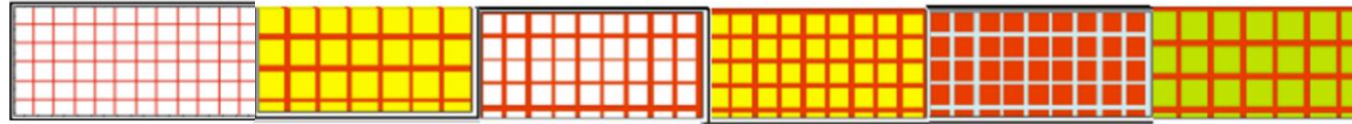
Afdeling 2. Procedure (1)

▪ **Initiatiefase**

- Het **college van burgemeester en schepenen** neemt het initiatief voor de gehele of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied (art. 5.6.12, §1 VCRO)
- De **houder van zakelijke rechten** op een of meer gronden in een woonreservegebied, of zijn gevolmachtigde, kan het college van burgemeester en schepenen verzoeken om over te gaan tot een initiatief als vermeld in paragraaf 1 door middel van een aanvraag tot overleg over een gehele of gedeeltelijke vrijgave. De aanvraag bevat een concrete omschrijving en duiding van de gewenste ontwikkeling en de inpasbaarheid ervan in de omgeving. De aanvrager toont ook aan dat hij in staat is om een maatschappelijk gewenst en kwaliteitsvol ruimtegebruik als vermeld in artikel 1.1.4 tot stand te brengen in het woonreservegebied of in een samenhangend onderdeel ervan (art. 5.6.12, §2, eerste lid VCRO)

▪ **Overlegfase**

- Het college van burgemeester en schepenen nodigt het departement en de instanties die zijn aangewezen krachtens artikel 7.4.4/1, § 4, eerste lid, uit voor het overleg (art. 5.6.12, §2, tweede lid VCRO)
- Het verslag van het overleg bevat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen over het al dan niet opstarten van een initiatief voor de vrijgave van het woonreservegebied, rekening houdende met de criteria en vereisten van artikel 5.6.11 (art. 5.6.12, §2, derde lid VCRO)
- Het verslag van het overleg wordt per beveiligde zending aan de aanvrager bezorgd (art. 5.6.12, §2, vierde lid VCRO)



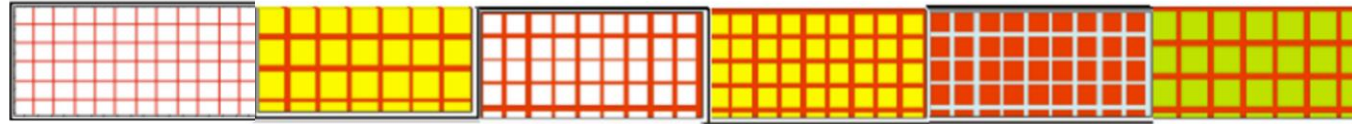
Afdeling 2. Procedure (2)

▪ **Voorlopig vrijgavebesluit**

- Als het college van burgemeester en schepenen van oordeel is dat het woonreservegebied volledig of gedeeltelijk kan worden vrijgegeven, dan stelt de gemeenteraad een besluit tot vrijgave voorlopig vast, met inbegrip van de beoogde voorwaarden en eventuele lasten als vermeld in artikel 5.6.11, § 3 en § 4, en de norm, vermeld in artikel 5.97 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 5.6.12, §3, eerste lid VCRO)

▪ **Openbaar onderzoek en adviesverlening**

- Het college van burgemeester en schepenen wint het voorafgaande advies in van het departement en van de instanties die zijn aangewezen krachtens artikel 7.4.4/1, § 4, eerste lid. De adviezen worden uitgebracht binnen een vervaltermijn van zestig dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de adviesvraag. Als er binnen die termijn geen advies is verleend, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan (art. 5.6.12, §4 VCRO)
- Het openbaar onderzoek, vermeld in paragraaf 3, en de adviesverlening, vermeld in paragraaf 4, kunnen volledig of gedeeltelijk samenvallen. Na het verstrijken van de onderzoeks- en adviesperiode is het college van burgemeester en schepenen belast met het bundelen en coördineren van alle adviezen, opmerkingen en bezwaren ten behoeve van de gemeenteraad. Het college van burgemeester en schepenen kan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening met die taak belasten (art. 5.6.12, §5 VCRO)



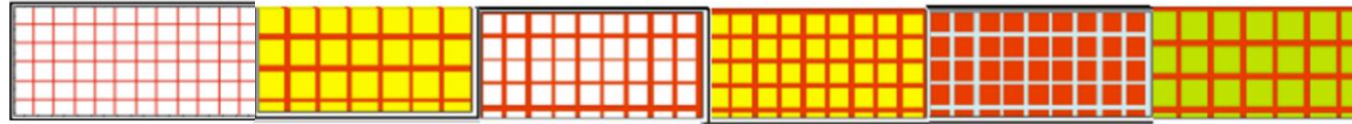
Afdeling 2. Procedure (3)

▪ **Vrijgavebesluit**

- De gemeenteraad beslist over de vrijgave van een woonreservegebied binnen een vervaltermijn van negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek, vermeld in paragraaf 3, dan wel na het einde van de adviesperiode, vermeld in paragraaf 4, waarbij gerekend wordt vanaf de meest recente datum (art. 5.6.12, §6 VCRO)
- Een gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van een woonreservegebied wordt onmiddellijk met een beveiligde zending aan het departement bezorgd (art. 5.6.12, §7, eerste lid VCRO).

▪ **Schorsingsfase**

- De Vlaamse Regering beschikt over een termijn van vijfenveertig dagen, die ingaat op de dag na de betekening, vermeld in het eerste lid, om de uitvoering van het gemeenteraadsbesluit tot vrijgave te schorsen. Een schorsing kan niet gedeeltelijk zijn (art. 5.6.12, §7, tweede lid VCRO)
- Het gemeenteraadsbesluit tot vrijgave kan alleen worden geschorst:
 - 1° wegens kennelijke onverenigbaarheid met de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk of intergemeentelijk beleidsplan ruimte;
 - 2° wegens strijdigheid met bekendgemaakte gewestelijke bestuurshandelingen of beleidsbeslissingen over ruimtelijke plannen, projecten of de vrijwaring van het waterbergend vermogen in bepaalde gebieden;
 - 3° wegens de niet-naleving van substantiële vormvereisten of de vereisten van artikel 5.6.11.
- Een afschrift van het schorsingsbesluit wordt binnen een ordetermijn van tien dagen met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen bezorgd (art. 5.6.12, §7, derde lid VCRO)



Afdeling 2. Procedure (4)

▪ **Bekendmaking en inwerkingtreding**

- Als een gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van een woonreservegebied niet tijdig is geschorst of vernietigd, wordt het bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en wordt het opgenomen in het plannenregister (art. 5.6.12, §8, eerste lid VCRO)
- Het gemeenteraadsbesluit treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad (art. 5.6.12, §8, tweede lid VCRO)

▪ **Uitvoeringsbesluit verwacht in najaar 2023**

- De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen met betrekking tot (art. 5.6.12, §9 VCRO):
 - 1° de vorm en inhoud en de wijze van indienen van een aanvraag tot overleg over een gehele of gedeeltelijke vrijgave;
 - 2° de uitnodiging tot dergelijk overleg;
 - 3° de uitwisseling van dossierstukken en adviesvragen en adviezen.

H4. Nieuwe / aangepaste instrumenten

Afdeling 1. Financiële last bij de vergunning

- **Voorwaarden** hebben tot doel het aangevraagde vergunbaar te maken, door maatregelen op te leggen waardoor verenigbaarheid kan worden bereikt met stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften of de goede ruimtelijke ordening.
- Een vergunningverlenende overheid kan een voorwaarde opleggen indien zij van mening is dat het aangevraagde niet voor vergunning in aanmerking komt, tenzij bepaalde voorwaarden worden nageleefd. Door het opleggen van een voorwaarde geeft de vergunningverlenende overheid aan dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde níet vergunbaar is, Een gekend voorbeeld is de voorwaarde om parkeerplaatsen te voorzien bij een omgevingsvergunning.

H4. Nieuwe / aangepaste instrumenten

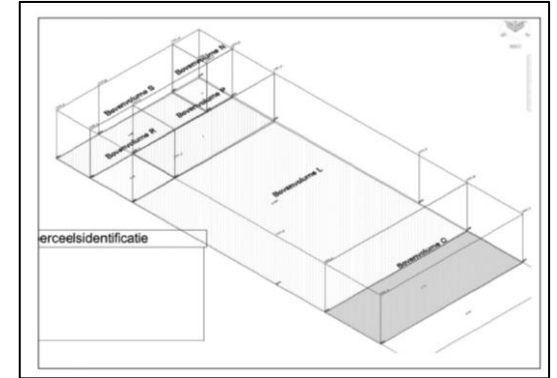
Afdeling 1. Financiële last bij de vergunning

- **Lasten** leggen bijkomende verplichtingen op bij een vergunning. Ze vinden hun oorsprong in het voordeel dat een begunstigde uit zijn/haar vergunning haalt, en in de bijkomende taken die een overheid door de uitvoering van deze vergunning op zich moet nemen. Een gelijkaardige omgevingsvergunning kan op de ene locatie worden uitgereikt mét lasten en op een andere locatie zónder lasten. Een gekend voorbeeld is het opleggen van een last om wegenis bij een verkaveling te voorzien en deze nadien over te dragen aan het openbaar bestuur
- **Lasten bij de omgevingsvergunning:** kan betrekking hebben de storting van een geldwaarde, bestemd voor het ruimtelijk beleid, op voorwaarde dat dit geregeld wordt in een stedenbouwkundige verordening (toekomstig art. 75, §4 Omgevingsvergunningsdecreet)
- Gevolg: gemeente heeft vanaf 1 januari 2024 een stedenbouwkundige verordening nodig om financiële lasten te kunnen opleggen bij omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen en voor het verkavelen van gronden (Modelverordening Vlaams Gewest)

H4. Nieuwe / aangepaste instrumenten

Afdeling 2. Herverkavelings uit kracht van RUP

- **Potentieel innovatief in combinatie met het nieuwe goederenrecht**
- Het opstalrecht wordt voortaan omschreven als “een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven, of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben”
- Aan het nieuwe rechtsbegrip ‘volume’ is ook een dematerialisering van het goederenrecht verbonden. Bovengronds gaat het in feite om een recht op een volume “lucht” dat is of kan worden afgebakend door zes muren (vieren muren, een plafond en een vloer), maar een lege doos blijft. Met deze innovatie knoopt de wetgever aan bij een juridische ontwikkeling die al lang aan de gang is in Angelsaksische rechtssystemen, zijnde die van de ontwikkeling van air rights binnen het eigendomsrecht
- RUP creëert opstalrechten in volume-eigendom die kunnen worden geruild met grondgebonden eigendomsrechten



H5. Bouwshiftrechtspraak

H5. Bouwshiftprechtspraak

Afdeling 1. Planologische technieken (pre-2023)

- Na de aankondiging van het beleidsvoornemen om een BRV op te maken, gingen lokale besturen allerhande planologische technieken toepassen
 - Techniek 1: het bouwvrij woongebied (Schilde)
 - Techniek 2: de niet-bindende bouwstop (BGO)
 - Techniek 3: de bouwstolp met bouwverbod tot 1 januari 2040 (Kuurne)
 - Techniek 4: de planologische pauze in afwachting van een privaatrechtelijke overeenkomst

#VVSGwoondag

Bezoek de info- en inspiratiemarkt in de foyer!

Ontdek er de **inspiratiekaart renovatie** op maat van jouw gemeente.

