

De reglementering op de ruimtelijke ordening volgens het nieuwe decreet

Een bondig overzicht voor de bedrijven

Veronique Demets
stafmedewerker
GOM - West-Vlaanderen

Na bijna 40 jaar functioneren van de oude Belgische wet op de stedenbouw is sinds 1 mei 2000 het Vlaamse decreet op de ruimtelijke ordening van kracht. Het stelt een geheel nieuw systeem van ruimtelijke planning voorop. Het creëert ook een aantal nieuwe mogelijkheden en uitdagingen voor bedrijven.

Inleiding

Sinds 1 mei 2000 is er een nieuwe regelgeving van toepassing in verband met de ruimtelijke ordening in Vlaanderen. Het is de bedoeling om hierna even in te gaan op een aantal aspecten van deze reglementering die een impact hebben op en van belang zijn voor het bedrijfsleven.

Plannen en nog eens plannen

Voorheen onderscheidde men in de praktijk twee soorten plannen, namelijk 'gewest'plannen en 'gemeentelijke' plannen van aanleg (APA, BPA). Deze plannen gaven een bestemming aan de bodem en vormden de basis voor het afleveren van vergunningen. Met de inwerkingtreding van het nieuwe decreet is de opmaak of wijziging van gewestplannen nu niet meer mogelijk. Tijdens een overgangperiode kunnen wel nog APA's of BPA's worden opgemaakt of gewijzigd. In de plaats komen er nu 'ruimtelijke structuur- en uitvoeringsplannen' die op termijn de gewestplannen en plannen van aanleg zullen vervangen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben.

Zolang deze 'nieuwe' plannen echter niet zijn goedgekeurd blijven de bestaande gewestplannen en plannen van aanleg van toepassing.

Ruimtelijke structuurplannen

Zowel het Vlaamse gewest als de provincies en gemeenten moeten, elk voor hun grondgebied, een ruimtelijk structuurplan opmaken. Zo'n structuurplan is echter geen plan of kaart in de letterlijke zin van het woord, maar wel een beleidsdocument dat een visie weergeeft omtrent de ruimtelijke ontwikkeling van een bepaald gebied.

Ieder structuurplan bevat een bindend, een richtinggevend en een informatief gedeelte. Van de bindende bepalingen kan niet worden afgeveken. Van de richtinggevende elementen kan men uitzonderlijk afwijken omwille van onvoorziene ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen.

De bindende bepalingen van provinciale en gemeentelijke structuurplannen mogen niet strijdig zijn met deze van het gewestelijk structuurplan (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen). Evenzo mogen de bindende bepalingen van een gemeentelijk structuurplan niet strijdig zijn met deze van het structuurplan van de provincie waartoe de gemeente behoort.

Op elk ogenblik kan men een structuurplan geheel of gedeeltelijk herzien. Dit gebeurt volgens dezelfde procedure als voor de opmaak ervan. Wanneer een ontwerp van structuurplan is aangenomen, met andere woorden voorlopig is vastgesteld, wordt binnen de 30 dagen het openbaar onderzoek aangekondigd. Dit openbaar onderzoek duurt 90 dagen. De definitieve vaststelling van het plan volgt dan binnen de 240 of 300 dagen na het begin van het openbaar onderzoek als het gaat om een ontwerp structuurplan Vlaanderen.

De provinciale en gemeentelijke structuurplannen worden definitief vastgesteld binnen een termijn van 210 of 270 dagen vanaf het begin van het openbaar onderzoek. Daarna worden ze wel nog ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse regering respectievelijk de bestendige deputatie van de betrokken provincie.

Vermits een structuurplan geen bestemmingsplan is, kunnen er dan ook geen stedenbouwkundige vergunningen (bouwvergunningen) worden afgeleverd of geweigerd op basis van een structuurplan.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen

In tegenstelling tot een ruimtelijk 'structuur'plan heeft een ruimtelijk 'uitvoerings'plan wel een bodembestemmend karakter. Op basis van een uitvoeringsplan kan men dus wel stedenbouwkundige vergunningen verlenen of weigeren.

Een dergelijk plan geeft immers concreet uitvoering aan de visie of bepalingen die in het structuurplan zijn opgenomen. Net zoals de ruimtelijke structuurplannen worden ook de ruimtelijke uitvoeringsplannen op drie niveau's opgemaakt (Vlaams, provinciaal en gemeentelijk).

Een uitvoeringsplan omvat onder meer een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied het plan van toepassing is, de stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer van het gebied, de toetsing met het ruimtelijk structuurplan waarvan het een uitvoering is.

Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht. De voorschriften van provinciale en gemeentelijke uitvoeringsplannen mogen evenwel niet strijdig zijn met deze van het gewestelijk

uitvoeringsplan. Evenzo mogen de voorschriften van de gemeentelijke uitvoeringsplannen niet strijdig zijn met deze van het uitvoeringsplan van de provincie waartoe de gemeente behoort.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan altijd geheel of gedeeltelijk worden vervangen door een nieuw plan. Dit gebeurt volgens dezelfde procedure als voor de opmaak ervan. Wanneer een ontwerp van uitvoeringsplan is aangenomen, met andere woorden voorlopig is vastgesteld, wordt binnen de 30 dagen het openbaar onderzoek aangekondigd. Dit openbaar onderzoek duurt 60 dagen. De definitieve vaststelling van het plan volgt dan binnen de 240 of 270 dagen (verlengbaar met 60 dagen) na het begin van het openbaar onderzoek. De provinciale en gemeentelijke uitvoeringsplannen worden na de definitieve vaststelling wel nog ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse regering respectievelijk de bestendige deputatie van de betrokken provincie.

Om een uitgewerkt ruimtelijk uitvoeringsplan concreet te kunnen realiseren is de opmaak van **bijkomende specifieke plannen** soms nog vereist. Meer bepaald kan het

gaan om de opmaak van een onteigeningsplan, een rooilijnplan of een ruil- en herverkavelingsplan.

Deze plannen kunnen tegelijkertijd met het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan de goedkeuringsprocedure doorlopen. Ze kunnen ook achteraf worden opgemaakt.

Planschadevergoeding maar ook planbatenheffing

Door de inwerkingtreding van een ruimtelijk uitvoeringsplan kan het gebeuren dat een bepaald perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen waar dit voorheen wel mogelijk was. In dit geval, mits er nog aan een aantal andere voorwaarden is voldaan, kan de eigenaar een planschadevergoeding verkrijgen tot 80% van de waardevermindering van de betrokken grond. De vergoeding wordt betaald door de overheid die het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft opgemaakt.

Omgekeerd, wanneer een perceel nu wel in aanmerking komt voor een vergunning tot bouwen en dit vóór de inwerkingtreding van het uitvoeringsplan niet het geval was, dan is er een planbatenheffing verschuldigd voor de waardevermeerde-

ring van het goed. In enkele gevallen moet er geen heffing betaald worden zoals bijvoorbeeld bij de realisatie van een bedrijventerrein met openbaar karakter door een publieke rechtspersoon.

Een bedrijf dat aanvankelijk in een zone voor landbouw lag en via een ruimtelijk uitvoeringsplan in een zone voor bedrijven komt te liggen, zal dus een planbatenheffing verschuldigd zijn als de bestemmingswijziging is doorgevoerd.

Het bedrag van de heffing is forfaitair vastgesteld op 346 fr./m². Dit bedrag wordt vermenigvuldigd met een bepaalde correctiefactor volgens de bestemmingswijziging, bijvoorbeeld 0,83 voor wijziging van landbouw- naar bedrijventerrein. Het verkregen bedrag wordt vervolgens nog eens vermenigvuldigd met een correctiefactor die verschilt volgens arrondissement, bijvoorbeeld 0,50 voor het arrondissement Diksmuide of 1,21 voor het arrondissement Brugge. Tenslotte wordt het bedrag geactualiseerd tot op de dag dat de heffing verschuldigd wordt (aanpassing aan het indexcijfer).

De planbatenheffing bestond niet in de vorige reglementering op de

In het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening wordt de bouwvergunning vervangen door de stedenbouwkundige vergunning. In de nieuwe vergunningsprocedure is er nog slechts één beroepsstap mogelijk.



ruimtelijke ordening en is dus een nieuwigheid.

De adviesorganen en de ambtenaren van ruimtelijke ordening

Gezien er op drie niveaus plannen worden gemaakt worden er ook adviesorganen opgericht op de verschillende niveaus. Zo hebben we een Vlaamse en provinciale en gemeentelijke commissies voor ruimtelijke ordening. De Vlaamse en provinciale commissies zijn samengesteld uit leden die vanuit verschillende administraties, instellingen en organisaties worden afgevaardigd. In de gemeentelijke commissies zetelen leden die de voornaamste maatschappelijke gelegingen binnen de gemeente vertegenwoordigen.

Er zijn drie categorieën van ambtenaren van ruimtelijke ordening: de planologische ambtenaren, de stedenbouwkundige inspecteurs en de stedenbouwkundige ambtenaren. De eerste twee categorieën bestaan enkel op gewestelijk niveau, terwijl men de stedenbouwkundige ambtenaren terugvindt op elk niveau, dus gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk.

De taak van de planologische ambtenaar bestaat er onder andere in advies uit te brengen over de verenigbaarheid van een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met de bestaande plannen op gewestelijk en provinciaal niveau.

Belangrijk voor de bedrijven is dat deze ambtenaar ook advies uitbrengt over het planologisch attest (dat hierna wordt behandeld).

Een gemeente kan slechts een positief attest afleveren als het advies van de planologische ambtenaar gunstig is.

De stedenbouwkundige inspecteur houdt zich onder meer bezig met het opsporen en vaststellen van (bouw)misdrijven en het vorderen van herstelmaatregelen. Hij kan ook een vergelijk treffen met de overtreder onder bepaalde voorwaarden. Verder wordt hier op teruggeko-

men. De stedenbouwkundige ambtenaren hebben diverse taken in functie van het niveau waarvoor ze bevoegd zijn.

Informatieve documenten

Met het oog op het oprichten van een gebouw bijvoorbeeld kan men voorafgaandelijk bij de gemeente informatie opvragen omtrent een bepaald perceel of percelen. Er zijn drie types van informatieve documenten:

- *het stedenbouwkundig uittreksel*
Dit is een uittreksel uit het plannenregister en het vergunningenregister dat algemene informatie geeft over het stedenbouwkundig statuut van een welbepaald perceel, onder andere de bestemming en de voorschriften volgens de plannen, de stedenbouwkundige verordeningen, de afgeleverde vergunningen;
- *het stedenbouwkundig attest*
In dit document wordt meegedeeld, op basis van een voorgelegd plan, of voor een welomschreven project een stedenbouwkundige vergunning kan verkregen worden;
- *het planologisch attest*

Dit attest geeft aan of voor een bepaald gebied de opmaak of de wijziging van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan overwogen wordt, met andere woorden of een gemeente een bestemmingswijziging in procedure wil brengen. Enkel bedrijven die onderworpen zijn aan de milieuvergunningsplicht (klasse 1 of 2) kunnen dit attest aanvragen. Is het attest positief dan gaat de gemeente over tot het opmaken van het ontwerp van BPA of uitvoeringsplan.

De gemeente legt het ontwerp voor aan de adviesverlenende instanties en dit binnen de zes maanden na de afgifte van het attest. De termijn kan eventueel met zes maanden verlengd worden.

Het planologisch attest is een nieuwigheid. Het bestond niet in de vorige reglementering op de ruimtelijke ordening.

De stedenbouwkundige vergunning, voorheen bouwvergunning

Toepassingsgebied

Een gebouw oprichten mag enkel als men hiervoor een stedenbouwkundige vergunning heeft ver-

kregen. Ook voor een aantal andere 'handelingen' is er toestemming nodig.

Een stedenbouwkundige vergunning is onder meer vereist voor:

- het bouwen, verbouwen of uitbreiden, herbouwen of slopen van een vaste inrichting;
- het aanbrengen van verhardingen;
- het ontbossen of vellen van hoogstammige bomen;
- het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van een terrein;
- het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond voor :
 - het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;
 - het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;
 - het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel, hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden;
 - het plaatsen of wijzigen van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Ook voor de wijziging (geheel of gedeeltelijk) van de hoofdfunctie van een gebouw naar een nieuwe functie, kan een stedenbouwkundige vergunning nodig zijn. Dit is het geval als de hoofdfunctie wijzigt van één van de volgende categorieën naar een andere:

- wonen;
- verblijfs- of dagrecreatie;
- landbouw in de ruime zin;
- handel, horeca, kantoorfunctie en diensten;
- industrie en ambacht.

Instandhoudings- en onderhoudswerken zijn niet vergunningsplichtig, behalve als het om constructieve elementen gaat zoals bijvoorbeeld het vervangen van daken of buitenmuren.

Ook voor een aantal andere werken en handelingen is er geen stedenbouwkundige vergunning nodig. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- de plaatsing van sanitaire, elektrische, verwarmings-, isolerings- of verluchttingsinstallaties binnen een gebouw;
- de inrichtingswerkzaamheden binnen een gebouw of de werkzaamheden voor de geschiktmaking van lokalen;
- de bevestiging aan een vergund gebouw van één niet-verlicht of

niet-lichtgevend uithangbord dat maximum één vierkante meter groot is.

Provincies en gemeenten kunnen via een stedenbouwkundige verordening de lijst van vergunningsplichtige werken, handelingen of wijzigingen aanvullen. Zij kunnen tevens toch een vergunningsplicht invoeren voor werken en handelingen die door de Vlaamse regering zijn vrijgesteld.

Aanvraagprocedure

In het decreet is een overgangperiode voorzien (vijf jaar) waarbinnen de gemeenten de tijd krijgen om zich in orde te stellen met een aantal verplichtingen¹. Eenmaal een gemeente hieraan voldoet is de aanvraagprocedure zoals omschreven in het decreet van toepassing. Zolang de voorwaarden niet zijn vervuld verloopt de procedure volgens de vroegere reglementering. Dit betekent dus dat er gedurende vijf jaar, tot 1 mei 2005, twee procedures naast elkaar bestaan. De verschillenpunten binnen de nieuwe en de oude procedureregeling worden hierna cursief gedrukt.

De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning richt men aan het betrokken college van burgemeester en schepenen, bij aangezekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs.

Naargelang de omgeving en de ligging van het goed waarop de aanvraag slaat, dient de gemeente bepaalde adviezen in te winnen vooraleer zij een beslissing kan nemen. Bijvoorbeeld voor percelen gelegen langs gewest- of provinciewegen is altijd het advies nodig van de Administratie die de wegen beheert. Aanvragen die betrekking hebben op percelen gelegen in een agrarisch gebied en die afwijken van de bestemmingsvoorschriften (zonevreemd) worden steeds voor advies voorgelegd aan de bevoegde instantie. Sommige adviezen zijn bindend als ze negatief zijn of voorwaarden opleggen.

Bestaat er nog geen goedgekeurd BPA of gemeentelijk uitvoeringsplan voor het gebied waarin men de werken plant, dan is het advies vereist van AROHM (Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen).

Het advies van AROHM is bindend voor de gemeente als het negatief is of voorwaarden oplegt. Deze bepaling geldt enkel voor de oude procedureregeling.

Voor bepaalde aanvragen moet de gemeente tevens een openbaar onderzoek instellen dat dertig dagen duurt. Zo is een aanvraag voor de oprichting van een gebouw van meer dan 20 meter hoogte steeds onderworpen aan een openbaar onderzoek. Een ander voorbeeld is de oprichting van gebouwen of constructies met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter of met een bruto volume van meer dan 2000 kubieke meter (indien ze niet op een ambachtelijke of industriezone worden opgericht). Voor aanvragen in afwijking van de voorschriften van bestaande plannen (zonevreemde constructies) is steeds een openbaar onderzoek nodig.

De vergunning kan worden geweigerd als de aanvraag niet verenigbaar is met een 'voorlopig' vastgesteld ontwerp van bestemmingsplan (gewestplan, plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan). Wanneer het plan echter geen bindende kracht heeft verkregen binnen de vastgelegde termijnen dan vervalt de weigeringsgrond. Daartegenover staat dat, wanneer de resultaten van het openbaar onderzoek met betrekking tot het ontwerp van een nieuw bestemmingsplan zijn gekend (dat werd opgemaakt naar aanleiding van een positief planologisch attest), een stedenbouwkundige vergunning reeds kan worden afgeleverd in afwijking van de voorschriften van de nog bestaande plannen.

Tijdens een overgangperiode, namelijk tot 18 juni 2004², mag de vergunningverlenende overheid onder bepaalde voorwaarden afwijken van de voorschriften van een gewestplan. Hier wordt verder op ingegaan bij de bespreking van de zonevreemde bedrijven.

Het college van burgemeester en schepenen heeft 75 dagen de tijd, vanaf de indieningsdatum van de aanvraag, om haar beslissing over te maken aan de aanvrager. Als er een openbaar onderzoek is kan de termijn verlengd worden tot 105 dagen.

(In de oude procedureregeling beschikt de gemeente over 75 dagen vanaf de datum van het ontvangstbewijs).

Is er geen uitspraak binnen de gestelde termijn dan is dit te beschouwen als een 'stilzwijgende weigering'.

Ten vroegste 25 dagen nadat de gemeente de stedenbouwkundige vergunning heeft afgeleverd, mag men de vergunde werken aanvatten voor zover er in die tussentijd geen schorsing of beroep werd ingesteld. De vergunning vervalt als de aanvrager niet binnen de twee jaar met de werken is begonnen.

De aanvrager kan in beroep gaan tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, alsook tegen een stilzwijgende weigering, bij de bestendige deputatie van de provincie. Ook de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de adviesverlenende instanties kunnen beroep aantekenen. Tevens mag elke natuurlijke of rechtspersoon die rechtstreeks hinder kan ondervinden van de vergunde werken beroep instellen (als er een openbaar onderzoek was, enkel diegenen die een bezwaar hebben ingediend). Elke betrokken partij kan steeds de bestendige deputatie verzoeken om haar te 'horen'. De bestendige deputatie zendt haar beslissing naar de aanvrager binnen de 75 dagen na de ontvangstdatum van het eerste binnengekomen en aangetekende beroep.

In de oude procedureregeling kan de aanvrager in beroep gaan, alsook de gemeente en AROHM. De bestendige deputatie beschikt over 60 dagen om haar beslissing kenbaar te maken; als er een hoorzitting is wordt de termijn verlengd tot 75 dagen.

Tegen een beslissing van de bestendige deputatie is er geen verder beroep mogelijk. Alleen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan aan de Vlaamse regering nog de schorsing vragen van de beslissing van de bestendige deputatie.

In de oude procedureregeling kunnen de gemeente en AROHM wel nog verder in beroep gaan bij de Vlaamse regering. Ook de aanvrager heeft nog een beroepsmogelijkheid bij de Vlaamse regering indien de bestendige deputatie geen beslissing heeft

genomen binnen de voorziene termijn.

Koppeling met de milieuvergunning

De stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning zijn aan elkaar gekoppeld. Dit betekent dat beide vergunningen moeten toegekend zijn alvorens men de bouw en exploitatie-activiteit kan aanvatten. Ook voor ondernemingen die enkel aan de meldingsplicht onderworpen zijn, wordt de stedenbouwkundige vergunning geschorst zolang de melding niet is gebeurd.

Wordt de milieuvergunning geweigerd dan vervalt ook de stedenbouwkundige vergunning.

Herstelmaatregelen

Wie zonder toestemming vergunningsplichtige werken, handelingen of wijzigingen uitvoert, of deze doet in strijd met de afgeleverde vergunning, riskeert herstelmaatregelen. Deze worden opgelegd door de rechtbank op vordering van de stedenbouwkundige inspecteur of van de betrokken gemeente. Eén of meer van de volgende maatregelen kunnen gelden:

- het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand;
- de staking van het strijdige gebruik;
- de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken;
- de betaling van een geldsom gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen.

Ambtenaren hiertoe aangesteld en agenten of officieren van gerechtelijke politie kunnen zelf ter plaatse de onmiddellijke staking bevelen van het werk, de handelingen of wijzigingen indien zij bepaalde inbreuken vaststellen.

Wanneer er geen vergunning werd aangevraagd voor werken, handelingen of wijzigingen die evenwel niet strijdig zijn met de geldende plannen, verordeningen of voorschriften, en die in aanmerking komen voor afgifte van de vereiste vergunning, kan de stedenbouwkundige inspecteur een vergelijk treffen met de overtreder. Hierbij betaalt

de overtreder dan een transactiesom en vraagt hij een regularisatievergunning aan.

Stedenbouwkundige verordeningen

Zowel de Vlaamse regering als de provincie- en gemeenteraden kunnen stedenbouwkundige 'verordeningen' vaststellen. Deze verordeningen zijn in feite bouwtechnische bepalingen in verband met onder meer de oprichting van gebouwen en installaties, de aanleg van wegen en de aanleg van nutsvoorzieningen. Zo kunnen die bepalingen onder andere betrekking hebben op:

- de stevigheid, de fraaiheid en de veiligheid/gezondheid van de bouwwerken, de installaties en hun omgeving;
- de thermische en akoestische kwaliteit van de bouwwerken, de energiebesparingen en -terugwinning;
- de instandhouding, de veiligheid/gezondheid, de bruikbaarheid en de schoonheid van de wegen, de toegangen en de omgeving ervan;
- de aanleg van water-, gas- en elektriciteitsvoorziening, de verwarming, de telecommunicatie, enz.
- de maatregelen inzake het ruimtelijk begrenzen van milieuhinder;
- de aanleg van groen en beplantingen.

De stedenbouwkundige verordeningen kunnen niet strijdig zijn met de voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Logischerwijze moeten de gemeentelijke verordeningen in overeenstemming zijn met de provinciale en gewestelijke verordeningen, zoals ook de provinciale verordeningen verenigbaar dienen te zijn met de gewestelijke verordeningen.

Wat met zonevreedde bedrijven ?

Een zonevreedde bedrijf is een bedrijf dat in een gebied ligt dat niet bestemd is voor dergelijke activiteiten, zoals bijvoorbeeld een metaalverwerkend bedrijf in een landbouwzone of een bouwbedrijf in een natuurgebied.

Ook een niet-zonevreedde bedrijf kan zich geconfronteerd zien

met zonevreemdheid wanneer bijvoorbeeld een uitbreiding gepland wordt op grond die hiervoor niet de juiste bestemming heeft.

In het nieuwe decreet is een overgangsregeling uitgewerkt voor zonevreedde constructies. Enerzijds is er de mogelijkheid om een plan van aanleg (BPA) op te stellen. Hiermee wijzigt men de bestemming van de terreinen naar een ambachtelijke of industriezone. Anderzijds kunnen nog bepaalde afwijkingen worden toegestaan bij het afleveren van een bouw- en milieuvergunning.

- De mogelijkheid om via de opmaak van een individueel BPA of een sectoraal BPA (voor verschillende bedrijven tegelijkertijd) een oplossing te geven aan zonevreedde bedrijven bestond reeds vóór de inwerkingtreding van het nieuwe decreet. *De opmaak van BPA's blijft nog mogelijk tot 18 juni 2004¹. Na die datum moeten zonevreedde bedrijven een oplossing krijgen via gewestelijke, provinciale of gemeentelijke uitvoeringsplannen. Beschikt de gemeente vóór 18 juni 2004¹ al over een structuurplan dan geldt vanaf dat ogenblik de nieuwe regeling (opmaak van gemeentelijke uitvoeringsplannen voor het oplossen van bedrijfsproblemen dat op gemeentelijk niveau kan gebeuren).*

Eerder in dit artikel kwam het planologisch attest reeds aanbod. Een zonevreedde onderneming, of een onderneming die zonevreedde wil uitbreiden, kan door dit attest aan te vragen de overheid verplichten zich uit te spreken over eventuele wijzigingen van bestemmingsplannen. *Is het attest positief dan houdt dit twee belangrijke voordelen in voor de ondernemer:*

- *de gemeente moet binnen een vastgelegde termijn het ontwerp van BPA of uitvoeringsplan opmaken en in procedure brengen;*
- *eenmaal het openbaar onderzoek is gebeurd, kan reeds een stedenbouwkundige vergunning (bouwvergunning) worden afgeleverd als er zich geen problemen stellen. Dit betekent een belangrijke tijdwinst voor de vergunningsaanvrager vermits hij*

niet moet wachten tot de volledige procedure is doorlopen.

- Tijdens de overgangperiode kan de vergunningverlenende overheid ook bepaalde afwijkingen toestaan bij het afleveren van een bouwvergunning. De mogelijkheden zijn evenwel beperkt. Zo kunnen alleen aan bedrijven die gelegen zijn in een (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied, een parkgebied of een gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen afwijkingen worden toegestaan, voor zover die bedrijven palen aan een openbare weg. Tevens komen enkel de volgende werken in aanmerking:
 - het verbouwen van een vergund gebouw binnen het bestaand bouwvolume;
 - het uitbreiden van een vergund gebouw op voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk is in het kader van de milieuwetgeving of omwille van sectorale wetgevingen inzake volksgezondheid, arbeidsinspectie, hygiëne en dierenwelzijn; *(er is dus geen afwijking mogelijk om louter economische redenen !!);*
 - het uitvoeren van aanpassingswerken aan een gebouw zonder dat het overdekt volume uitbreidt, bijvoorbeeld het voorzien van loskades of het aanleggen van een parking.

De overgangsregeling geldt tot 18 juni 2004.

Ook bij het verlenen van een milieuvergunning kan de overheid

afwijkingen toestaan als de ruimtelijke ordening hierbij niet wordt geschaad. Past het bedrijf echter niet in zijn omgeving dan kan de overheid toch nog een tijdelijke vergunning afleveren voor maximum vijf jaar, dit om het bedrijf de tijd te geven zich te herlocaliseren.

De opmaak van een BPA of opname in een sectoraal BPA is enkel mogelijk voor zogenaamde 'lokale' bedrijven. Dit zijn bedrijven die qua schaal en aard van activiteiten in hun omgeving kunnen ingepast worden.

Dit betekent dat voor bedrijven met een bovenlokaal karakter, de zogenaamde 'regionale' bedrijven, een bestemmingswijziging enkel mogelijk is via de opmaak van een provinciaal of gewestelijk uitvoeringsplan, dus volgens de nieuwe instrumenten.

Besluit

De bestaande gewestplannen en gemeentelijke plannen van aanleg blijven geldig totdat ze door de nieuwe uitvoeringsplannen worden vervangen.

Met de invoering van het planologisch attest hebben de ondernemingen nu een instrument waarmee ze meer zekerheid kunnen verkrijgen omtrent een mogelijke bestemmingswijziging van hun bedrijfsgronden. Tevens is er nu een termijn bepaald voor de opmaak van een bestemmingsplan.

De bouwvergunning is vervangen door de stedenbouwkundige vergunning. In de nieuwe vergunningsprocedure is er nog slechts één beroepsstap mogelijk.

Tijdens een overgangperiode kunnen voor zonevreemde bedrijven of zonevreemde uitbreidingen nog individuele of sectorale BPA's worden opgemaakt. Dit geldt evenwel alleen voor lokale bedrijven. Voor regionale bedrijven is de uitwerking nodig van uitvoeringsplannen op gewestelijk of provinciaal niveau naargelang het gebied waar de bedrijven gelegen zijn.

Uitvoeringsplannen kan men echter pas opmaken als er een goedgekeurd structuurplan is. Op gewestelijk niveau is dit reeds mogelijk aangezien het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bestaat. De procedure tot goedkeuring van het provinciaal structuurplan voor West-Vlaanderen is momenteel nog lopende.

Op huidig ogenblik beschikken slechts enkele gemeenten in West-Vlaanderen reeds over een goedgekeurd structuurplan.

De GOM - West-Vlaanderen kan zelf geen uitvoeringsplannen ontwerpen. Wel kan zij aan de provincie of de Vlaamse regering voorstellen overmaken met de vraag deze op te nemen in een uitvoeringsplan.

In het verleden gebeurde dit via het indienen van voorstellen tot wijziging van de gewestplannen.

- 1 De gemeente moet beschikken over: 1) een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, 2) een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, 3) een vastgesteld plannenregister, 4) een vastgesteld vergunningenregister, 5) een register van onbebouwde percelen.
- 2 De Vlaamse regering heeft beslist om de overgangperiode te verlengen tot 1 mei 2005. Hiervoor moet wel nog een wijziging van het decreet gebeuren.
- 3 zie voetnoot 2
- 4 zie voetnoot 2
- 5 zie voetnoot 2

Brusselle Enterprises nv

Westendelaan 1, 8620 Nieuwpoort

Tel. 058/23.25.13

Fax 058/23.05.76

Aanneming van draai-, frees-, slijp- en kotterwerk,
zowel conventioneel als op CNC-machines
Vol- en halfautomatisch lassen