



**SARO**

Strategische Adviesraad  
Ruimtelijke ordening  
Onroerend erfgoed

**Advies  
van 26 mei 2010 over de  
vereenvoudigingsagenda ruimtelijke ordening**

## INHOUD

I.	SITUERING .....	3
II.	VEREENVOUDIGING in de ONDERZOEKSFASE .....	4
III.	VEREENVOUDIGING in de VERWERVINGSFASE .....	5
IV.	VEREENVOUDIGING in de ONTWERPFASE .....	6
V.	VEREENVOUDIGING in de PLANNINGSFASE .....	7
VI.	VEREENVOUDIGING in de VERGUNNINGSFASE .....	8
VII.	VEREENVOUDIGING in de UITVOERINGSFASE .....	9
VIII.	VEREENVOUDIGING in de EXPLOITATIEFASE .....	10

## I. SITUERING

- 1. Vraag naar vereenvoudiging.** Het Vlaams regeerakkoord en de beleidsnota ruimtelijke ordening 2009-2014 zetten uitvoerig in op versnelling en vereenvoudiging.<sup>1</sup> Aandachtspunten zijn onder meer de nood aan efficiëntere instrumenten, de versnelde realisatie van projecten, de interne afstemming en optimalisatie van wetgeving ruimtelijke ordening en de afstemming wetgeving ruimtelijk beleid met wetgeving van andere beleidsdomeinen.

De aandacht voor vereenvoudiging is niet nieuw. De laatste jaren zijn op Vlaams niveau tal van initiatieven genomen voor vermindering van de administratieve lasten en vereenvoudiging van procedures. Dit ook in het ruimtelijk beleid.

Niettemin wordt algemeen aanvaard dat de regelgeving ruimtelijke ordening zeer complex is. De recente wijzigingen aan de wetgeving ruimtelijke ordening hebben hier nog verder toe bijgedragen. Ook het decreet grond- en pandenbeleid is geen voorbeeld van heldere, eenvoudige en praktisch toepasselijke regelgeving.

Het Vlaams Parlement richtte eind 2009 een ad hoc commissie versnelling van maatschappelijk belangrijke investeringsprojecten op.<sup>2</sup> Dit resulteerde in een voorstel van resolutie van 26 februari 2010 met aanbevelingen aangaande de versnelling van maatschappelijk belangrijke investeringsprojecten.<sup>3</sup>

Ook de Vlaamse Regering richtte eind vorig jaar een Commissie investeringsprojecten op. Deze commissie moet uitzoeken hoe de vergunningsprocedures voor infrastructuurprojecten in Vlaanderen sneller, efficiënter en rechtszekerder kunnen worden.<sup>4</sup> Ook de resultaten hiervan werden recent gepubliceerd.<sup>5</sup>

- 2. Vereenvoudigingsagenda SARO.** De SARO pleit er voor dat op het Vlaams niveau voortdurend wordt gezocht naar mogelijkheden om de regelgeving te vereenvoudigen. De Raad pleit voor structurele oplossingen. Tevens mag niet enkel gefocust worden op het realiseren van tijdswinst bij grote investeringsprojecten. De Raad meent dat alle projecten moeten meegenomen worden in de vereenvoudigingsagenda. Het zou voor de burger immers geen goed signaal zijn indien grote investeringsprojecten snel zouden worden afgehandeld en onvoldoende aandacht zou gaan naar vereenvoudiging en versnelling van de talrijke, kleinere processen.

---

<sup>1</sup> Beleidsnota ruimtelijke ordening 2009-2014. Vlaams Parlement. Stuk 198 (2009-2010) – nr. 1.

<sup>2</sup> De commissie ad hoc Versnelling Maatschappelijk Belangrijke Investeringsprojecten werd op voorstel van het Uitbreid Bureau geïnstalleerd en benoemd door de plenaire vergadering van 25 november 2009. De commissie ad hoc zal via het samenbrengen van studiewerk en het houden van hoorzittingen nagaan: (1) welke oorzaken ten grondslag liggen aan de vertraging van infrastructuurwerken; (2) hoe in andere lidstaten of regio's van de Europese Unie wordt omgegaan met procedurevertragingen inzake infrastructuurwerken en hoe daar aan die vertragingen wordt verholpen; (3) op welke manier de besluitvorming in Vlaanderen over infrastructuurwerken substantieel kan worden versneld en welke concrete oplossingen daartoe kunnen bijdragen.

<sup>3</sup> Voorstel van resolutie van de heren Johan Sauwens, Sas van Rouveroj, Bart Martens, Jan Peumans en Lode Vereeck, mevrouw Mieke Vogels en de heer Dirk de Kort betreffende aanbevelingen aangaande de versnelling van maatschappelijk belangrijke investeringsprojecten: Sneller door Beter. Vlaams Parlement, stuk 395 (2009-2010) – Nr. 1 (2009-2010)..

<sup>4</sup> Besluit Vlaamse Regering van 15 januari 2010 tot samenstelling van de Commissie investeringsprojecten. De Commissie is belast met het opstellen van een rapport ten behoeve van de Vlaamse Regering met (1) een procesmatige analyse van de oorzaken van de moeilijke en trage besluitvormingsprocessen en (2) concrete voorstellen voor verbetering van de besluitvormingsprocessen voor de realisatie van investeringsprojecten in Vlaanderen.

<sup>5</sup> Naar een snellere en betere besluitvorming over complexe processen. Verslag van de Commissie Investeringsprojecten. Voorzitter Cathy Berx (UA, Gouverneur Antwerpen), leden: Marc Boes (KULeuven), Norbert De Batselier (VUB), Kurt Deketelaere (KULeuven), Filip De Rynck (Hogeschool Gent), Marc Dillen (Vlaamse Confederatie Bouw), Secretaris Hans Ides.

De Raad bekijkt bij de uitwerking van zijn vereenvoudigingsagenda het volledige proces, gaande van voortraject, eigenlijk traject tot natraject. Zeker in het voortraject en het natraject zijn nog belangrijke winsten te realiseren.

3. **Drie noodzakelijke voorwaarden.** Vooraleer concreet in te gaan op de vereenvoudigingsagenda ruimtelijke ordening wenst de Raad aandacht te vragen voor volgende drie randvoorwaarden die moeten worden meegenomen bij de vereenvoudigingsoefening.
  - a. Ten eerste pleit de Raad voor blijvende aandacht voor het creëren van een maatschappelijk draagvlak. Ruimtelijke ordening heeft in het verleden ruim aandacht besteed aan het maatschappelijk draagvlak. In diverse processen (onder meer opmaak ruimtelijke uitvoeringsplannen) is hier ruim invulling aan gegeven. De Raad ontkent de noodzaak niet om bepaalde (inspraak-)processen bij te sturen. Diverse knelpunten treden op (zie verder). Het bewaken en versterken van het maatschappelijk draagvlak zal echter leiden tot een versnelling van de processen. Dit wordt ook uitdrukkelijk gesteld in de beide commissies: investeren in maatschappelijk draagvlak loont.
  - b. Ten tweede vraagt de Raad aandacht voor de noodzakelijke aftoetsing met het uitgangspunt van duurzame ruimtelijke ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ordening heeft een integrerende en coördinerende rol. De diverse maatschappelijke activiteiten moeten worden afgewogen binnen het kader van duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Het tijdig en volwaardig aftoetsen van het uitgangspunt van duurzame ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot versnelling.
  - c. Ten slotte benadrukt de Raad dat doelstellingen moeten centraal staan en niet de instellingen.<sup>6</sup>

## II. VEREENVOUDIGING in de ONDERZOEKSFASE

4. **Correcte, goed ontsloten informatie.** Een eerste aandachtspunt betreft de beschikbaarheid van informatie. De uitbouw van objectieve, transparante gegevensbestanden blijft een belangrijke uitdaging voor het ruimtelijk beleid. Er zijn hier nog te veel lacunes.

Er is nood aan meer adequate gegevens. Dit geldt bijvoorbeeld voor de effectieve ruimte-inname door de verschillende functies. Hoeveel oppervlakte wordt er in Vlaanderen effectief ingenomen voor bijvoorbeeld wonen, werken, bos, natuur, recreatie. Ook zijn meer adequate gegevens noodzakelijk over de verhouding tussen de bestemde oppervlakte en het effectief ruimtegebruik.

Er is nood aan een betere, digitale ontsluiting van de gegevens. De cartografische gegevens met betrekking tot plannen van aanleg, onroerend erfgoed (o.a. beschermd landschappen, archeologische sites) zijn momenteel niet goed ontsloten. De Raad vraagt dringend werk te maken

---

<sup>6</sup> Beleidsnota ruimtelijke ordening 2004-2009: "Uitgangspunt 8: Doelstellingen en niet instellingen staan centraal. Als laatste uitgangspunt van deze Beleidsnota willen we een lans breken om de uitvoering van het beleid centraal te stellen, niet wie dit doet. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van elk beleid, en dus ook van het beleid inzake ruimtelijke ordening, is dat doelstellingen moeten centraal staan en niet zozeer de instellingen. Het verdient aanbeveling om dit op het eerste gezicht logisch uitgangspunt hier nog even extra te benadrukken. In de praktijk komen immers voorschriften voor in bestemmingsvoorschriften en structuurplannen die het privé-initiatief geheel of volledig uitsluiten: "woonreservegebieden" en regionale bedrijventerreinen met openbaar karakter" zijn gebieden die enkel via openbaar initiatief kunnen gerealiseerd worden. Volgens de Raad van State zijn dergelijke voorschriften onwettig omdat ze raken aan de handelingsbekwaamheid van de burgers (R.v.St., nr. 93.834, 9 maart 2001, Albrecht, T.R.O.S., 2001, 141 e.v.). Verschillende bestemmingsplannen (BPA's en RUP's) bevatten in die zin eveneens soms verordenende bestemmingsvoorschriften waarbij enkel de bouw van sociale huur- of koopwoningen mogelijk is."

van de nodige optimalisatie van de digitale ontsluiting van die informatie. Dit zal mede bijdragen tot het verhogen van het maatschappelijk draagvlak. Ook de informatie over de planologische en vergunde toestand van gronden en constructies is onvoldoende gecoördineerd toegankelijk via het Vlaams digitaal geoloket.

Deze informatie moet voor iedereen gemakkelijk en eenduidig toegankelijk zijn.

Er kan gedacht worden aan de creatie van een uniek loket waarbij alle relevante informatie per gemeente digitaal beschikbaar is, zodat de burger niet telkens moet opgezadeld worden met een zoektocht naar de bevoegde overheid (gewest, provincie, gemeente).

Maximale digitale ontsluiting van stedenbouwkundige en stedenbouwkundig gerelateerde informatie. De informatie is op heden te verspreid en op te verschillende wijzen consulteerbaar waardoor men dreigt door de bomen het bos niet meer te zien. Het centraliseren van de informatie op één loket waarbij per gemeente opzoeken consulteerbaar zijn zou een belangrijke stap in de richting van administratieve vereenvoudiging in de onderzoeksfase kunnen betekenen. De noodzaak tot digitale ontsluiting geldt tevens voor alle (sectorale) studies die opgemaakt worden door diverse administraties en instellingen.

- 5. Vereenvoudiging attesten en modelformulieren.** De Raad pleit allereerst voor een verdere integratie van attesten en modelformulieren. De Raad vindt het aldus positief dat de beleidsnota de samenvoeging aankondigt van het as-buittattest en het EPB-atteest (pag. 46).

Wat betreft de noodzakelijke centralisatie van alle informatie over premies en subsidies op één enkele website is de website 'premiezoeker' een zeer waardevol initiatief. De website kan verder vereenvoudigd door de diverse subsidies meer gestructureerd samen te brengen.

### III. VEREENVOUDIGING in de VERWERVINGSFASE

- 6. Voorkooprechten.** De Raad stelt vast dat op het gebied van voorkooprechten nog belangrijke winsten kunnen gemaakt worden:

- (a) Afbakening op perceelsniveau. Gelet op de belangrijke burgerrechtelijke gevolgen van de uitoefening van een voorkooprecht, is het wenselijk dat elk afbakeningsplan dat tot gevolg kan hebben dat de eigenaars van de grond onderworpen kunnen worden aan enig voorkooprecht, op perceelsniveau wordt vastgesteld.
- (b) Sectorale afbakeningsplannen onderwerpen aan openbaar onderzoek. Het is wenselijk dat alle sectorale afbakeningsplannen die een voorkooprecht invoeren op basis van sectorale wetgevingen, aan een openbaar onderzoek onderworpen worden. Elk besluit ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter zou best worden bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Het wordt in zijn geheel betekend aan elke eigenaar van gronden gelegen in de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter.
- (c) Introduceren van een motiveringsplicht op twee sporen. Het is wenselijk dat alle afbakeningsplannen die een voorkooprecht invoeren op basis van sectorale wetgevingen, tevens motiveren waarom het voorkooprecht precies in die gebieden wenselijk of noodzakelijk is. Dit is trouwens steeds de bedoeling geweest van de decreetgever. Ook de begunstigde van het voorkooprecht zou vanuit zijn specifieke situatie uitdrukkelijk moeten motiveren waarom de uitoefening van het voorkooprecht voor hem wenselijk of noodzakelijk is. Indien voldoende aandacht wordt besteed aan de motivering, dan kan dit daarna leiden tot minder problemen. De Raad vraagt ook aandacht voor meer controle op het feit dat na de uitoefening van een voorkooprecht het project ook effectief wordt

uitgevoerd.

- 7. Vereenvoudiging onteigeningswetgeving.** Het onteigenen en het verkrijgen van een schatting van het comité van aankoop is een zeer tijdrovende procedure. Vandaag bestaan er nog steeds twee procedures: de “gewone” procedure en de procedure bij “hoogdringendheid”. In de praktijk wordt steeds de dringende procedure gevolgd. Dit leidt vaak tot procedureproblemen die de ontwikkeling van belangrijke publieke of private projecten kan hypothekeren. De Raad dringt aan op een ingrijpende aanpassing van de federale onteigeningswetgeving.

#### IV. VEREENVOUDIGING in de ONTWERPFASE

- 8. Zet in op het instrument van projectvergadering.** De VCRO voert het nieuwe instrument van projectvergadering in (artikel 5.3.2). Personen die instaan voor de ontwikkeling van belangrijke bouw- of verkavelingsprojecten kunnen in een vroege fase van het proces vragen om een projectvergadering met de vergunningverlenende overheid en de adviesverlenende instanties. Deze vergadering beoogt de procedurele afstemming tussen de betrokken actoren, de noodzakelijke bijsturingen van het project en de eventuele toepassing van een stedenbouwkundig attest.

De Raad staat achter het instrument van “projectvergadering” gezien de nadruk die hierbij gelegd wordt op anticiperende planning. Hierbij wenst men zo vroeg mogelijk in het proces zicht te krijgen op de mogelijke problemen om aldus ook in een vroege fase oplossingen te kunnen voorstellen.

De gemeenten steken momenteel veel tijd in vooroverleg, om later een vlotte dienstverlening mogelijk te maken. De SARO is overtuigd van het nut van vooroverleg.

Op 19 maart 2010 keurde de Vlaamse Regering het noodzakelijke uitvoeringsbesluit m.b.t. de projectvergadering goed. De Raad vindt het positief dat hierbij (deels) rekening werd gehouden met het advies van de SARO. Bij de toelichting wordt duidelijk gesteld dat de projectvergadering op vrijwillige basis wordt georganiseerd. In zijn advies wees de Raad ook op de noodzakelijke afstemming met het decreet grond- en pandenbeleid. Een projectvergadering zou bijvoorbeeld ook mogelijk kunnen zijn voor projecten onderworpen aan lasten inzake sociaal en bescheiden woonaanbod. Ook is de vraag hoe de projectvergadering zich verhoudt tot het verplicht lokaal woonoverleg. Deze bekommernissen werden niet meegenomen noch geduid bij de definitieve vaststelling van het besluit.

De initiatiefnemer moet de mogelijkheid worden geboden om op een eenvoudige manier ook andere doelgroepen en bewonersgroepen informeel te betrekken bij het overleg. De Raad verwijst hierbij ook naar het belang van een geïntegreerd advies vanwege de betrokken administraties. De projectvergadering kan aangegrepen worden om tot een dergelijk geïntegreerd advies te komen.

- 9. Projectleider.** Naast de belangrijke rol van de projectvergadering vraagt de Raad aandacht voor de rol van de projectmanager. Ook beide commissierapporten gaan hier uitvoerig op in. Zo pleit de commissie Berx er voor om voor elk infrastructuur - of investeringsproject een daartoe uitdrukkelijk gemandateerd persoon aan te duiden met intrinsieke kwaliteiten op het vlak van procesmanagement, netwerking, oplossingsgerichte creativiteit, een brede kennis van de administratie, de regelgeving en de belangrijkste procedures. Deze projectmanagers moeten project- en procesmatig sturen. Het is daarbij van kapitaal belang dat ze effectief voldoende autoriteit hebben om bepaalde processen te sturen, de maatschappelijke betrokkenheid te activeren en te oordelen over het aangewezen moment om volgende proces en/of procedure

stappen te zetten.

- 10. Brandveiligheid.** Bij grootschalige projecten of binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten, waarvan de doorlooptijd kan oplopen tot 10 jaar zijn omwille van technische redenen tijdens de realisatiefase, soms aanpassingen nodig aan de oorspronkelijke plannen. Deze aanpassingen vergen het aanvragen van een nieuwe stedenbouwkundige vergunning. In diverse gevallen leidt dit tot bijkomende eisen vanwege de brandveiligheid.

Deze bijkomende eisen geven dan aanleiding tot technische en juridische complicaties (basisaktes zijn verleden en kunnen nog nauwelijks aangepast worden) met meestal ook belangrijke financiële gevolgen. Voor grootschalige en/of multifunctionele (vastgoed)projecten is het wenselijk dat de bouwheer voorafgaandelijk aan het indienen van zijn aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning, zijn ontwerpplan kan voorleggen met het oog op het verkrijgen van een brandveiligheidsattest.

Via dergelijk attest wordt dan bevestigd dat de voorgestelde voorzieningen op het gebied van brandveiligheid voldoende zijn – al dan niet via bijkomende voorwaarden die in het attest zijn vastgesteld – voor de uitvoering van het beoogde project. Het brandveiligheidsattest kan dan bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden gevoegd.

## V. VEREENVOUDIGING in de PLANNINGSFASE

- 11. Faciliteer het gebruik van flexibele voorschriften.** De beleidsnota gaat er van uit dat ruimtelijke ordening moet antwoorden bieden op de verwachting van regels over het ruimtegebruik maar ook voldoende flexibiliteit moet bieden om maatschappelijke veranderingen op te vangen. In het kader van flexibiliteit is er bijvoorbeeld vraag naar flexibele stedenbouwkundige voorschriften en planaanduidingen. Op die manier kan gemakkelijker worden ingespeeld op de veranderende ruimtelijke vragen en behoeften van de samenleving. Afhankelijk van de concrete situatie kunnen dit gedetailleerde plannen zijn of globale plannen die één en ander open laten voor een latere invulling (al dan niet via een inrichtingsplan).

De Raad ondersteunt het gebruik van ‘flexibele’ voorschriften in RUP’s. Elk RUP dient niet steeds tot op het ontwerp- of vergunningenniveau te worden uitgewerkt. Een belangrijke voorwaarde is echter dat tijdens de vergunningsprocedure nog een openbaar onderzoek wordt georganiseerd. Bijkomend aandachtspunt is het stellen van voldoende kwaliteitseisen aan het inrichtingsplan.

- 12. Zorg dat uitbreiding meldingsplicht ook effectief leidt tot vereenvoudiging en rechtszekerheid.** De beleidsnota 2009-2014 ruimtelijke ordening kondigt onderzoek aan naar de verdere versoepeling (uitbreiding) van de meldingsplicht. In het kader van een vraag naar vereenvoudiging en versnelling staat de Raad hier positief tegenover.

Op 2 april 2010 keurde de Vlaamse Regering een voorontwerp van besluit goed tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is alsmede een voorontwerp van besluit betreffende de meldingsplichtige handelingen. Er werd geen adviesvraag aan de SARO gesteld.<sup>7</sup>

- 13. MER-screening.** Een MER-screening is geen mini-MER, maar beoogt enkel overtuigend aan te tonen dat er geen significante milieueffecten zijn. De screening moet niet voorafgaand aan de

---

<sup>7</sup> De SARO adviseerde op 30 april 2009 over een ander voorontwerp nl. het voorontwerp van over het ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van meldingsplichtige handelingen in toepassing van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en tot regeling van de indienings- en betekeningwijze van meldingsplichtige handelingen.

plenaire vergadering goedgekeurd zijn, het zou moeten volstaan dat ten laatste tijdens de plenaire vergadering de screening kan worden goedgekeurd. De Raad formuleert hieronder enkele aandachtspunten bij de MER-screening.

- De MER- screening dient te gebeuren zodra de doelstellingen en de reikwijdte van het plan of programma bekend zijn. Conform de codex maken de conclusies van het onderzoek tot mer deel uit van het voorontwerp dat voor advies wordt overgemaakt (en onderwerp vormt van de plenaire vergadering). Dit betekent dat eenzelfde instantie op korte termijn het dossier vanuit een andere invalshoek dient te adviseren en ook dat voor een deel de mogelijkheid om geïntegreerd te werken (door afstemming op de plenaire vergadering) niet ten volle wordt benut.
- De adviestertermijnen die gelden in het kader van de screening zijn niet bindend maar zijn termijnen van orde.
- Voor plannen die louter een verfijning van de huidige bestemming beogen (bijvoorbeeld met het oog op het vastleggen van gebiedsgerichte kwaliteitseisen en betere afstemming op de huidige context), dient eveneens een onderzoek tot mer gevoerd te worden. Het onderzoek tot mer vraagt in deze gevallen aan de initiatiefnemer inspanningen waarvan de meerwaarde ten opzichte van de gevolgen op financieel vlak en qua timing in vraag worden gesteld. Hierbij wordt erop gewezen dat de inschatting van milieueffecten gebeurt ten opzichte de feitelijke toestand en niet van de bestemmingstoestand. De beoordeling van het plan kan met andere woorden negatief zijn, niet tegenstaande ontwikkeling van het gebied wel mogelijk is zonder meer.

- 14. Optimaliseer de plan-MER-procedure.** De beleidsnota ruimtelijke ordening 2009-2014 kondigt aan dat in overleg met de minister voor Leefmilieu de uitvoering van de MER-regelgeving bij ruimtelijke planning zal worden geoptimaliseerd. De Raad ondersteunt dit initiatief. De plan-MER verloopt nu niet zoals het hoort. De Raad vindt het positief dat momenteel een evaluatie lopende is over de plan-MER en dit ter onderbouwing van de gewenste optimalisatie. De Raad wenst niet vooruit te lopen op de resultaten van dit proces. Aandachtspunten zijn een volwaardig invulling van het alternatievenonderzoek en het vroegtijdig organiseren van het openbaar onderzoek.

De Raad verwijst hierbij onder meer naar een belangrijke aanbeveling van de commissie Elverding in Nederland *“om te gaan werken met een brede verkenningsfase waarin bewoners, decentrale overheden en milieuorganisaties eerder en ruim betrokken zijn, er sprake is van een gebiedsgewijze benadering en heldere tijdsafspraken.”* Ten slotte wijst de Raad op de noodzaak van het uitwerken van een volwaardig geïntegreerde effectenrapportering op planniveau.

- 15. Vereenvoudig het instrument van ruimtelijk uitvoeringsplan.** De beleidsnota ruimtelijke ordening 2009-2014 formuleert enkele mogelijkheden voor vereenvoudiging van het instrument van ruimtelijk uitvoeringsplan. De beleidsnota kondigt aan dat zal onderzocht worden in hoeverre procedures voor eenvoudige RUP's sneller kunnen verlopen. Er is immers een onderscheid tussen eenvoudige projectgerichte planning (waar het onderscheid tussen planniveau en projectniveau beperkt is) en meer integrale gebiedsgerichte ruimtelijke planning (pag.16, pag.45). Bedoeling is de introductie van een instrumentarium dat een versnelde realisatie van projecten mogelijk maakt.

## VI. VEREENVOUDIGING in de VERGUNNINGSFASE

- 16. Zaak van de wegenis.** De VCRO stelt dat de verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige



vergunning voor de wegen indien de verkavelingsaanvraag alle noodzakelijke documenten bevat.<sup>8</sup>

- Het betreft echter geen verplichting. Gemeenten of steden kunnen niet verplichten dat elke verkavelingsaanvraag sowieso een volledig uitgewerkt wegenisdossier moet bevatten. Dit kan anders leiden tot vertraging.
- De beslissing over de 'zaak van de wegen' moet niet langer bij de gemeenteraad liggen, maar moet gewoon deel uitmaken van de vergunningenprocedure (verkaveling of groepswoonbouw). Dit vermijdt een overbodige procedurestap en dit levert een oplossing voor het ontbreken van een beroepsmogelijkheid tegen een weigering van de zaak van de wegen.
- Tevens pleit de Raad er voor dat administratief beroep tegen de zaak van de wegen moet mogelijk zijn. De beroepsmogelijkheden uit de Vlaamse Codex RO gelden niet ten aanzien van de beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen. Onder het oude decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening was een bijzondere procedure voorzien waarbij de gouverneur de gemeenteraad samenroep indien er een beroep werd ingesteld bij de deputatie in het geval de gemeenteraad geen beslissing over de zaak van de wegen had genomen. De gouverneur diende dan in voorkomend geval de gemeenteraad op verzoek van de deputatie samen te roepen. De gemeenteraad moest dan over de zaak van de wegen een beslissing nemen en die binnen de 60 kalenderdagen kenbaar maken. De Raad vraagt dat een volwaardig beroep tegen de beslissing van de gemeenteraad of de onthouding van een beslissing over zaak van de wegen bij de deputatie mogelijk wordt.

**17. Bindende en niet-bindende adviezen.** Artikel 4.7.16 van de VCRO voorziet dat adviezen binnen een termijn van 30 dagen moeten worden verstrekt. In het kader van versnelling betreft dit een zeer waardevolle en krachtige bepaling. De Raad verwijst hieromtrent naar de parlementaire vraag aan minister Ph. Muyters over de adviezen die nodig zijn bij het toekennen van een stedenbouwkundige vergunning.<sup>9</sup> De minister benadrukte dat de VCRO bepaalt dat het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, uitgebracht voor aanvragen ingediend voor 31 december 2013, een bindend karakter heeft, voor zover het negatief is of voorwaarden oplegt.

De Raad meent dat er verdere verduidelijking wenselijk is over welke adviezen een bindend karakter hebben. Er dient zo weinig mogelijk met bindende adviezen te worden gewerkt.<sup>10</sup>

## VII. VEREENVOUDIGING in de UITVOERINGSFASE

**18. Grond- en pandendecreet.** In de inleiding wees de Raad er reeds op dat het grond- en pandendecreet als zeer complex wordt beschouwd. Het geldt zeker niet als een voorbeeld van

---

<sup>8</sup> Artikel 4.2.17,§1. "Een verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder: 1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan; 2° het wijzigen van het reliëf van de bodem; 3° het ontbossen, onverminderd artikel 4.2.19, §2, en artikel 4.3.1, §4; 4° het afbreken van constructies. Het eerste lid geldt voor zover de aanvraag voor de verkavelingsvergunning ook voor wat betreft de handelingen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunningsplicht voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid. De gelijkstelling met een stedenbouwkundige vergunning geldt niet voor inrichtingen die onderworpen zijn aan de milieuvergunningsplicht of de meldingsplicht, vermeld in het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning."

<sup>9</sup> Vlaams Parlement. Commissievergadering nr. C98 – LEE16 (2009-2010) – 27 januari 2010.

<sup>10</sup> DE VCRO spreekt in uitdovende zin over bindende adviezen. In art. 4.3.3 en art. 4.3.4 wordt gesproken over direct werkende normen en over doelstellingen en zorgplichten. Dit is een vrij complexe constructie en niet steeds eenduidig.

eenvoudige wetgeving. Vele knelpunten blijven en vragen een oplossing. De Raad dringt er dan ook op aan om alle actoren rond de tafel te brengen. Dit dient op korte termijn te gebeuren. De uitvoeringslasten van het grond- en pandendecreet zijn immens, complex en bemoeilijken en vertragen diverse processen. De Raad verwijst ook naar het advies van de SARO van 24 maart 2010 over de omzendbrief grond- en pandendecreet met aandachtspunten voor wijzigingen aan het decreet en voor noodzakelijke uitvoeringsbesluiten. De Raad beperkt zich in onderstaand tot het voorbeeld van het uniek loket (cf. par. 22).

- 19. Gemeentelijke activeringsheffing.** Het grond- en pandendecreet voorziet een gemeentelijke activeringsheffing (artikel 3.2.5). Het betreft een jaarlijkse heffing op onbebouwde bouwgronden in woongebied of onbebouwde kavels. Deze maatregel is gericht op het tegengaan van grondspeculatie. Deze heffing die al bestond in diverse Vlaamse gemeenten wordt hierdoor veralgemeend. De gemeenten zijn bevoegd voor het invoeren van dergelijke heffing. Het grond- en pandendecreet stelt aan de gemeenten ook een aantal vrijstellings- en schorsingsgevallen van de heffing voor. Het staat de gemeenten ook vrij andersluidende vrijstellingen of schorsingen van de heffing op te nemen in hun belastingreglement.

De Raad wijst er op dat met deze bepaling het decreet een belangrijke verantwoordelijkheid heeft gelegd bij de gemeenten. Het is de taak van de gemeenten om dit vertrouwen volwaardig in te vullen. Het is evident dat het gehanteerde heffingssysteem 'redelijk' dient opgebouwd te worden. De gemeenten mogen van deze mogelijkheid bijvoorbeeld niet gebruik maken om geen of onredelijk korte vrijstellings- of schorsingstermijnen vast te leggen. Een heffing dient doordacht te zijn en enkel gericht op het doel om speculatie tegen te gaan.

- 20. Richtlijnen brandweer.** De realisatie van grotere bouwprojecten impliceert een positieve beoordeling van de brandweer. De controles gebeuren door de lokale brandweercommandant. Dit maakt dat in verschillende zones verschillende 'regels' kunnen gelden, maar ook dat de commandant met bepaalde types constructies slechts sporadisch in contact komt. Dit kan concurrentieverstorend werken. De Raad vraagt daarom de oprichting van een cel binnen de brandweer (of een erkend controleorganisme) die specifiek tot taak heeft om bovenvermelde controles uit te voeren. Dit maakt dat binnen deze cel of dit organisme expertise opgebouwd kan worden voor de verschillende types installaties over gans Vlaanderen (of België). Dit maakt het ook gemakkelijker om knelpunten ten aanzien van een bepaald type constructie te herkennen en een dialoog met de betrokken actoren op te starten.

## VIII.VEREENVOUDIGING in de EXPLOITATIEFASE

- 21. Informatieplicht m.b.t. publiciteit.** Artikel 5.2.6 van de VCRO betreft de informatie die dient vermeld te worden bij de publicatie van de verhuur of de verkoop van een onroerend goed.

In bepaalde gevallen kan niet gestart worden met de te koop stelling of te huur stelling zolang de vereiste informatie niet werd bekomen. Dit is vaak nadelig, onder meer omwille van het feit dat de bemiddelingsopdrachten beperkt zijn tot 6 maanden. De Raad meent dat moeten kunnen gestart worden met het voeren van publiciteit bij verkoop/verhuur op het ogenblik dat kan worden aangetoond dat de vereiste informatie werd opgevraagd (en dus niet moet gewacht worden tot het moment dat de informatie effectief is geleverd). Het is evident dat het doel van deze bijzondere informatieplicht – met name de bescherming van de consument – steeds dient bewaakt te worden.

De VCRO voorziet tevens dat de Vlaamse Regering nog nadere regels kan vaststellen voor de vorm

en de modaliteiten van de vermeldingen in de publiciteit en voor de vrijstelling van deze bepalingen voor bepaalde vormen van publiciteit. De Raad vraagt om dringend werk te maken van dit uitvoeringsbesluit door een afstemming van de modaliteiten op de specificiteit van de publicitaire dragers.

- 22. Uniek aanmeldingsloket om het cascadesysteem te operationaliseren.** Het grond- en pandendecreet voorziet tot tweemaal toe in een “cascadesysteem”. De private actor die ervoor kiest om bijvoorbeeld sociale huurwoningen in natura uit te voeren, heeft finaal steeds een eindafnemer namelijk de VMSW. Als eerste stap in dit cascadesysteem is overdracht mogelijk aan een sociale huisvestingsmaatschappij die binnen de gemeente projecten heeft verwezenlijkt, of waarvan de gemeente aandeelhouder is. Een tweede stap is de overdracht aan een sociale woonorganisatie met uitzondering van de VMSW.

Er bestaan momenteel echter geen lijsten waarop vermeld staat welke sociale huisvestingsmaatschappij in welke gemeente woningen heeft gerealiseerd. Er bestaat evenmin een sluitende lijst van sociale woonorganisaties. De bouwheer/verkavelaar zal aldus verplicht worden om naast alle in Vlaanderen actieve sociale huisvestingsmaatschappijen, ook alle sociale verhuurkantoren evenals elke huurdersorganisatie en het Vlaams Woningfonds aan te schrijven. Dit is onwerkbaar. De Raad vraagt dat de overheid dringend werk maakt van een uniek loket waar de verkavelaar of bouwheer zich kan aanmelden met de garantie dat uiteindelijk de VMSW de huurwoningen of de gronden koopt.