

## Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar zijn geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

*VCRO artikel 4.3.1, §1 en 4.4.1, §2 (stand van zaken op 22.11.2019)*

### 1 Algemeen

#### 1.1 Geen weigeringsgrond

Verkavelingsvoorschriften vormden tot 30 december 2017 een weigeringsgrond voor vergunningsaanvragen. Voortaan is dat enkel nog zo in verkavelingen jonger dan 15 jaar.

Dit betekent niet dat de verkavelingsvoorschriften van verkavelingen, ouder dan 15 jaar, “verdwijnen”. Ze verliezen echter hun dwingend karakter. Wie zich aan de verkavelingsvoorschriften houdt, heeft meer zekerheid over de uitkomst van de vergunningsaanvraag dan wie dit niet doet (zie artikel 4.3.1, §2 VCRO: als er gedetailleerde verkavelingsvoorschriften zijn, worden die geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven). Wanneer men de voorschriften van een verkaveling niet wenst te volgen, geldt de toets aan de onderliggende bestemmingsvoorschriften én de beoordeling aan de goede ruimtelijke ordening.

Verkavelingsvoorschriften betreffen zowel de tekstuele voorschriften als het verkavelingsplan (grafische voorschriften). De grafische voorschriften (vb. ingekleurde bouwzone of bouwvrije strook) behoren dus ook tot de verkavelingsvoorschriften die eventueel kunnen wegvallen als weigeringsgrond.

Let wel, van zodra er een verkavelingsplichtige handeling gesteld wordt, is een bijstelling van de verkaveling nodig, zowel bij recente, als oude verkavelingen. Indien men bijvoorbeeld een bestaand lot binnen een verkaveling splitst om een deel er van te verkopen, te verhuren voor meer dan negen jaar of er een erfpacht of opstalrecht op te vestigen met het oog op woningbouw is er wel nog een bijstelling nodig.

Wanneer er geen verkavelingsplichtige handeling wordt gesteld, werd er op basis van de algemene bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, c) VCRO door het departement Omgeving geoordeeld dat er van de kavelgrenzen kan afgeweken worden zonder een voorafgaande bijstelling.

Echter, na tussenkomst van een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat deze stelling tegensprak (RvVb 26 mei 2020, nr. RvVb/A/1920/0866), moest het departement haar standpunt aanpassen en werd er gecommuniceerd dat het niet mogelijk is om af te wijken van de kavelindeling uit het verkavelingsplan, ook niet wanneer dit plan ouder is dan 15 jaar.

Nu vernietigt de Raad van State in Cassatiearrest nr. 250.183 van 23 maart 2021 in de zaak A. 231.071/VII-40.861, deze argumentatie van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. De kavelindeling is onderdeel van de verkavelingsvoorschriften en er kan van de kavelindeling afgeweken worden met omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen als de verkaveling ouder dan 15 jaar is.

Het departement Omgeving keert dus terug naar zijn eerste interpretatie die correct bleek te zijn. Indien er geen verkavelingsplichtige handeling gesteld wordt binnen een verkaveling ouder dan vijftien jaar, is er geen bijstelling nodig.

Deze regeling geldt niet voor verkavelingsvoorschriften die betrekking hebben op wegenis en het openbaar groen. (Een reservatiezone dient als wegenis te worden beschouwd). Die voorschriften blijven steeds een weigeringsgrond, ongeacht of ze reeds 15 jaar oud zijn of niet. Een herziening volgens de geëigende procedures is natuurlijk wel mogelijk.

De procedure mag en kan ook gebruikt worden voor aanpassingen die het ruimtelijk rendement niet verhogen.

## 1.2 Verordenende kracht van verkavelingen – Ruimtelijk rendement

Aan het bestaan (en dus de verordenende kracht) van de verkavelingsvoorschriften wordt niet geraakt. Dat wordt ook toegelicht in de Memorie van Toelichting. Er wordt enkel voorzien dat de voorschriften van verkavelingen die meer dan 15 jaar oud zijn en geen betrekking hebben op openbare wegenis of openbaar groen, voor de vergunningverlenende overheid geen weigeringsgrond meer zijn.

Die voorschriften blijven dus bestaan, maar ze kunnen als het ware buiten beschouwing gelaten worden om een vergunning te kunnen verlenen. Men hoeft voor zulke verkavelingen als aanvrager dus niet eerst de voorafgaande procedure tot wijziging van de verkaveling te volgen of een specifieke afwijking te vragen. Het is bij de eerste toets (aan de stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften) dat deze voorschriften buiten beschouwing kunnen worden gelaten en geen reden tot weigering vormen, dus vóóraleer er eventuele afwijkingen moeten toegepast worden.

Deze bepaling is ingegeven vanuit het bevorderen van het ruimtelijke rendement (en kan ook nuttig zijn voor zaken die indifferent zijn aan het ruimtelijk rendement).

Het resultaat van deze bepaling is – hoewel ze elders en anders is geconcipieerd/geformuleerd – gelijkaardig aan het afwijkingsregime voor bijvoorbeeld BPA's.

Eenzelfde gelijkenis is er bijvoorbeeld met de zonevreemde basisrechten. Ook daar blijven de verordenende plannen van aanleg of RUP's bestaan, maar vormt de bestemming geen weigeringsgrond.

Bij decreet kan dus – zoals dat op verschillende plaatsen in de VCRO gebeurt – worden afgeweken van verordenende voorschriften of kan worden bepaald dat bepaalde voorschriften geen weigeringsgrond zijn. Anders dan de eigenlijke afwijkingsbepalingen is de bepaling over de 15 jaar oude verkavelingen

niet opgenomen in het deel over de afwijkingen maar bij de beoordelingsgronden, wat dan ook weer betekent dat geen afwijking moet worden gevraagd door de aanvrager.

### 1.3 Een gebiedsgerichte afweging blijft evenwel mogelijk

Sinds 29 juni 2019 heeft de gemeente twee mogelijkheden om gebiedsgericht een afweging te maken en te oordelen dat (bepaalde) de voorschriften van oude verkavelingen toch nog actueel zijn:

1. de gemeenteraad kan beslissen, los van een concrete vergunningsaanvraag, om voor verkavelingen ouder dan 15 jaar de verkavelingsvoorschriften toch te behouden als weigeringsgrond
2. de vergunningverlenende overheid kan, in het kader van de beoordeling van een concrete vergunningsaanvraag, gemotiveerd verwijzen naar bepaalde voorschriften van een meer dan 15 jaar oude verkaveling, waarbij zij dan aangeeft dat die voorschriften nog steeds belangrijke actuele criteria omvatten om op die specifieke plaats de goede ruimtelijke ordening te motiveren. Deze laatste mogelijkheid geldt voor alle vergunningverlenende overheden (in eerste aanleg en in beroep).

### 1.4 Wanneer is een bijstelling van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden nodig?

Indien men van een bestaand lot een deel afsplitst om het te verkopen/verhuren voor meer dan negen jaar/ een erfpacht of opstalrecht te vestigen én dit met het oog op woningbouw, is een bijstelling van de omgevingsvergunning voor het verkavelen noodzakelijk. Immers, in dat geval val je onder de verkavelingsvergunningsplicht. Dit geldt zowel binnen de oude en de recente verkavelingen (bijstelling), als voor onbebouwde loten buiten een verkaveling (nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelingen van gronden).

Wanneer er geen verkavelingsplichtige handeling wordt gesteld, werd er op basis van de algemene bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, c) VCRO door het departement Omgeving geoordeeld dat, er van de kavelgrenzen kan afgeweken worden zonder een voorafgaande bijstelling.

Echter, na tussenkomst van een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat deze stelling tegensprak (RvVb 26 mei 2020, nr. RvVb/A/1920/0866), moest het departement haar standpunt aanpassen en werd er gecommuniceerd dat het niet mogelijk is om af te wijken van de kavelindeling uit het verkavelingsplan, ook niet wanneer dit plan ouder is dan 15 jaar.

Nu vernietigt de Raad van State in Cassatiearrest nr. 250.183 van 23 maart 2021 in de zaak A. 231.071/VII-40.861, deze argumentatie van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. De kavelindeling is onderdeel van de verkavelingsvoorschriften en er kan van de kavelindeling afgeweken worden met omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen als de verkaveling ouder dan 15 jaar is.

Het departement Omgeving keert dus terug naar zijn eerste interpretatie die correct bleek te zijn. Indien er geen verkavelingsplichtige handeling gesteld wordt binnen een verkaveling ouder dan vijftien jaar, is er geen bijstelling nodig.

Indien de gemeente van oordeel is dat de verkaveling verouderd is, kan zij eventueel overwegen om de verkaveling bij te stellen. (art. 85 OVD)

Deze procedure werd vereenvoudigd. Voortaan volstaat één openbaar onderzoek, dat ingericht wordt door de overheid, waarin de kaveleigenaars een bijzonder statuut krijgen. Meer info hierover vindt u in onze wegwijzer Codextrein en in de zoekbalk onder 'bijstelling verkaveling'.

Het aanvragen van een bijstelling van een verkaveling blijft steeds mogelijk. Een bijstelling kan soms meer zekerheid bieden naar de toekomst toe.

## 2 Wanneer is een verkaveling 15 jaar oud?

Om te berekenen of de verkavelingsvergunning (of de toekomstige omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden) al dan niet 15 jaar oud is, moet gekeken worden naar de datum van afgifte van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning in laatste administratieve aanleg. Eventuele latere wijzigingen aan deze verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden hebben hierop geen impact.

Concrete toepassing:

In 2014 werd een bestaande verkaveling gewijzigd waarbij er extra loten werden toegevoegd. De oorspronkelijke verkaveling is ouder dan 15 jaar. De eigenaar van een van die extra loten wenst nu iets te vragen dat niet voldoet aan de verkavelingsvoorschriften. Is hiervoor een bijstelling van de omgevingsvergunning voor het verkavelen nodig?

In de eerste plaats is het belangrijk om te weten of de wijziging van de verkaveling waarbij een aantal loten werden toegevoegd ook daadwerkelijk beschouwd moet worden als een wijziging en niet als een nieuwe verkavelingsvergunning.

Indien het nieuwe lot werd toegevoegd binnen de contouren van de oorspronkelijke verkaveling betreft het een wijziging (bijstelling). In dat geval wordt de termijn van 15 jaar gerekend van de oorspronkelijke verkaveling, en niet vanaf de wijziging. Ook niet voor het nieuwe lot, of de nieuwe voorschriften. De verkavelingsvoorschriften vormen niet langer een weigeringsgrond, behalve de voorschriften inzake wegenissen en openbaar groen. Wel moet de aanvraag nog steeds beoordeeld worden op basis van de goede ruimtelijke ordening.

Indien het nieuwe lot werd toegevoegd buiten de contouren van de oorspronkelijk verkaveling, kon dit in principe niet gebeuren door middel van een verkavelingswijziging, maar had er een nieuwe verkavelingsvergunning aangevraagd moeten worden. Deze 'wijziging' wordt dan ook beoordeeld als

een nieuwe aanvraag, waardoor hiervoor de termijn van 15 jaar berekend moet worden vanaf de 'wijziging'/nieuwe aanvraag. Indien deze niet ouder dan 15 jaar is, vormen de voorschriften hiervoor dus wel nog een weigeringsgrond

### 3 Moet een afwijking aangevraagd worden?

Sinds 30 december 2017 vormen de verkavelingsvoorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar niet langer een weigeringsgrond bij aanvragen voor stedenbouwkundige handelingen.

Dit betekent concreet dat er geen afwijking moet gevraagd worden van deze voorschriften, noch dat deze verkaveling bijgesteld moet worden. Wel dat men een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vraagt die weliswaar afwijkt van de nog bestaande verkaveling, maar het aangevraagde mag niet geweigerd worden louter omdat ze van de verkavelingsvoorschriften afwijkt.

Dit impliceert dat een toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO niet meer nodig is, indien de oude verkavelingsvoorschriften in de eerste plaats al buiten toepassing worden gelaten. Ze vormen immers geen weigeringsgrond meer waarvan moet worden afgeweken (zie verder voor nuancering inzake zonevreemde verkavelingen ouder dan 15 jaar).

Er moet gewoon een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen aangevraagd worden, zonder dat een afwijking gevraagd moet worden en zonder dat er eerst een bijstelling van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden verleend moet worden.

Overeenkomstig artikel 4.3.1 moeten aanvragen wel nog steeds getoetst worden aan de onderliggende bestemming én aan de goede ruimtelijke ordening (net zoals aanvragen die gewoon in woongebied gelegen zijn en niet in een verkaveling). Aanvragen die hier niet aan voldoen moeten geweigerd worden.

### 4 Is een openbaar onderzoek nodig?

Voor aanvragen die worden ingediend vanaf 1 augustus 2018 en die niet overeenstemmen met de voorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar moet er steeds een openbaar onderzoek georganiseerd worden.

## 5 Kan een vergunning geweigerd worden die voldoet aan de voorschriften van de meer dan 15 jaar oude verkaveling?

Artikel 4.3.1 VCRO stelt enkel dat men de vergunning moet weigeren indien ze in strijd is met verkavelingsvoorschriften jonger dan 15 jaar. Hieruit kan niet afgeleid worden dat een aanvraag die voldoet aan verkavelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar ook geweigerd kan worden.

Integendeel, artikel 4.3.1, §2, 3°, VCRO stelt nog steeds dat

*“indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door (...) een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre (...) die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.”*

Conform artikel 4.3.1§1 wordt een vergunning nog geweigerd omwille van andere redenen:

- *Als het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken; met verkavelingsvoorschriften inzake wegenis en openbaar groen en met een goede ruimtelijke ruimtelijke ordening;*
- *Als de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen;*
- *Als het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een ...bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;*
- *In de gevallen waarin overeenkomstig artikel 1.3.1.1, van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 geen vergunning kan worden afgeleverd.*

## 6 Verhouding met vrijstellingen en meldingen

### 6.1 Vrijstellingsregeling

De vrijstellingsregeling is van toepassing in verkavelingen die meer dan 15 jaar oud zijn. Als men in strijd met de verkavelingsvoorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar toepassing wil maken van het vrijstellingenbesluit zal dit slechts vrijgesteld zijn indien de gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn. Dit volgt uit de toepassing van artikel 4.4.1 van de VCRO.

Art. 4.4.1, §3, VCRO stelt het volgende:

*De volgende zaken worden niet beschouwd als strijdig met voorschriften van het gewestplan, algemene plannen van aanleg, gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen en meer dan vijftien jaar oude verkavelingen:*

*1° onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie;*

*2° handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen,*

*op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn.*

Als er onderliggend aan de verkaveling een BPA of gemeentelijk RUP aanwezig is, valt men terug op de onderliggende bestemming van dat plan. Artikel 4.4.1, §3 geldt niet indien de vrijgestelde handelingen strijdig zijn met deze voorschriften. Met andere woorden, dan geldt de vrijstellingsregeling niet.

Echter, de gemeenteraad kan in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening de lijst vaststellen van de bijzondere plannen van aanleg, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en minder dan vijftien jaar oude verkavelingen, of delen ervan, waarbinnen vrijgestelde handelingen niet worden beschouwd als strijdig met de voorschriften, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn. (art. 4.4.1, §3, tweede lid, VCRO)

## 6.2 Complementaire functies aan het wonen

Het in een woongebouw uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, verblijfsrecreatie, detailhandel, restaurant, café en bedrijvigheid is vrijgesteld van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen mits onder andere de complementaire functie niet strijdig is met de voorschriften van verkavelingsvergunningen of omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden.

De complementaire functie kan voortaan ook worden uitgeoefend binnen meer dan 15 jaar oude verkavelingen.

Art. 2,§ 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 inzake vergunningsplichtige functiewijzigingen stelt immers het volgende:

*§ 3. Vrijgesteld van deze omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is het in een woongebouw uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, verblijfsrecreatie, detailhandel, restaurant, café en bedrijvigheid, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:*

*1° het woongebouw is gelegen in een woongebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied;*

*2° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;*

*3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;*

***4° de complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg, minder dan vijftien jaar oude verkavelingsvergunningen of minder dan vijftien jaar oude omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden.***

### 6.3 Zonevreemde verkavelingen

Wat de (zonevreemde) verkavelingen ouder dan 15 jaar betreft, dienen een aantal belangrijke nuances te worden aangebracht. De verkavelingsvoorschriften (behalve omtrent openbare wegen en openbaar groen) van verkavelingen ouder dan 15 jaar vormen geen weigeringsgrond meer. Dit betekent dat abstractie kan worden gemaakt van deze oude voorschriften bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag. Dit betekent eveneens dat er geen afwijking (cf. hoofdstuk 4 van titel IV van de VCRO) nodig is.

Dat ze geen weigeringsgrond meer vormen, betekent niet dat ze verdwijnen. Dit betekent dat eigenaars van onbebouwde loten in oude, zonevreemde verkavelingen nog steeds genieten van het statuut en de rechtszekerheid die door zo'n oude, niet vervallen verkaveling geboden wordt. De verkavelingsvoorschriften zijn dan wel geen weigeringsgrond meer, ze blijven wel nog een vergunningsgrond.

Anderzijds zullen de eigenaars van een onbebouwde kavel in een zonevreemde verkaveling zich de facto wel moeten houden aan deze oude verkavelingsvoorschriften. Doen zij dat niet, dan zal het immers niet mogelijk zijn om het aangevraagde te vergunnen omwille van de onderliggende, strijdige (gewestplan)bestemming.

Hetzelfde geldt in principe voor de bebouwde kavels in zonevreemde verkavelingen. Hoewel de verkavelingsvoorschriften geen weigeringsgrond meer zijn, valt men terug op de (strijdige) gewestplanbestemming. Niettemin kan voor deze bebouwde kavels toepassing gemaakt worden van de zonevreemde basisrechten.

Anders redeneren zou maken dat de verkavelingsvoorschriften in een oude, zonevreemde verkaveling toch een weigeringsgrond moeten blijven vormen, wat niet is voorzien in artikel 4.3.1 VCRO. Er is niet bepaald dat die bepaling (die inhoudt dat oude verkavelingen geen weigeringsgrond meer zijn) niet geldt ingeval van zonevreemde verkavelingen. Het enige verschil is dat men in geval van zonevreemde verkavelingen dan terugvalt op de onderliggende gewestplanbestemming.

Dit alles komt erop neer dat alles wat voorzien is in de verkavelingsvoorschriften, in principe kan gerealiseerd worden. Anderzijds kunnen 'afwijkende' zaken, niet meer geweigerd worden op basis van de verkavelingsvoorschriften (uiteeraard wel op grond van de goede ruimtelijke ordening etc. of – ingeval van zonevreemde loten – ingeval van strijdigheid met de gewestplanbestemming). Voor reeds gerealiseerde gebouwen in zonevreemde verkavelingen kan toepassing gemaakt worden van de zonevreemde basisrechten.

Daarnaast luidt artikel 4.4.1, §3 VCRO:

'§ 3. De volgende zaken worden niet beschouwd als strijdig met voorschriften van het gewestplan, algemene plannen van aanleg, gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen en meer dan vijftien jaar oude verkavelingen:



1° onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie;

2° handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn.'

Dit betekent dat bovendien de vrijstellingen eveneens van toepassing zijn binnen de oude (al dan niet zonevremde) verkavelingen.

Bijvoorbeeld: een onbebouwd lot in een zonevremde verkaveling kan enkel (mits vergunning) bebouwd worden volgens de verkavelingsvoorschriften / een reeds gebouwde woning in een zonevremde verkaveling kan in toepassing van de zonevremde basisrechten uitgebreid worden tot 1000 m<sup>3</sup> / indien voldaan is aan de voorwaarden, kan een bijgebouw van 40 m<sup>2</sup> gerealiseerd worden (zonder vergunning)/...

Onder punt 3 werd vermeld dat artikel 4.4.1, §1 VCRO niet meer aan de orde is, aangezien men de verkavelingsvoorschriften zo al aan de kant kan schuiven (en er dus niet meer van moet worden afgeweken). Artikel 4.4.1, §1 VCRO is evenwel wel nog relevant voor onbebouwde kavels in een zonevremde verkaveling, omdat men daar de verkavelingsvoorschriften wel zal moeten toepassen om te kunnen bouwen. Voor bebouwde kavels in een zonevremde verkaveling kan het relevant zijn, indien men er toch voor opteert de verkavelingsvoorschriften te volgen (en men er marginaal van wil afwijken).

#### 6.4 Worden meldingsplichtige werken aanzien als strijdig met de 15 jaar oude verkavelingsvoorschriften?

Als de voorgenomen werken in strijd is zijn met de verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, kan dat niet met een melding, maar dient een vergunning aangevraagd te worden (waarbij de verkavelingsvoorschriften dan geen weigeringsgrond meer zijn). Overeenkomstig artikel 6 van het BVR van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen, is de figuur van de melding immers niet van toepassing bij strijdigheid met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg of vergunningen voor het verkavelen van gronden.

Bij vrijgestelde werken ligt dit anders zoals hierboven reeds is toegelicht.

Stel: men wil een veranda (in strijd met de verkavelingsvoorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar) die in principe onder de meldingsplichtige handelingen valt, aanbouwen. Dat kan dan niet met een melding. Daar moet een vergunning voor worden aangevraagd. Na een toets aan de 'goede

ruimtelijke ordening' kan deze vergunning wel verleend worden in strijd met de verkavelingsvoorschriften.

## 7 Verhouding met ruimtelijke plannen

### 7.1 Wat als de voorschriften van een 15 jaar oude verkaveling verwijzen naar een BPA?

De mogelijke toepasbaarheid van de verschillende afwijkingsmogelijkheden in de VCRO moet elk afzonderlijk bekeken worden. Wanneer een bepaald perceel zowel onder de gelding van een oude verkaveling als van een oud BPA valt, moet voor zowel de afwijking van de verkavelingsvoorschriften als voor de afwijking van het BPA in de vergunning worden gemotiveerd dat voldaan is aan de toepassingsvoorwaarden van beide afwijkingsmogelijkheden. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat wel voldaan is aan de toepassingsvoorwaarden voor het buiten toepassing laten van de 15 jaar oude verkaveling, maar niet voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.4.9/1 VCRO. In dat geval kan niet worden afgeweken van de voorschriften van het BPA.

### 7.2 Voorrangsregeling: BPA – Verkaveling – Gewestplan?

Als je bijvoorbeeld in een verkaveling de bestemming "een gekoppelde eengezinswoning op elk bouwlot" hebt, en onder de verkaveling zit de gewestplanbestemming 'woongebied' en het perceel is tevens gelegen in een BPA dat eengezinswoning voorschrijft, ga je als volgt te werk:

Verkavelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar vormen geen weigeringsgrond meer.

Echter, indien men de verkavelingsvoorschriften buiten toepassing laat, valt men terug op de onderliggende bestemming. Indien er een BPA van toepassing is, moet de aanvraag dus getoetst worden aan de voorschriften van dit BPA. Eventueel, indien het een BPA ouder is dan 15 jaar, en er aan de overige voorwaarden van artikel 4.4.9/1 VCRO is voldaan, kan een afwijking van dit BPA gevraagd worden en moet er uiteindelijk nog getoetst worden aan de onderliggende gewestplanbestemming. (aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek) Zo niet, blijven de voorschriften van het BPA gelden, en is een meergezinswoning niet vergunbaar.

### 7.3 Verordening Ruimtelijk Rendement

Je kan in principe een verordening maken met inhoudelijke voorschriften rond ruimtelijk rendement, maar je kan geen verordening opmaken waarbij het decreet buiten werking wordt gesteld. De bepalingen opgenomen in de VCRO in verband met het buiten toepassing laten van oude verkavelingsvoorschriften of in verband met de afwijkingsmogelijkheid van oude BPA's zijn steeds van toepassing en kunnen niet buiten werking worden gesteld met een verordening.