

# AFWIJKINGSMOGELIJKHEDEN VOOR HANDELINGEN VAN ALGEMEEN BELANG

## Art. 4.4.7 VCRO

### Inhoud

Kan het volgende onder art.1 §2 13° (jeudwerkinitiatieven) van het VR besluit tot aanwijzingen van de handelingen in de zin van artikel 4.4.7 §2 van de VCRO vallen? De aanvraag is gelegen in een RUP dat enkel wonen toelaat. X verzorgt het <b>onthaal-, de oriëntatie en observatie van kinderen en jongeren van 3 tot 18 jaar en dit zowel residentieel als ambulante</b> . Er kunnen maximaal 11 jongeren opgevangen en/of begeleid worden. Er zou voorzien worden in slaapgelegenheden, maar niemand wordt hier gedomicilieerd. ....	2
Kan voor een <b>speelweide</b> toepassing worden gemaakt van het BVR inzake handelingen van algemeen belang? .....	3
Kan er toepassing worden gemaakt van art. 4.4.7 voor het bouwen van een <b>grootschalig bijgebouw-overdekte paardenpiste</b> in agrarisch gebied in het <b>kader van dagcentrum voor mensen met een beperking</b> ? .....	5
Kan het omvormen van een <b>oud klooster tot een rust- en verzorgingstehuis met een 40 entiteiten</b> aanzien worden als een werk van algemeen belang. Biedt artikel 3, §3 van Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een uitweg?.....	6
Kunnen <b>mobipunten</b> vergund worden als handelingen van algemeen belang overeenkomstig artikel 4.4.7§2, in afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften? .....	8
De ondergrondse warmte- en koudenetleidingen die bedoeld zijn voor het openbaar distributienet, en de bijbehorende kleinschalige infrastructuur, zoals toezichtspotten, pomppotten, ontluchters en voedings- en schakelkasten vallen onder handelingen voor algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben. Hoe wordt het begrip “ <b>openbaar distributienet</b> ” geïnterpreteerd?.....	9

Kan het volgende onder art.1 §2 13° (jeudwerkinitiatieven) van het VR besluit tot aanwijzingen van de handelingen in de zin van artikel 4.4.7 §2 van de VCRO vallen? De aanvraag is gelegen in een RUP dat enkel wonen toelaat. X verzorgt het onthaal-, de oriëntatie en observatie van kinderen en jongeren van 3 tot 18 jaar en dit zowel residentieel als ambulante. Er kunnen maximaal 11 jongeren opgevangen en/of begeleid worden. Er zou voorzien worden in slaapgelegenheden, maar niemand wordt hier gedomicilieerd.

Volgens ons kan voor het initiatief geen toepassing worden gemaakt van artikel 3, §2, 13° van het BVR inzake handelingen algemeen belang.

Het verslag aan de VR stelt immers het volgende ivm de bewuste bepaling:

*Punt 13° betreft het bouwen, verbouwen en uitbreiden van gebouwen waar op regelmatige basis aan jeugdwerk wordt gedaan. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in artikel 4.4.19, § 1, eerste lid, 5° uitbreidingsmogelijkheden voor zonevreemde onderwijsinstellingen, jeugdverenigingen en jeugdverblijfscentra (buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied). Deze zonevreemde basisrechten worden aan deze instellingen of organisaties geboden omdat deze initiatieven aan belangrijke maatschappelijke noden tegemoet komen.*

*Om artikel 4.4.19 VCRO te kunnen toepassen moet het echter gaan over hoofdzakelijk vergunde (of vergund geachte) constructies. Dit is doorgaans geen probleem voor onderwijsinstellingen en jeugdverblijfscentra. **Maar voor jeugdverenigingen is het soms minder eenvoudig om aan te tonen dat hun jeugdlokale hoofdzakelijk vergund (of vergund geacht) zijn. De gebouwen zijn immers soms het resultaat van vrij spontaan en organisch gegroeide lokale initiatieven.***

***Omwille van het maatschappelijk belang dat deze jeugdverenigingen (en dus ook hun gebouwen) hebben, is het aangewezen de jeugdlokale uitdrukkelijk op te nemen op de lijst van handelingen van algemeen belang, meer bepaald in artikel 3, § 2. Hierdoor kunnen dergelijke initiatieven - door het doorlopen van de vergunningsprocedure -***

*- gebouwd worden (en bijgevolg ook geregulariseerd worden),*

*- uitgebreid worden zonder dat hiervoor een planningsinitiatief nodig is.*

*De randvoorwaarden, opgenomen in het tweede en derde lid van artikel 3, § 2, (de handelingen mogen niet uitgevoerd worden in ruimtelijk kwetsbaar gebied tenzij die handelingen geen significante impact hebben op het ruimtelijk kwetsbaar gebied + het motiveren van de ruimtelijk beperkte impact van de handelingen) garanderen dat dergelijke initiatieven niet om het even waar kunnen vergund worden. De in concreto beoordeling, die door het artikel geëist wordt, zal misbruiken voorkomen.*

**Omwille van de grotere impact worden jeugdverblijfcentra (hoofdzakelijk gericht op verblijven met overnachting) niet opgenomen. Uiteraard wordt occasioneel verblijf in voormelde jeugdlokalen niet uitgesloten.**

*De leeftijdsvoorwaarde van maximum 16 jaar heeft als doel om jeugdhuizen, fuifzalen e.d. uit te sluiten.*

(...)

Hieruit blijkt aldus dat punt 13 bedoeld is voor jeugdverenigingen en niet voor jeugdverblijfcentra zoals het initiatief waarvan sprake (ook al is de zorg deels ambulante).

Bovendien lijkt het initiatief ook niet te voldoen aan de voorwaarden van punt 13°:

*13° het bouwen, verbouwen en uitbreiden van gebouwen waar op regelmatige basis aan jeugdwerk wordt gedaan, als aan al volgende voorwaarden is voldaan :*

***a) het jeugdwerk wordt georganiseerd door een lokaal jeugdwerkinitiatief als bedoeld in artikel 9, § 3, tweede lid, van het decreet van 20 januari 2012 houdende een vernieuwd jeugd- en kinderrechtenbeleid;***

= een werking die zoals blijkt uit haar doelstellingen en handelingen aan jeugdwerk doet en waarbij het merendeel van de deelnemers uit een of een beperkt aantal aangrenzende gemeenten komt.

=> onder jeugdwerk wordt in het decreet begrepen:

*8° jeugdwerk : sociaal-cultureel werk op basis van niet-commerciële doelen voor of door de jeugd van drie tot en met dertig jaar, in de vrije tijd, onder educatieve begeleiding en ter bevordering van de algemene en integrale ontwikkeling van de jeugd die daaraan deelneemt op vrijwillige basis;*

***b) het lokaal jeugdwerkinitiatief is aangesloten bij een landelijk georganiseerde jeugdvereniging, erkend met toepassing van artikel 9, § 2, van het voormelde decreet;***

***c) het jeugdwerk wordt voornamelijk georganiseerd voor jongeren tot en met zestien jaar;***

Kan voor een [speelweide](#) toepassing worden gemaakt van het BVR inzake handelingen van algemeen belang?

Voor het gebruik van een stuk (landbouw)grond als speelweide kan geen toepassing worden gemaakt van artikel 3, §2, 13° van het BVR inzake handelingen algemeen belang.

Het verslag aan de VR stelt immers het volgende ivm de bewuste bepaling:

Punt 13° betreft het bouwen, verbouwen en uitbreiden van gebouwen waar op regelmatige basis aan jeugdwerk wordt gedaan. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in artikel 4.4.19, § 1, eerste lid, 5° uitbreidingsmogelijkheden voor zonevreemde onderwijsinstellingen, jeugdverenigingen en jeugdverblijfscentra (buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied). Deze zonevreemde basisrechten worden aan deze instellingen of organisaties geboden omdat deze initiatieven aan belangrijke maatschappelijke noden tegemoet komen.

Om artikel 4.4.19 VCRO te kunnen toepassen moet het echter gaan over hoofdzakelijk vergunde (of vergund geachte) constructies. Dit is doorgaans geen probleem voor onderwijsinstellingen en jeugdverblijfscentra. Maar voor jeugdverenigingen is het soms minder eenvoudig om aan te tonen dat hun jeugdlokalen hoofdzakelijk vergund (of vergund geacht) zijn. De gebouwen zijn immers soms het resultaat van vrij spontaan en organisch gegroeide lokale initiatieven. Omwille van het maatschappelijk belang dat deze jeugdverenigingen (en dus ook hun gebouwen) hebben, is het aangewezen de jeugdlokalen uitdrukkelijk op te nemen op de lijst van handelingen van algemeen belang, meer bepaald in artikel 3, § 2.

Hierdoor kunnen **dergelijke initiatieven** door het doorlopen van de vergunningsprocedure gebouwd worden (en bijgevolg ook geregulariseerd worden), uitgebreid worden zonder dat hiervoor een planningsinitiatief nodig is.

(...)\_

Hieruit blijkt aldus dat punt 13 enkel bedoeld is voor gebouwen en niet voor het gebruik van een grond.

Voor zover er geen vaste constructies worden geplaatst en de weide enkel als speelruimte wordt gebruikt, zou dit gebruik mogelijk kunnen worden toegestaan op basis van artikel 4.4.1, §3, derde lid VCRO:

Behoudens de onderhoudswerken vermeld in het eerste en tweede lid, worden niet-vergunningsplichtige handelingen niet beschouwd als strijdig met de voorschriften van het gewestplan, de algemene plannen van aanleg, gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, noch met de voorschriften van bijzondere plannen van aanleg, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen, tenzij deze voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk en specifiek beperken of verbieden.

Het louter spelen op een weide is een niet-vergunningsplichtige handeling. Indien er geen voorschriften van toepassing zijn die deze handeling uitdrukkelijk en specifiek beperken of verbieden, wordt zij niet strijdig geacht met het agrarisch gebied en kan zij zonder meer worden toegestaan.

Kan er toepassing worden gemaakt van art. 4.4.7 voor het bouwen van een grootschalig bijgebouw-overdekte paardenpiste in agrarisch gebied in het kader van dagcentrum voor mensen met een beperking?

Er wordt in deze vraag naar de vergunningsmogelijkheden voor het bouwen van een overdekte paardenpiste voor therapeutische doeleinden (ca. 700 m<sup>2</sup>) in agrarisch gebied gevraagd. Gelet op het zonevreemde karakter van deze constructie moet gekeken worden naar de bestaande mogelijkheden om af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften.

Paragraaf 2 van artikel 4.4.7 VCRO biedt de mogelijkheid om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften, doch enkel voor de handelingen van algemeen belang met ruimtelijk beperkte impact. Deze handelingen worden nader omschreven in artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Op het eerste komt een paardenpiste van de geplande omvang niet voor in deze lijst.

Artikel 3, §1, punt 11° van dit besluit gaat over constructies (echter enkel in zoverre er sprake is van uitbating door de overheid of PPS-project), maar is bij aanleg of bouw beperkt tot een totale grondoppervlakte van het nieuwe gedeelte tot maximaal **100 vierkante meter** en de hoogte tot maximaal 20 meter.

Aangezien het geplande project niet voorkomt in artikel 3, §§ 1 en 2, blijft enkel nog artikel 3, §3 van voormeld besluit over als mogelijke vergunningsgrond. Deze bepaling biedt een vergunningsmogelijkheid, mits een voorafgaande projectvergadering en voor zover de bevoegde overheid concreet motiveert dat de handelingen de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet overschrijden, aan de hand van de aard en omvang van het project, en het ruimtelijk bereik van de effecten van de handelingen.

Daarnaast kan nog worden gewezen op artikel 9 van het BVR van 28.11.2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, dat toelaat om de functie van een bestaand gebouw binnen agrarisch gebied te wijzigen naar een centrum voor dierentherapie:

“Artikel 9. (29/11/2015- ...)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de "hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin", voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;

2° de nieuwe functie heeft betrekking op volgende activiteiten of combinaties daarvan : een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij , een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt onder meer land- en tuinbouwactiviteiten of aan de land- en tuinbouw verwante activiteiten uitoefenen, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie.

Voor de toepassing van het eerste lid, 2°, geldt dat de volledige vloeroppervlakte die door eventuele ondergeschikte functies (zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen) in beslag genomen wordt, ten hoogste gelijk is aan 100 vierkante meter”

Ook deze bepaling lijkt in casu niet van toepassing aangezien het gaat om de oprichting van een nieuw gebouw en dus niet om de loutere functiewijziging van een bestaand gebouw.

Kan het omvormen van een [oud klooster tot een rust- en verzorgingstehuis met een 40 entiteiten](#) aanzien worden als een werk van algemeen belang. Biedt artikel 3, §3 van Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een uitweg?

Er kan slechts toepassing worden gemaakt van artikel 3, §3 van het BVR handelingen algemeen belang voor zover sprake is van een handeling van algemeen belang. Deze worden opgesomd in artikel 2 van het BVR handelingen inzake handelingen algemeen belang:

**Artikel 2.** (22/11/2018- ...)

*Als handelingen van algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 4.1.1, 5°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de werken, handelingen en wijzigingen beschouwd die betrekking hebben* *op:*

*1° de openbare wegen, met inbegrip van de bijbehorende infrastructuur, zoals tunnels, viaducten, bruggen, duikers, langsgrachten, tolinfrastructuur en parkings;*

*2° de openbare spoorwegen voor het personen- en goederenvervoer, met inbegrip van tram en metro en met inbegrip van de bijbehorende infrastructuur, zoals stations, dienstgebouwen en andere;*

*3° de openbare waterwegen en waterlopen, alsook de bouw van de dokken en de sluizen in de havens, de aanleg van openbare bufferbekkens en overstromingsgebieden, de hermeandering van waterlopen en de uitvoering van andere waterbeheersingswerken, met inbegrip van de bijbehorende infrastructuur, zoals dienstgebouwen en andere;*

- 4° de openbare elektrische leidingen, met inbegrip van de bijbehorende infrastructuur, zoals transformatorstations, installaties voor de productie van electriciteit, dienstgebouwen en andere;
- 4°/1 de warmte- en koudenetleidingen die bedoeld zijn voor het openbaar distributienet, met inbegrip van de bijbehorende infrastructuur, zoals warmteoverdrachtstations, pompgebouwen, aftakstations en andere;
- 5° de openbare leidingen voor het vervoer van specifieke vloeibare stoffen en gassen, zoals zuurstof, waterstof, aardgas, olie, nafta, water en afvalwater met inbegrip van de bijbehorende infrastructuur, zoals waterzuiveringsstations, controlepunten, pomp- en overslagstations, dienstgebouwen en andere;
- 6° de infrastructuren en leidingen op het grondgebied van twee of meer gemeenten;
- 7° de gebouwen en constructies opgericht voor het gebruik of de uitbating door de overheid of in opdracht ervan. De PPS-projecten, zoals bedoeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende publiek-private samenwerking;
- 8° alle handelingen van algemeen belang, aangewezen in artikel 3 van dit besluit;
- 9° de infrastructuur voor luchtverkeer en de erbij horende afhandeling van personen- en goederentransport, met uitzondering van infrastructuur voor louter privaat of recreatief gebruik.
- 10° scholenbouwprojecten en de bouw van universitaire instellingen, met inbegrip van internaten en studentenkamerwoningen;
- 11° de uitrustingswerken, gebouwen en constructies, in een gebied dat overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen, beschouwd wordt als wetenschapspark;
- 12° de bebossing, natuur- en landinrichtingswerken door of in opdracht van de overheid. De uitvoering van ruilverkavelingen door of in opdracht van de overheid;
- 13° de bos- en natuurcompensatieprojecten, nodig voor de uitvoering van de handelingen vermeld in punt 1° tot en met 12°;
- 14° de dienstzones langs wegen;
- 15° de gemeentelijke of intergemeentelijke begraafplaatsen.

Een privaat RVT kan niet onder één van de opgesomde handelingen worden thuisgebracht. Bijgevolg kan hiervoor geen toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.7, §2 VCRO en van artikel 3, §3 van het BVR handelingen algemeen belang. Een andere afwijkmogelijkheid van het RUP zien wij niet direct.

Kunnen mobipunten vergund worden als handelingen van algemeen belang overeenkomstig artikel 4.4.7§2, in afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften?

Mobipunten (die gecategoriseerd kunnen worden onder de term 'carpoolparkings') kan je op dit moment zonevreemd vergunnen als voldaan is aan alle voorwaarden van artikel 3,§2 van het BVR "handelingen van algemeen belang". Mobipunten kunnen dan beschouwd worden als handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben.

Nieuwe mobipunten moeten ruimtelijk aansluiten bij of liggen binnen op- en afritcomplexen. Voor wijziging of uitbreiding van mobipunten geldt die beperking niet.

De mobipunten mogen niet worden uitgevoerd in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, tenzij ze door de aard, ligging en oppervlakte ervan geen significante impact hebben op het ruimtelijk kwetsbare gebied.

Artikel 3,§2 van het uitvoeringsbesluit stelt het volgende:

§ 2. Naast de handelingen, vermeld in paragraaf 1, kunnen de volgende handelingen van algemeen belang beschouwd worden als handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben als vermeld in artikel 4.4.7, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De handelingen hebben betrekking op :

1° de aanleg van gewestwegen met maximaal twee rijstroken die over een lengte van maximaal 1 kilometer afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften;

2° de aanleg, wijziging of uitbreiding van :

a) tramlijnen en lightrail;

b) ondergrondse of gelijkvloerse openbare park-and-rideparkings en **carpoolparkings** die ruimtelijk aansluiten bij of liggen binnen op- en afritcomplexen;

3° de wijziging of uitbreiding van :

a) andere openbare park-and-rideparkings en carpoolparkings dan de parkings, vermeld in punt 2°,

b);

Het volledige uitvoeringsbesluit kan je [hier](#) terugvinden.



De ondergrondse warmte- en koudenetleidingen die bedoeld zijn voor het openbaar distributienet, en de bijbehorende kleinschalige infrastructuur, zoals toezichtspotten, pompputten, ontlueters en voedings- en schakelkasten vallen onder handelingen voor algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben. Hoe wordt het begrip "openbaar distributienet" geïnterpreteerd?

Artikel 2, 4°/1 BVR handelingen algemeen belang luidt:

*Artikel 2. (22/11/2018- ...)*

*Als handelingen van algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 4.1.1, 5°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de werken, handelingen en wijzigingen beschouwd die betrekking hebben op:*

*4° /1 de warmte- en koudenetleidingen **die bedoeld zijn voor het openbaar distributienet**, met inbegrip van de bijbehorende infrastructuur, zoals warmteoverdrachtstations, pompgebouwen, aftakstations en andere;*

'Bedoeld zijn voor het openbaar distributienet' impliceert dat het warmtenet voor eenieder toegankelijk is en niet slechts wordt voorbehouden voor één gebruiker.

Indien op het warmtenet meerdere verschillende gebruikers kunnen aansluiten en geen sprake is van exclusiviteit, lijkt ons gesteld te kunnen worden dat het warmtenet bedoeld is voor het openbaar distributienet en dus als handeling van algemeen belang in de zin van artikel 2, 4°/1 kan worden beschouwd.

Het is niet vereist dat een publieke maatschappij het warmtenet aanlegt, dit is nergens zo bepaald in het besluit.

De ondergrondse warmte- en koudenetleidingen en de bijhorende kleinschalige infrastructuur, zoals toezichtspotten, pompputten, ontlueters en voedings- en schakelkasten, worden beschouwd als handelingen van algemeen belang die een beperkte ruimtelijke impact hebben (artikel 3, § 1, 8°/1 BVR handelingen algemeen belang).

De ondergrondse en bovengrondse warmte- en koudenetten en de bijhorende bovengrondse infrastructuur zoals warmteoverdrachtstations, pompgebouwen en aftakstations, kunnen, mits inachtneming van een aantal voorwaarden, beschouwd worden als handelingen van algemeen belang die een beperkte ruimtelijke impact hebben (artikel 3, § 2, 8°/1 BVR handelingen algemeen belang).

Leidingen die worden aangelegd op openbaar domein, zijn vrijgesteld van de omgevingsvergunningsplicht op grond van artikel 10, 4° van het vrijstellingenbesluit.

*Artikel 10. (22/11/2018- ...)*

*Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de uitvoering van de volgende handelingen op openbaar domein of op een terrein dat na de handelingen tot het openbaar domein zal behoren :*

*4° gebruikelijke ondergrondse constructies en aansluitingen, zoals installaties voor het transport of de distributie van drinkwater, afvalwater, elektriciteit, aardgas, **warmte- en koudenetleidingen en andere nutsvoorzieningen;***