



Over vergunningen en zoneringsen

DOSSIER RUIMTELIJKE ORDENING

Elk jeugdverblijfcentrum of kampeerterrein heeft te maken met ruimtelijke ordening. Voor sommigen gaat dit vlot, voor anderen loopt het niet altijd van een leien dakje, daarom is sinds 2007 op Vlaams niveau een taskforce jeugdverblijven bezig met de problematiek. We vonden het dan ook de moeite om het thema eens uitgebreid onder de loep te nemen in HuisWerk.

De wetgeving rond ruimtelijke ordening is behoorlijk ingewikkeld. In dit dossier proberen we om het wetgevend kader zo goed mogelijk uit te leggen. We beperken ons daarbij

tot de basisbegrippen. Het is onmogelijk om daarmee de situatie van alle individuele jeugdverblijven en kampeerterrains te vatten, maar het kan je zeker helpen om beter te duiden waar je aan toe bent.

We starten dit dossier met een aantal veelgebruikte termen en een verduidelijkend schema. Vervolgens gaan we in op de mogelijke problemen: niet-vergund, zonevreemd en een combinatie van beide.

Verklarende woordenlijst

Een dossier over ruimtelijke ordening en stedenbouw bevat onvermijdelijk heel wat vakjargon. Daarom is het nuttig eerst enkele termen toe te lichten.

Wat is het Departement Omgeving?

Het Departement Omgeving houdt zich bezig met het inrichten van de ruimte in Vlaanderen. Wat mag er gebouwd worden en onder welke voorwaarden? Welke functies kunnen waar worden uitgeoefend? Op verschillende niveaus (gemeente, provincie en Vlaanderen) waken stedenbouwkundige ambtenaren en ruimtelijke planners over het toepassen van de regels.

Als jeugdverblijf of kampeerterrein zal je voor de meeste zaken de gemeente moeten contacteren. Stedenbouwkundige ambtenaren en ruimtelijke planners vind je aan het omgevingsloket of bij de dienst stedenbouw, ruimtelijke ordening of bouwdienst werd genoemd).

Wat is de VCRO?

Stedenbouwkundigen spreken soms over de VCRO: de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In deze codex wordt de meeste regelgeving die te maken heeft met ruimtelijke ordening, gebundeld

Wat is een constructie?

Een constructie is in de meeste gevallen een gebouw, maar de definitie gaat eigenlijk ruimer, nl. alles "wat omwille van de stabiliteit steun neemt in, aan of op de grond en bestemd is om ter plaatse te blijven staan". Het gaat dus bijv. ook over een afsluiting achter een voetbaldoel, reclameborden, wegverhardingen. Vergunningsplichtig zijn eveneens het aanbrengen van reliëfwijzigingen en het omzagen van hoogstammige bomen.

Wat is een functie?

Elke constructie heeft één of meerdere functies. De wetgeving ruimtelijke ordening voorziet volgende hoofdfuncties:

- wonen
- verblijfsrecreatie (jeugdverblijven en kampeerterreinen vallen onder deze functie, samen met bijv. campings, hotels en vakantiehuisjes)
- dagrecreatie en sport (zonder overnachtingsmogelijkheid dus)
- land- en tuinbouw in de ruime zin
- detailhandel
- dancing, restaurant en café
- kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen
- industrie en bedrijvigheid
- gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
- militaire functie

Wat is een omgevingsvergunning?

De omgevingsvergunning vervangt en verenigt sinds 2018 de stedenbouwkundige vergunning, de milieuvergunning, de verkavelingsvergunning, de sociaal-economische machtiging en de natuurvergunning.

Wat de vroegere stedenbouwkundige vergunning betreft: sinds 1962 geldt een vergunningsplicht voor het optrekken van allerlei constructies. Deze vergunning is uiteraard vereist voor nieuwbouw, maar geldt ook voor heel wat verbouw- en afbraakwerken. Tegelijk zijn voor een aantal werken en handelingen vrijstellingen van toepassing of volstaat een melding.

Sinds 1984 is een tweede aspect toegevoegd aan deze vergunning: de functie van een gebouw of constructie. Dat betekent dus dat een dergelijke omgevingsvergunning steeds twee componenten bevat: enerzijds de plannen van het gebouw of de constructie, anderzijds de functie ervan. Als je met één van beide zaken niet in orde bent, spreken we over een niet-vergunde constructie.

Wat is hoofdzakelijk vergund?

Indien ten minste 90 % van het bruto-bouwvolume van een constructie vergund (of vergund geacht is), mag een constructie beschouwd worden als hoofdzakelijk vergund. Dit geldt opnieuw zowel voor de fysieke constructie als voor de functie. Het percentage wordt gemeten "met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw".

Wat is een inbreuk? Wat is een bouwmisdrif?

Als een constructie niet volledig vergund is, dan spreken we over een inbreuk of een bouwmisdrif.

Inbreuken zijn schendingen van regelgeving zonder of met beperkte schade aan de ruimtelijke ordening. Op het terrein worden bouwinbreuken vastgesteld door bevoegde verbalisanten in een verslag van vaststelling. De lijst van bouwinbreuken vind je in artikel 6.2.2 van de VCRO.

Alle andere schendingen zijn bouwmisdriften (zie artikel 6.2.1 van de VCRO), ze worden vastgesteld in een proces-verbaal. Hiervoor blijft het strafrecht als sanctie-instrument mogelijk.

Wat is een regularisatievergunning?

Indien zonder omgevingsvergunning vergunningsplichtige werken werden uitgevoerd of de functie van een gebouw werd gewijzigd, dan kan dit enkel rechtgezet worden via een regularisatievergunning. De aanvraagprocedure is dezelfde als voor een gewone omgevingsvergunning. Als de gemeente niet bereid is om een regularisatievergunning af te leveren, dan kan een herstelmaatregel (betalen van een meerwaarde, bouw- of aanpassingswerken,

herstel in de oorspronkelijke toestand of staking van het gebruik) worden opgelegd.

Wat is het vergunningenregister?

Het vergunningenregister is een databank met informatie over de ruimtelijke ordening en stedenbouwkundige toestand van elk perceel op het grondgebied van een gemeente. Elke gemeente moet beschikken over zo'n vergunningenregister. Dit register kan geraadpleegd worden door elke burger.

Wat is het kadaster?

Het kadaster is een onderdeel van de FOD Financiën en heeft als taak het identificeren van onroerende goederen en hun eigenaars, zodat ze kunnen belast worden. Daarbij wordt per perceel een kadastraal inkomen vastgesteld dat als basis dient om de onroerende voorheffing te berekenen.

Wat is een ruimtelijk structuurplan?

Sinds 1999 moeten het Vlaams gewest, provincies en gemeentes een ruimtelijk structuurplan hebben voor hun grondgebied. Zo'n structuurplan bevat een visie die aangeeft hoe we in resp. Vlaanderen, provincie of gemeente best omgaan met de beschikbare ruimte.

Wat is een ruimtelijk beleidsplan?

Een ruimtelijk beleidsplan vervangt in de toekomst een ruimtelijk structuurplan. Beleidsplannen leggen een langetermijnvisie op de ruimtelijke ordening vast (strategische visie) en koppelen daar operationele doelstellingen (beleidskaders) aan. Deze plannen doen geen uitspraken over concrete percelen en evenmin over het afleveren van vergunningen. Ruimtelijke beleidsplannen worden op de drie bestuursniveaus gemaakt: het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV), ruimtelijke beleidsplannen van provincies en gemeentes.

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

Om het ruimtelijk structuurplan en/of beleidsplan te kunnen realiseren, kan het soms nodig zijn om een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) op te maken. Op die manier worden dan bestemmingen en voorschriften gewijzigd op bepaalde stukken grondgebied.

Wat is zone-eigen en zonevreemd?

Het Vlaamse grondgebied is een groot lappendeken van verschillende bestemmingen. Er zijn gebieden bestemd voor wonen, recreatie, landbouw, bos enz. Voor elk van deze zones wordt bepaald welke functies er mogelijk zijn. Voor jeugdtoerisme zijn de zone-eigen bestemmingen:

- woongebied
- zone voor recreatie of verblijfsrecreatie (niet dagrecreatie dus)
- zone voor gemeenschapsvoorzieningen, op voorwaarde dat het gaat om een door Toerisme Vlaanderen erkend jeugdverblijfcentrum
- zone voor jeugdcamping

M.a.w. een jeugdverblijf in één van bovenstaande zones is in principe zone-eigen. "In principe", want de praktijk is veel ingewikkelder dan de theorie. Gemeentes, provincies en het Vlaams gewest kunnen nl. voor bepaalde gebieden de regels verfijnen (via een RUP). Dit kan in twee richtingen werken. Enerzijds kan bijv. een jeugdverblijf in parkgebied toch zone-eigen zijn als voor dat specifieke parkgebied omschreven staat dat er ook verblijfs-toerisme mogelijk is. Anderzijds kan bijv. een jeugdverblijf in woongebied zonevreemd zijn als er voor dat specifieke gebied expliciet wordt vermeld dat recreatie niet kan. Als je echt zeker wil zijn, kunnen we slechts één advies geven: ga langs bij de gemeente. Daar kunnen ze je vertellen of je jeugdverblijf zonevreemd dan wel zone-eigen is gelegen.

Wat is recreatief medegebruik?

In gebieden die in eerste instantie niet bestemd zijn voor toerisme, kan onder bepaalde voorwaarden toch toerisme of recreatie worden toegestaan. Dit kan dan

onder de vorm van recreatief medegebruik: de hoofdbestemming (bijv. landbouw of natuur) blijft dan intact, maar er wordt plaats gemaakt voor een bepaalde activiteit (bijv. jeugdtoerisme), voor zover deze de hoofdbestemming niet in gevaar brengt.

Wat is ruimtelijk kwetsbaar gebied?

In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden een aantal gebieden gedefinieerd als ruimtelijk kwetsbaar. Dit gaat dan bijv. over natuur-, bos- en parkgebieden. Voor deze ruimtelijk kwetsbare gebieden gelden soms afwijkingen op de bestaande regels.

Wat is de toegankelijkheidsverordening?

De toegankelijkheidsverordening bepaalt dat publieke gebouwen moeten voldoen aan een aantal eisen inzake toegankelijkheid voor mensen met een beperking. Jeugdverblijven worden ook beschouwd als publieke gebouwen, wel zijn veel jeugdverblijven vrijgesteld van deze verordening, omdat deze niet geldt voor toeristische logies met minder dan twee afzonderlijk verhuurbare 'accommodaties' of zonder slaapzalen van minstens 60 m².

Wat is de taskforce jeugdverblijven?

In 2006 werd in het Vlaams parlement een resolutie goedgekeurd i.v.m. het voortbestaan van kampplaatsen. Als uitloper hiervan werd een jaar later een taskforce opgericht met als opdracht: zo goed mogelijk alle problemen in kaart brengen waarmee jeugdverblijven geconfronteerd worden. Ruimtelijke ordening en dan meer bepaald de problematiek van zonevreemde jeugdverblijven neemt daar een belangrijke plaats in. De taskforce bestaat uit vertegenwoordigers van kabinetten van de Vlaamse regering en hun administraties (toerisme, jeugd, omgeving en landbouw), aangevuld met VVSG (Vlaamse Vereniging Steden en Gemeentes), VVP (Vlaamse Vereniging voor Provincies), Bataljong (Vlaamse koepel van Jeugddiensten), CJT en De Ambrassade.

De volledige lijst van definities vind je in de VCRO, meer bepaald in de artikels 1.1.2 en 4.1.1.

Was het nu '62, '77 of '84?

LEGENDE

1 Wanneer vonden voor het laatst vergunningsplichtige bouwwerken plaats in het gebouw? Dit kan ten tijde van de nieuwbouw zijn, maar er kan ook sprake zijn van latere verbouwingen die een omgevingsvergunning vereisen. Als dit tijdstip valt voor 1962 of voor de inwerkingtreding van het eerste gewestplan, dan heb je geen omgevingsvergunning nodig en wordt de constructie "vergund geacht" (zie verder). De eerste gewestplannen zijn in Vlaanderen ingevoerd in de tweede helft van de jaren '70. Als je voor jouw jeugdverblijf de exacte datum wil weten, dan kan je dit navragen bij de gemeente.

2 Als de constructie in aanmerking komt om als "vergund geacht" beschouwd te worden, dien je dit wel nog te bewijzen. De eenvoudigste manier is langsgaan bij het kadaster. Zij kunnen je vertellen welke constructies er op een perceel stonden in een bepaald jaar. Je vraagt dit dan op voor het jaartal vlak voor de inwerkingtreding van het gewestplan. Meer info op www.kadaster.be/De_Gids/Bouwjaar_van_een_vastgoed. Ook met behulp van oude foto's of een aankoopakte kan je de leeftijd van de constructie bewijzen. Een tip: bij het Nationaal Geografisch Instituut kan je oude luchtfoto's opvragen. Met deze bewijzen stap je dan naar de gemeente. Je kan dan je "vergund geachte" constructie laten officialiseren in het vergunningenregister. Dat heeft als voordeel

dat je later niet meer kan verplicht worden om de bewijzen aan te leveren (ook als deze ondertussen zouden verloren geraken). Uiteraard mogen er geen aanwijzingen zijn dat er achteraf nog vergunningsplichtige bouwwerken zijn uitgevoerd. Als er binnen de vijf jaar na het bouwen van de constructie, een proces-verbaal is opgesteld of een niet-anoniem bezwaarschrift is ingediend, is het niet mogelijk om vergund geacht te zijn.

3 Als de constructie correct vergund is, ben je op de goede weg, maar moet toch nog een tweede aspect bekeken worden: hoe zit het met de functie van het gebouw? Niet in orde met de functie is juridisch gesproken evenzeer een bouw misdrijf.

4 Een heel aantal jeugdtoeristische activiteiten vinden plaats in gebouwen met een andere hoofdfunctie dan verblijfsrecreatie. In een jeugdlokaal stelt dit stedenbouwkundig geen probleem, op voorwaarde dat de functie jeugdlokaal correct vergund is en overnachten niet expliciet verboden wordt in de omgevingsvergunning. Anders ligt het voor bijvoorbeeld schoolgebouwen of parochiezalen. De bijkomende functie "jeugdverblijf" is dan niet altijd voorzien in de omgevingsvergunning.

5 Een nieuwe omgevingsvergunning is niet nodig voor "een tijdelijke gebruikswijziging van een bestaand, hoofdzakelijk

vergund gebouw, als dit een maximale duur van 4 maal 30 dagen per jaar niet overschrijdt". Die periodes van 30 dagen mogen aansluitend zijn, maar dat hoeft niet. De hoofdfunctie van het gebouw (bijv. school) moet dan uiteraard wel correct vergund zijn. En je dient rekening te houden met een aantal randvoorwaarden:

- de plaatsing van de constructie gebeurt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebied
- de constructies brengen de verwezenlijking van de algemene bestemming van het gebied niet in het gedrang
- de plaatsing gaat niet gepaard met een ontbossing, een wijziging van vegetatie of kleine landschapselementen, een aanmerkelijke reliëfwijziging of een wijziging van waterlichamen

Opgelet: voor het tellen van de 4 maal 30 dagen, wordt elke volledige of onvolledige dag meegeteld waarop groepen het jeugdverblijf huren. Een voorbeeld: als een groep verblijft van vrijdagavond tot zondagvoormiddag, telt dit mee voor 3 dagen.

Voorbeeld: de parochie heeft een correct vergund gebouw ter beschikking. Tijdens de zomer en gedurende een beperkt aantal weekends wensen ze het gebouw te verhuren als jeugdverblijf. Zolang er niet langer dan 4 maal 30 dagen effectief verbleven wordt, wordt dit beschouwd als een tijdelijke functiewijziging en is hiervoor geen omgevingsvergunning vereist.

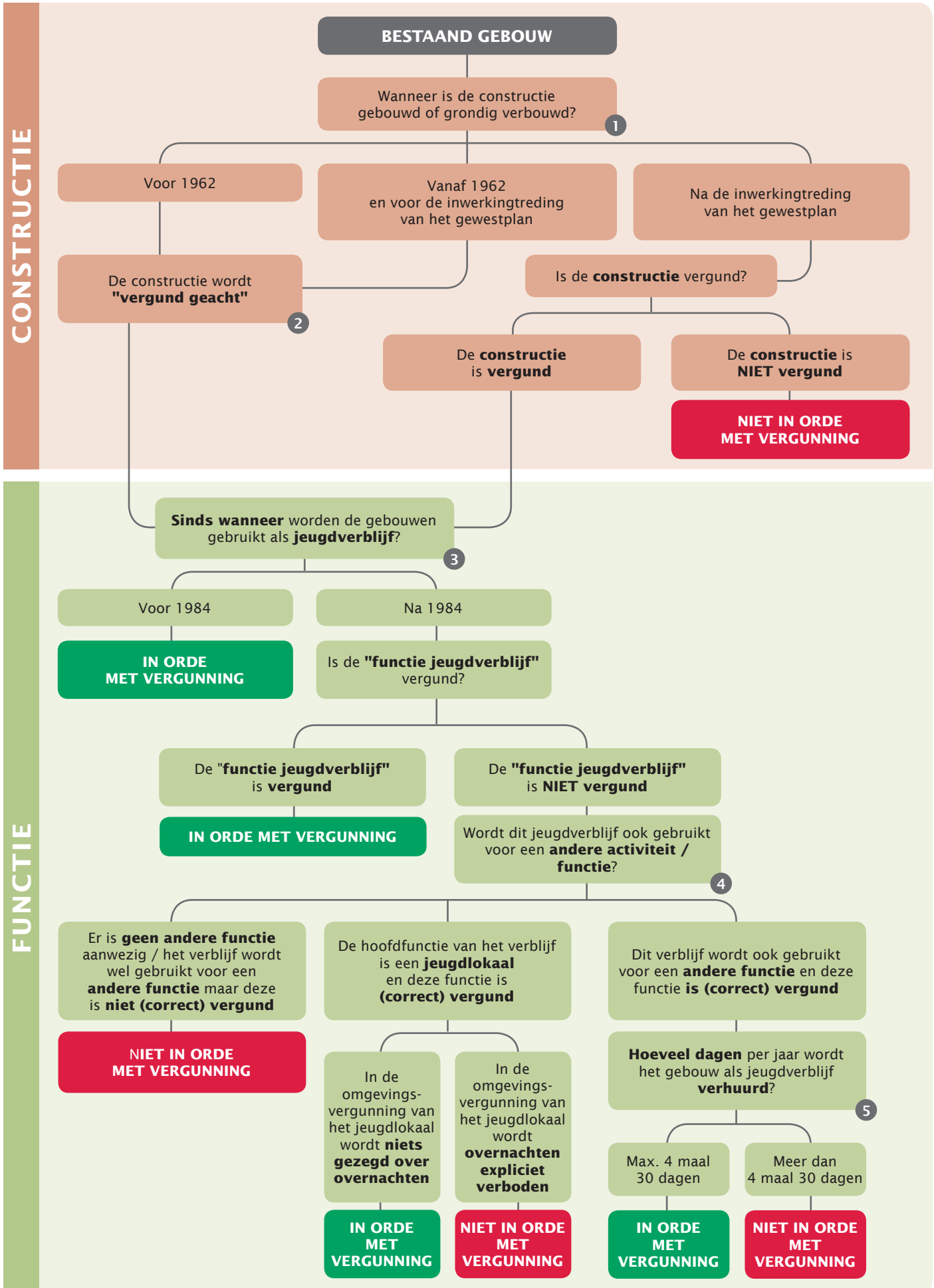
KAMPEERTERRAINEN: WAT KAN EN WAT KAN NIET?

Zolang er op een weide niet langer dan 4 maal 30 dagen per jaar gekampeerd wordt door jeugdgroepen, wordt het jeugdkamperen beschouwd als "tijdelijke handelingen en constructies". Er is voor deze activiteit dus geen omgevingsvergunning vereist en deze kan plaats vinden in alle niet-kwetsbare gebieden van het ruimtelijk plan, voor zover deze activiteit de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengt.

In kwetsbare gebieden (doorgaans natuur- en bosgebied) kunnen jeugdgroepen ook kamperen. Het opzetten van een kampeerplek voor jeugd kan beschouwd worden als "het aanbrenge van kleinschalige infrastructuur, gericht op het toegankelijk maken van het gebied voor recreatief medegebruik". In deze gebieden mag evenmin de algemene bestemming in gevaar komen en moet er uiteraard ook toe-

stemming van de beheerder van het gebied zijn.

Voorbeeld: bij een kampeerweide in landbouwgebied mag het kamperen er niet voor zorgen dat er geen landbouwactiviteiten meer kunnen plaatsvinden op deze weide gedurende de rest van het jaar, bijvoorbeeld omdat permanente verhardingen werden aangebracht.



Een omgevingsvergunning nodig: wat nu?

Op deze pagina's gaan we er van uit dat de constructie zone-eigen is. Voor zonevreemde gebouwen kan je verder lezen vanaf pagina 10.

Er zijn twee redenen waarom je een omgevingsvergunning zou kunnen nodig hebben: enerzijds omdat de constructie en/of de functie momenteel niet vergund is en je dus wenst te regulariseren, anderzijds omdat je wenst te (ver)bouwen of de functie te wijzigen.

Of je al dan niet vergund bent, kan je terugvinden in de tabel op pagina 7. Hieronder leggen we uit hoe je in orde blijft of wordt. Op de website www.wonenvlaanderen.be vind je terug of je al dan niet een omgevingsvergunning nodig hebt, met of zonder architect. Een aantal kleinere werken zijn vrijgesteld van de vergunningsplicht, voor een aantal andere werken geldt enkel een meldingsplicht.

STAPPENPLAN VOOR AANVRAAG VERGUNNING EN/OF REGULARISATIE

Stap 1: stel het aanvraagdossier samen
Voor grotere verbouwingen of nieuwbouw is de medewerking van een architect vereist. Dit is niet het geval bij o.m. binnenverbouwingen zonder constructieproblemen, verhardingen en functiewijzigingen.

Stap 2: dien de aanvraag in bij de gemeente
Dit gebeurt vandaag normaal gezien digitaal via het omgevingsloket.

Stap 3: de gemeente behandelt de aanvraag
De gemeente controleert eerst je dossier op volledigheid. Soms kan de gemeente

besluiten een openbaar onderzoek in te stellen. Burgers kunnen dan gedurende 30 dagen bezwaar indienen. Ten slotte wint de gemeente adviezen in bij een aantal instanties (bijv. Afdeling Natuur en Bos).

Stap 4: het schepencollege beslist over de aanvraag

Het schepencollege verleent al dan niet de vergunning, eventueel met bijkomende voorwaarden. Daarbij baseert men zich op eventuele bezwaren, adviezen, de geldende voorschriften, te verwachten hinder, de water-toets en de 'goede ruimtelijke ordening'.

Stap 5: je ontvangt de beslissing

Wacht na het ontvangen van de vergunning nog 35 dagen alvorens met de werken te starten. De hogere overheid of derden kunnen immers nog de beslissing aanvechten. Ben je niet akkoord met de beslissing, dan kan je in beroep gaan.

VOOR WELKE VERBOUWINGEN HEB JE EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING NODIG?

We geven hieronder enkele voorbeelden van vergunningsplichtige en niet-vergunningsplichtige werken. Een volledige lijst kan je raadplegen op de website www.wonenvlaanderen.be.

Soms is het handig om op voorhand te weten waar je aan toe bent, dan kunnen een stedenbouwkundig attest of een overleg met de vergunningverlenende overheid mogelijks soelaas brengen.

VERGUNNING NODIG

- plaatsen van brandtrappen of -ladders
- vellen van hoogstambomen (d.i. met een stamomtrek van minstens 1 m)
- reliëfwijzigingen
- publiciteitsborden
- uithangborden ter plaatse (indien lichtgevend of groter dan 4 m²)
- permanente sport- en speeltoestellen (er bestaat een vrijstelling, maar die geldt enkel voor woningen)
- afbraak van gebouwen

GEEN VERGUNNING NODIG

- vervangen van ramen door identieke ramen
- herstellen van kapotte verhardingen
- sanitair herinrichten
- wanden bijplaatsen in gipskartonplaten
- dakvlakvensters plaatsen
- zonnepanelen en/of zonneboilers in het dakvlak plaatsen (met een maximum van 20 % van het dakvlak)
- ondergrondse regenput, septische put, bezinkput, waterzuiveringsinstallatie plaatsen
- ondergrondse brandstoftank plaatsen
- tenten die maximaal 4 maal 30 dagen per jaar blijven staan

HET STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Als je inlichtingen wenst over een perceel en deze schriftelijk bevestigd wil zien, dan kan je een stedenbouwkundig attest aanvragen. Dit is vooral interessant bij complexere dossiers, waar de gemeente het nodige onderzoekswerk moet verrichten. Dit attest heeft niet de waarde van een omgevingsvergunning, maar bij het al dan niet afleveren van de vergunning kan men de bevindingen uit het attest niet naast zich neerleggen.

OVERLEG MET DE VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

Tot voor enkele jaren bestond het zogenaamde partijenoverleg. Op zo'n overleg waren de stedenbouwkundige ambtenaar van de gemeente en een afgevaardigde van het Vlaamse Departement Omgeving aanwezig, eventueel aangevuld met vertegenwoordigers van andere diensten (natuur, landbouw, toerisme ...). Uitzonderlijk werd de aanvrager ook bij het overleg betrokken. Het advies van

dit partijenoverleg was bindend en daarom was dit overleg een handige manier om op voorhand te weten of een aanvraag voor een omgevingsvergunning kans maakte, bijv. om te beslissen of je een bepaald gebouw aankoopt of niet.

Dit soort overleg bestaat helaas niet meer, maar het staat je uiteraard vrij om een overleg aan te vragen met de vergunningverlenende overheid. Dat is in de meeste gevallen de gemeente, maar als het bijvoorbeeld zou gaan over een gewestelijk RUP, kan je ook een overleg aanvragen met het Vlaamse Departement Omgeving - Planning.



Op www.wonenvlaanderen.be vind je terug of je al dan niet een stedenbouwkundige vergunning nodig hebt.

Zonevreed: wat nu?

In Vlaanderen zijn heel wat gebouwen en constructies zonevreed gelegen, dit is dus ook het geval voor jeugdverblijven. Op pagina 5 legden we reeds uit hoe bepaald wordt wat zonevreed en zone-eigen is.

Een uitbater heeft trouwens niet altijd schuld aan het zonevreed karakter van zijn gebouw: vaak waren de gebouwen al aanwezig op het moment dat de ruimtelijke plannen werden ingekleurd. Op zich is er ook geen reden tot paniek. Zonevreed is een minder groot probleem dan niet-vergund of illegaal.

Maar we moeten het ook niet minimaliseren. Zonevreedheid heeft wel degelijk een aantal consequenties. Zeker als er moet verbouwd worden, gelden heel wat beperkingen in vergelijking met zone-eigen gebouwen. Gelukkig konden de voorbije jaren in de schoot van de taskforce een aantal zaken versoepeld worden, we denken dan o.m. aan het functiewijzigingsbesluit voor jeugdverblijven in landbouwgebied en de criteria om te mogen verbouwen in zonevreedde jeugdverblijven (zie kaders).

ZONEVREED JEUGDVERBLIJF OPSTARTEN IN LANDBOUWGEBIED

Het klinkt contradictorisch, maar onder bepaalde voorwaarden mag je zelfs een nieuw zonevreed jeugdverblijf creëren. Sinds 2007 kan een (hoofdzakelijk) vergund, niet-verkrot en reeds bestaand gebouw in landbouwgebied nl. als jeugdverblijf ingericht worden. Het gebouw moet wel "bouwfysisch geschikt" zijn voor de nieuwe functie, het moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg en de inrichting als jeugdverblijf moet mogelijk zijn zonder uitbreiding of herbouw van het bestaande gebouw. De volledige voorwaarden vind je in het besluit over de zonevreedde functiewijzigingen.

Opgelet: deze functiewijziging is geen recht. Het is nog altijd de gemeente die beslist of de functiewijziging wordt toegestaan en daarbij de "goede ruimtelijke ordening" afweegt.

Voorbeeld: een jeugdverblijf inrichten in een bestaande stal in landbouwgebied is toegestaan op voorwaarde dat deze stal "bouwfysisch geschikt" is (bijv. een te lage kippenstal) en deze functiewijziging de goede ruimtelijke ordening niet schaadt. Een stal uitbreiden om er een volwaardig jeugdverblijf te realiseren, is niet toegestaan.

HOE ZONEVREEMDHEID AANPAKKEN?

Voor zonevreedde jeugdverblijven of kampeerterrinen die plannen hebben om uit te breiden of die een bouw misdrijf willen regulariseren (zie pagina 12), kan enkel een planningsinitiatief soelaas brengen. Dit gebeurt tegenwoordig via een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). In het RUP moet dan aangegeven worden dat er aan jeugdtoerisme kan gedaan worden op één of meerdere percelen. Dit gaat meestal gepaard met een herbestemming van de grond, bijv. landbouwgebied wordt omgezet naar gebied voor verblijfsrecreatie. Klinkt eenvoudig, maar in de praktijk ligt het vaak moeilijker: bij wie moet je aankloppen en wat met het financiële plaatje?

WELK NIVEAU MOET EEN PLANNINGSINITIATIEF NEMEN?

Herbestemming voor een jeugdverblijf of kampeerterrin is in de meeste gevallen een taak van de gemeente. We raden je dan ook aan om met je zonevreedde problematiek aan te kloppen bij de gemeente. In bepaalde gevallen zal men je daar dan vertellen dat je bij een ander niveau moet aankloppen.

Voor grotere jeugdverblijven kan de provincie het gewenste niveau zijn, als men oordeelt dat het jeugdverblijf een bovenlokale werking heeft. Bij twijfelgevallen kan er best overlegd worden tussen gemeente en provincie. Ook jeugdverblijven/kampeerterrinen die vallen onder bestemmingsvoorschriften van een provinciaal RUP en waarbij de gewenste ontwikkeling zou ingaan tegen dit RUP, moeten zich richten naar de provincie.

In bepaalde gevallen is zelfs het Vlaams gewest het aan te spreken niveau. Dit is het geval als het RUP de opheffing zou vereisen van GEN- of GENO-gebieden (Grote Eenheden Natuur, al dan niet in Ontwikkeling). Ook jeugdverblijven/kampeerterrinen die vallen onder bestemmingsvoorschriften van een gewestelijk RUP en waarbij de gewenste ontwikkeling zou ingaan tegen dit RUP, moeten zich richten naar het Vlaams gewest.

BETALEN VOOR EEN HERBESTEMMING?

Een herbestemming kan dus enkel via een RUP. Meestal wordt hiervoor een studiebureau ingeschakeld door gemeente, provincie of Vlaams gewest, waardoor de kost steeds oploopt tot minstens enkele tienduizenden euro's. In tijden van besparingen is de overheid dan ook zuinig in het aantal RUP's dat ze wil realiseren. Kan

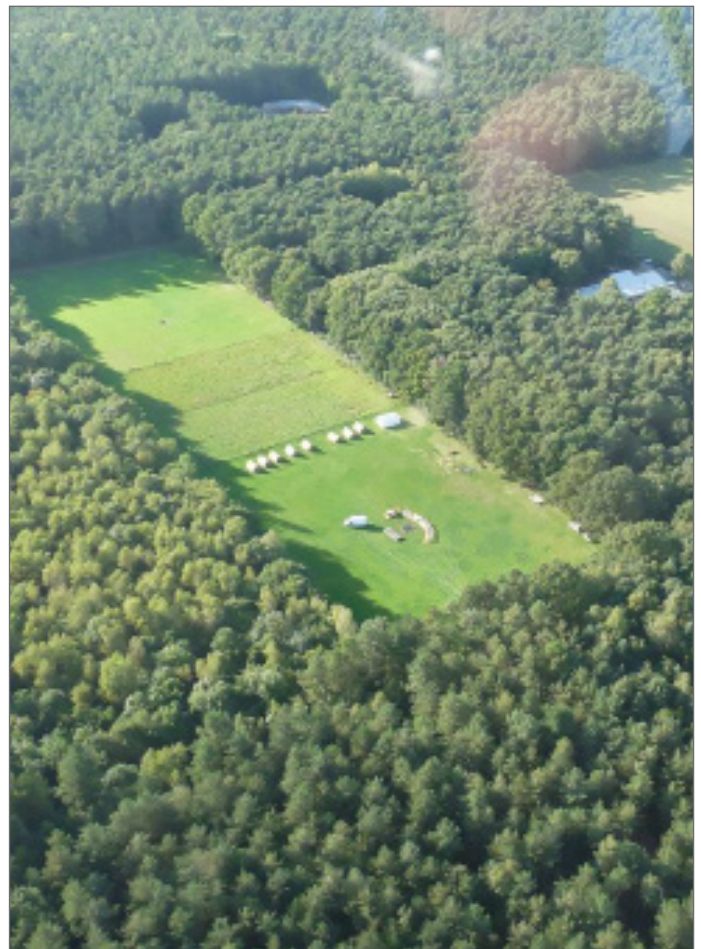
een jeugdverblijf dan mee betalen aan het tot stand brengen van een RUP? Dit is zeker niet gebruikelijk, want RUP's opstellen is en blijft een taak van de overheid. Toch zien we de laatste jaren deze praktijk druppelsgewijs verschijnen. Geen goede zaak o.i., want op die manier worden projecten met financiële draagkracht voorgenomen op het algemeen belang.

PLANBATENHEFFING BETALEN?

De planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een perceel krijgt door een bestemmingswijziging. Deze heffing kan oplopen tot 30 % van de meerwaarde. Na de bestemmingswijziging ontvangt de grondeigenaar een aanslagbiljet van de Vlaamse belastingdienst.

Gelukkig wordt in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een uitzondering voorzien voor o.m. jeugdactiviteiten (art. 2.6.5, 7^e). Uiterlijk drie maanden na ontvangst van het aanslagbiljet kan je een vrijstelling aanvragen, op voorwaarde dat het jeugdverblijf voordien "hoofdzakelijk vergund en niet verkrot" was.

Voor de aanvraag tot vrijstelling bestaan geen formulieren. Je moet dus zelf een brief opstellen en de nodige bewijsstukken toevoegen, zoals bijv. notarisbrieven, stedenbouwkundige documenten of foto's. Als deze bewijsstukken ontbreken, zal de stedenbouwkundige ambtenaar ter plaatse de situatie komen bekijken.



Zonevremd is minder problematisch dan niet-vergund.

VERBOUWEN IN EEN ZONEVREEMD JEUGDVERBLIJF

Zonevreemde jeugdverblijven kunnen onder bepaalde voorwaarden toch uitbreiden. De uitbreiding moet noodzakelijk zijn omwille van "infrastructurele noden voor de werking" van een door Toerisme Vlaanderen erkend jeugdverblijf. Daarnaast moet het gebouw (hoofdzakelijk) vergund en niet-verkrot zijn en geldt de beperking dat zonevreemde jeugdverblijven gelegen in dagrecreatiegebied of ruimtelijk kwetsbaar gebied (behalve parkgebied) niet kunnen genieten van deze uitbreidingsmogelijkheid. De volledige voorwaarden vind je in artikel 4.4.19.§1 van de de VCRO.

Infrastructurele noden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op verbouwingen die noodzakelijk zijn om aan andere wettelijke normen te voldoen (brandveiligheid, toegankelijkheid, legionella ...). Dit kan bijv. het geval zijn als de brandweer ter gelegenheid van een nieuw controlebezoek eist dat er een extra brandtrap wordt geplaatst.

Echt uitbreiden met bijv. extra daglokalen of slaaplokalen is dus niet mogelijk. Heropbouw, bijv. na een brand of overstrooming, kan enkel als het jeugdverblijf zich niet bevindt in ruimtelijk kwetsbaar gebied (behalve parkgebied) of zone voor dagrecreatie.



Om zonevreemdheid weg te werken, heb je een RUP nodig.

Niet-vergund en zonevreemd: wat nu?

De grootste problemen treden op bij jeugdverblijven die tegelijk niet-vergund en zonevreemd gelegen zijn. Ook hier kan het niet-vergunde karakter zijn oorzaak vinden in hetzij de constructie hetzij de functie.

Een oplossing is enkel mogelijk als de zonevreemdheid eerst wordt opgelost. Daarvoor is een RUP nodig (zie pagina 10-11). Eens dat gebeurd is, kunnen de nodige stappen worden ondernomen om een nieuwe omgevingsvergunning te bekomen (zie pagina 8-9).

Niet eenvoudig dus, met deze problematiek kan je best naar de gemeente stappen en bespreken wat mogelijk is en binnen welke termijn. De gemeente (of eventueel provincie of Vlaams gewest) moet dan beoordelen of ze al dan niet bereid is om het probleem aan te pakken. Sowieso is het laten opstellen van een RUP niet altijd evident, enerzijds omdat het niet goedkoop is, anderzijds omdat ook de impact op de omgeving moet bekeken worden van het niet-vergunde jeugdverblijfcentrum.

Indien je de bouwovertreiding zelf kan rechtzetten (bijv. door een aantal vergunningsplichtige werken waarvoor geen toelating werd gevraagd, weer ongedaan te maken), dan kan dit aangewezen zijn.

Met dank aan Mia Lammens (Toerisme Vlaanderen) en Ellen Van de Water en Corinne Lison (Ruimte Vlaanderen) voor het nalezen van het dossier

