

Van: [Omgevingsvergunningen](#)
Aan: [Petra Persyn](#)
Onderwerp: RE: Stedenbouwkundige voorschriften van toepassing op het pand gelegen te Zeebrugge, Ploegstraat 24
Datum: woensdag 2 maart 2022 9:41:24
Bijlagen: [image003.png](#)

Beste

Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in woongebied en maakt deel uit van het Bijzonder Plan van Aanleg 13 Dorpskom, zone 7

Elke omgevingsvergunning wordt getoetst aan:

1. De stedenbouwkundige verordeningen die van toepassing zijn. Specifiek voor Brugge zijn de belangrijkste:
 - De [gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, het verkavelen en op de beplantingen](#).
 - De [gemeentelijke verordening op reclames en opschriften](#).
 - De [gemeentelijke verordening voor afvalwater en hemelwater](#).
2. De voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg.

Concreet voor uw vraag:

Hoofdbestemming

O Openbare gebouwen en gebouwen van openbaar nut (kantoren, diensten, verzorging, onderwijs, cultuur, cultus, jeugdvoorz.), met inbegrip van een dienstwoning en beperkte ambachtelijke activiteiten en opslagruimte ten behoeve van deze openbare bestemmingen).

S Sportparken en sportinrichtingen, met inbegrip van een cafetaria en een dienstwoning.

Gezien het BPA ouder is dan 15 jaar bent u steeds in de mogelijkheid een afwijking aan te vragen.

Indien u de haalbaarheid van uw vraag wenst na te gaan dient u ons de plannen bestaande en nieuwe toestand te bezorgen die wij voor advies kunnen voorleggen aan een gemeentelijk omgevingsambtenaar om de haalbaarheid van uw vraag te onderzoeken.

Deze algemene informatie wordt u aangeboden als hulpmiddel voor het opmaken van een concreet (voor)ontwerp en biedt geen zekerheid dat de vergunning kan verleend worden. De beoordeling van een aanvraag gebeurt namelijk altijd aan de hand van een concreet ontwerp ingepast in een concrete omgeving. Ontwerpen kunnen wel voor het indienen voor advies voorgelegd worden aan een gemeentelijke omgevingsambtenaar. Als u van deze mogelijkheid gebruik wil maken, bezorg dan uw ontwerp op voorhand via omgevingsvergunning@brugge.be. Uw ontwerp wordt dan geregistreerd en bezorgd aan één van onze omgevingsambtenaren.

Met vriendelijke groeten

Evelien Lenoir
Administratie - Loket

Stad brugge, Cluster Omgeving
Inlichtingen en Administratie

Frank Van Ackerpromenade 2 (Stationsplein), 8000 Brugge
050/47 54 00

Afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van BPA's ouder dan 15 jaar

VCRO artikel 4.4.9/1VCRO en artikel 4.3.1§2VCRO (stand van zaken op 28.11.2019)

1. Algemeen

Bij het decreet van 8 december 2017 werd een artikel 4.4.9/1 ingevoerd in de VCRO, dat een bijkomende afwijkmogelijkheid voorziet voor het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van aanvragen voor omgevingsvergunningen, gelegen binnen de contour van een bijzonder plan van aanleg (BPA) dat ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. De afwijkmogelijkheid blijft beperkt tot BPA's die een verfijning inhouden van een limitatieve lijst van gewestplanbestemmingen (o.a. industriegebied, dienstverleningsgebied, woongebied). Ze geldt enkel op die locaties waar een onderliggende 'harde' gewestplanbestemming geldt en kan niet worden toegepast voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoed. Een beroep op de regeling om af te wijken van de BPA-voorschriften kan niet inhouden dat men ook afwijkt van de onderliggende gewestplanbestemming. Die is immers nog onverkort van toepassing. De afwijkmogelijkheid kan dus nooit worden toegepast voor BPA's die in een afwijkende bestemming van het onderliggende gewestplan voorzien.

Meer toelichting hierover is terug te vinden in de [toelichting bij het amendement](#), meer bepaald op pagina 28. We citeren (eigen onderstreping):

“Evenmin kan de afwijkmogelijkheid toepassing vinden voor BPA's die in een afwijkende bestemming van het onderliggende gewestplan voorzien.

Een BPA dat zowel in toegelaten als in verboden bestemmingen voorziet die in het gewestplan kunnen worden ingepast, houdt geen afwijking van het gewestplan in⁹.

Aldus doet de nieuwe regeling geen afbreuk aan de verordenende kracht van de voorschriften van BPA's die afwijken van de onderliggende gewestplanbestemming. Harde gewestplanbestemmingen die door een afwijkend BPA naar een zachte bestemming zijn omgezet, kunnen dus niet buitenspel worden gezet. Voorheen geldende, maar vervangen 'harde' bestemmingen herleven met deze bepaling niet. De bestemming die in dergelijke afwijkende BPA's opgenomen is, blijft onverkort gelden.

Het verschil tussen een afwijkend en aanvullend BPA vindt grondslag in het toenmalige artikel 14, vierde lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Op grond van dit artikel was voorzien dat wanneer een gewestplan bestaat, het BPA zich richt naar de aanwijzingen en bepalingen ervan, het BPA ze aanvult, en het er desnoods van kan afwijken.

Zo hoeft een BPA dat over de ordening van woongebied beslist, het gebied niet uitsluitend te bestemmen voor wonen.

Als het BPA ruimte biedt voor andere functies dan de functie wonen, mogen deze functies, opdat geen sprake zou zijn van een afwijking van de gewestplanbestemming, niet een dergelijke omvang aannemen dat zij het verwezenlijken van de hoofdbestemming uitsluiten¹⁰.”

Aanvragen in BPA's ouder dan 15 jaar kunnen daardoor dus afwijken van de daarin opgenomen voorschriften of het plan. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de tekstuele voorschriften en de grafische voorschriften (plannen). De afwijkmogelijkheid kan dus in praktijk ook worden toegepast op het plangedeelte van BPA's. Op het plan ingetekende 'tuinzones' bijvoorbeeld, vallen dus ook onder deze regeling. Dit geldt ook voor de voorschriften inzake de bouwzone, de aangeduide tuinzone, zijstrook, Er kan dus van deze regeling gebruik gemaakt worden om bijvoorbeeld bebouwing toe te laten in een voortuinstrook of er kan worden afgeweken van de bouwvrije zijdelingse stroken. Zoals hierboven reeds aangehaald geldt deze afwijkmogelijkheid enkel op die locaties waar een onderliggende 'harde' gewestplanbestemming geldt en niet voor wat wegenis, openbaar groen en erfgoed betreft.

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

Het is een afwijkmogelijkheid die strikt geïnterpreteerd moet worden en niet automatisch recht geeft op een vergunning.

Art. 4.4.9/1 VCRO stelt:

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De afwijkmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op:

1° de volgende gebiedsaanduidingen, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

- a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;*
- b) industriegebieden in de ruime zin;*
- c) dienstverleningsgebieden;*
- d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;*

2° de volgende aanvullende voorschriften van het gewestplan:

- a) gebieden voor service-residentie;*
- b) kantoor- en dienstzones;*
- c) gebieden voor handelsbeursactiviteiten en grootschalige activiteiten;*
- d) lokale en regionale bedrijventerreinen;*
- e) luchthavengebonden bedrijventerreinen;*
- f) gebieden voor luchthavengerelateerde kantoren en diensten;*
- g) businessparken;*
- h) teleport;*
- i) gebieden voor hoofdkwartierfunctie;*
- j) gebieden hoofdzakelijk bestemd voor de vestiging van grootwinkelbedrijven;*
- k) zones voor kleinhandel en kleine en middelgrote ondernemingen;*
- l) kleinhandelszones;*
- m) zones van handelsvestigingen;*
- n) gebieden voor zeehaven- en watergebonden bedrijven;*
- o) zeehavengebieden;*
- p) gebieden voor watergebonden bedrijven;*
- q) transportzones;*
- r) regionale gemengde zones voor diensten en handel;*
- s) research-, universiteits- en wetenschapsparken;*
- t) bedrijfsgebied met stedelijk karakter;*
- u) gemengde woon- en industriegebieden;*

- v) gemengde gemeenschapsvoorzienings- en dienstverleningsgebied;
- w) stedelijke ontwikkelingsgebieden;
- x) gebieden voor duurzame stedelijke ontwikkeling;
- y) gebieden voor kernontwikkeling.

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De gemeenteraad kan gemotiveerd beslissen dat voor een bijzonder plan van aanleg, de afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, niet kan worden toegepast. Deze gemeenteraadsbeslissing wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Ze treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking ervan en is van toepassing op vergunningsaanvragen die worden ingediend vanaf de inwerkingtreding ervan.

Deze afwijking dient net zoals bij de afwijkingen van artikel 4.4.1 VCRO uitdrukkelijk gevraagd en gemotiveerd te worden door de aanvrager in zijn aanvraag. Dit is ook van belang om te bepalen welke procedure van toepassing is.

1.1 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 BPA's toch nog actueel zijn:

1. De gemeenteraad kan beslissen dat er van BPA's waarvan de voorschriften de gewenste ontwikkelingen niet in de weg staan, maar die de ruimtelijke kwaliteit garanderen, niet kan worden afgeweken.

Voor BPA's waarvan de voorschriften de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen niet in de weg staan, maar die integendeel de ruimtelijke kwaliteit op die plek garanderen, kan de gemeenteraad beslissen dat er niet kan worden van afgeweken in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO. Bij de opmaak van deze beslissing hoeft de gemeenteraad niet te wachten tot het BPA effectief ouder is dan vijftien jaar, maar kan de gemeenteraad hierop anticiperen. Gemeentes kunnen differentiëren en bepalen welke BPA's niet in aanmerking komen voor de afwijkingsbepaling. Op die manier kunnen ze sturend optreden in de ruimtelijke ontwikkeling met mogelijkheden voor hoger ruimtelijk rendement waar gewenst.

De beslissing van de gemeenteraad geldt voor onbepaalde duur. Indien de gemeente na verloop van tijd van oordeel is dat voor het BPA in kwestie de afwijkingsmogelijkheid opnieuw kan worden toegepast, kan zehet o uiteraard een nieuwe gemeenteraadsbeslissing in die zin nemen.

De beslissing van de gemeenteraad wordt bij uittreksel gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en treedt veertien dagen later in werking. Om problemen te voorkomen met lopende vergunningsaanvragen wordt bepaald dat de gemeenteraadsbeslissing slechts van toepassing is op vergunningsaanvragen, ingediend na de inwerkingtreding van betrokken beslissing.

Daar belanghebbenden kennis moeten krijgen van de gemotiveerde beslissing van de gemeenteraad om de afwijkingsmogelijkheid, in artikel 4.4.9/1, eerste lid VCRO niet toe te passen, dient de beslissing niet alleen in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd te worden, maar moet deze beslissing ook opgenomen worden in het plannenregister, zodat deze informatie ook doorstroomt naar alle belanghebbenden (nieuwe wijziging aan artikel 5.1.1, §1, VCRO).

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 oud BPA, 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) (artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO).

1.2 Berekening van het BPA

De datum van inwerkingtreding van het BPA is bepalend. Als het oorspronkelijke BPA nadien 1 of meerdere keren is gewijzigd, dan moet gekeken worden naar de recentste wijziging in de zone waar de afwijking wordt gevraagd.

Bij een specifiek BPA, dat is vastgesteld op grond van artikel 17 van de voormalige stedenbouwwet en ouder is dan 15 jaar, en waarbij het inrichtingsplan geen 15 jaar oud is, dan moet dit inrichtingsplan niet gezien worden als de laatste wijziging van het BPA. Zo'n inrichtingsplan is een uitvoering van punt 3 van de voorschriften van het BPA, dat stelt dat vooraleer de eerste bouwaanvraag in procedure wordt gebracht, een zoneringsplan moet worden opgemaakt.

1.3 Openbaar onderzoek

In het voorlaatste lid van art. 4.4.9/1 VCRO bepaalt men dat elke aanvraag tot afwijking onderworpen dient te worden aan een openbaar onderzoek. Dit betekent impliciet dat de gewone procedure gevolgd moet worden met het daarin georganiseerde openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek moet georganiseerd worden conform artikel 16 e.v. van het omgevingsbesluit, exact zoals in een gewone vergunningsprocedure. Wie moet aangeschreven worden, kan u terugvinden in artikel 23 van het omgevingsbesluit:

"(...)

Als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op stedenbouwkundige handelingen op een perceel met een kadastraal nummer of het verkavelen van gronden met een kadastraal nummer, stelt de gemeente de eigenaars van de aanpalende percelen in kennis tenzij de vergunningsaanvraag betrekking heeft op :
1° lijninfrastructuren en aanhorigheden;
2° de bijstelling van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. In dat geval worden alleen de eigenaars van een aanpalend perceel dat geen deel uitmaakt van de verkaveling, op de hoogte gebracht.

De inkennisstelling, vermeld in het eerste en tweede lid, gebeurt door de tekst, vermeld in artikel 18, voor de aanvang van het openbaar onderzoek te bezorgen op volgende wijze :
1° bij beveiligde zending voor wat betreft de eigenaars van aanpalende percelen;
2° bij gewone of beveiligde zending in de andere gevallen.

1.4 Ligging in een verkaveling jonger dan 15 jaar én een BPA ouder dan 15 jaar

Als de verkavelingsvoorschriften van een verkaveling jonger dan 15 jaar integraal verwijzen naar de voorschriften van een BPA dat ouder is dan 15 jaar, kan er worden afgeweken in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO, maar moeten de voorschriften van de verkavelingsvergunning wel worden nageleefd. Als zo'n verkavelingsvergunning de voorschriften van het BPA heeft overgenomen, kan er niet van worden afgeweken.

Elke afwijkmogelijkheid moet afzonderlijk bekeken worden in functie van het al dan niet voldaan zijn van de specifieke toepassingsvoorwaarden.

1.5 Het toepassen van art. 4.4.9/1 VCRO voor bepaalde delen van een BPA?

Er wordt gekeken naar de bestemmingszone waarop de aanvraag betrekking heeft, om te beoordelen of het al dan niet gaat om een afwijkend BPA. Een beroep op de regeling om af te wijken van de BPA-voorschriften kan niet inhouden dat men ook afwijkt van de onderliggende gewestplanbestemming. Die is immers nog onverkort van toepassing.

1.6 Wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden en openbare groenzones

Wegenis en openbaar groen

Artikel 4.4.9/1 VCRO bevat een afwijkingsregeling, en afwijkingsregelingen moeten volgens de rechtspraak strikt geïnterpreteerd worden. Het tweede lid van artikel 4.4.9/1 VCRO stelt uitdrukkelijk dat er geen afwijkingen kunnen toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. Dit moet zo gelezen worden dat het niet mogelijk is om voor die thema's op grond van artikel 4.4.9/1 VCRO iets anders te vergunnen dan wat in het BPA is vastgelegd.

Je kan dus geen andere functies dan **wegenis** toestaan in een zone die bestemd is voor wegenis. Je kan die zone bijvoorbeeld niet (laten) bebouwen. Maar je kan met artikel 4.4.9/1 VCRO ook geen nieuwe openbare wegenis bovenop de bestaande vergunnen. Dat het gaat om openbare wegenis wordt uitdrukkelijk gesteld in de parlementaire voorbereiding. De eigendomssituatie is niet beslissend voor de vraag of een weg openbaar is of niet, wel het publiek gebruik voor gemotoriseerd en/of traag verkeer. Private wegenis kan dus wel.

Echter: op grond van artikel 4.4.7, §2 VCRO (werken algemeen belang) en het bijhorend uitvoeringsbesluit kan de aanleg van gemeentelijke wegen tot een lengte van 1 km vergund worden in afwijking van de plannen. Wat niet mogelijk is op grond van artikel 4.4.9/1 VCRO, kan - als aan de voorwaarden is voldaan - vergund worden op basis van artikel 4.4.7, §2 VCRO. De afwijkingsregelingen gelden namelijk elk op zich.

Voor **openbaar groen** is de redenering vergelijkbaar. Hoewel de bepaling over openbaar groen bedoeld is om bestaand of bestemd groen te beschermen, heeft ze als gevolg dat met toepassing van 4.4.9/1 VCRO geen nieuw openbaar groen kan vergund worden buiten de bestemde zones. Er is echter wel een oplossing om bijkomend openbaar groen te voorzien. Ten eerste kunnen niet-vergunningsplichtige handelingen uitgevoerd worden. Een perceel in eigendom verwerven en het beplanten bijv. is niet vergunningsplichtig. Op basis van artikel 4.4.1, §3, derde lid VCRO worden niet-vergunningsplichtige werken niet beschouwd als strijdig met de voorschriften van een BPA, tenzij de voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk en specifiek beperken en verbieden. Daarnaast zijn onder voorwaarden o.i. ook een aantal werken mogelijk die wel vergunningsplichtig zijn. Artikel 4.4.4 en artikel 4.4.5 VCRO laten in alle bestemmingsgebieden handelingen toe gericht op sociaal-cultureel of recreatief medegebruik en natuurontwikkeling. De aanleg van een in omvang beperkt park lijkt ons aan de voorwaarden van de vermelde artikelen te kunnen voldoen.

Bijgevolg kan je ook geen andere functies dan wegenis toestaan in een zone die bestemd is voor wegenis in een BPA ouder dan 15 jaar. Je kan met art. 4.4.9/1 VCRO geen nieuwe/andere (vb. van voetpad naar autoweg) openbare wegenis bovenop de bestaande vergunnen. Het tweede lid van artikel 4.4.9/1 VCRO moet zo gelezen worden dat het niet mogelijk is voor die thema's iets anders te vergunnen dan wat in het BPA is vastgelegd.

Erfgoedwaarden

In de memorie van toelichting bij de codextrein wordt het volgende toegelicht over het afwijken van BPA's ouder dan 15 jaar en de voorschriften inzake **erfgoedwaarden**:

“De aanduiding van de openbare wege en het openbaar groen op BPA's wordt, net zoals bij verkavelingsvergunningen, als een essentieel ordeningselement beschouwd. Van voorschriften inzake erfgoedwaarden kan evenmin worden afgeweken, vermits deze als essentieel worden beschouwd voor de bescherming van de esthetiek van bestaand onroerend erfgoed. Hier kan dan ook niet van worden afgeweken via de voorgestelde afwijkingsregeling voor stedenbouwkundige voorschriften bij BPA's die ouder zijn dan vijftien jaar.” (zie, Parl. St., nr. 1149 (2016-2017) – Nr. 3, toelichting bij amendement nr. 27)

Het moet in de eerste plaats gaan om bepalingen inzake erfgoedwaarden in de voorschriften zelf. Indien er in het BPA zelf niets bepaald is over erfgoedwaarden – en aan de overige voorwaarden van artikel 4.4.9/1 VCRO voldaan is – kan er afgeweken worden van het BPA, ook al staat het betrokken gebouw op de inventaris van onroerend erfgoed. Uiteraard blijven de eventuele adviesverplichtingen gelden, alsook de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, waarin erfgoedwaarden en de opname in de inventaris een belangrijke rol spelen. Indien er wel voorschriften inzake erfgoedwaarden zijn opgenomen in het BPA zelf, kan van deze voorschriften niet afgeweken worden. Dit moet niet strikt begrepen worden tot voorschriften met betrekking tot gebouwen, landschappen,... die officieel beschermd werden. Het gaat ruimer om voorschriften inzake erfgoedwaarden, die de esthetiek van bestaand onroerend erfgoed beschermen. Het moet dus niet noodzakelijk om beschermde gebouwen gaan of gebouwen opgenomen in een inventaris. Er moet door het BPA een erfgoedwaarde aan toegekend worden en daarbij horende voorschriften op van toepassing zijn.

1.7 Verschil tussen art. 4.4.9/1 VCRO en art. 7.4.4/1 VCRO

Via **artikel 4.4.9/1 VCRO** kan in het kader van een concrete vergunningsaanvraag een afwijking worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar binnen de daartoe in deze bepaling voorziene mogelijkheden.

Via **artikel 7.4.4/1 VCRO** kan een BPA dat ouder is dan 15 jaar worden aangepast binnen de daartoe in deze bepaling voorziene mogelijkheden. Via dit artikel kan het plan zelf dus worden gewijzigd. Dit artikel kan evenwel niet worden toegepast in het kader van een concrete vergunningsaanvraag.

2. Concrete toepassingen

Toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO

- Als de gewestplanbestemming woongebied voorziet, en het BPA ouder dan 15 jaar voorziet detailhandel en dienstverlening, dan kan er met artikel 4.4.9/1 VCRO afgeweken worden van de **specifieke bestemmingsvoorschriften** van het BPA. Als het BPA voorschrijft “enkel winkels” kunnen er ook, indien gewenst, woningen vergund worden.
- Artikel 4.4.9/1 VCRO kan toegepast worden binnen een BPA ouder dan 15 jaar dat een **ambachtelijke zone** bestemt, terwijl de **onderliggende gewestplanbestemming woongebied** is, om woningen en handelszaken te vergunnen. Let wel: het derde lid van artikel 4.4.9/1 VCRO spreekt over BPA's die een aanvulling vormen op het gewestplan. Een BPA dat in een woonomgeving ruimte aanduidt voor kleinbedrijf, kan als een aanvullend BPA beschouwd worden. Een BPA dat een groot gebied, in het gewestplan bestemd als woongebied, monofunctioneel bestemt als bedrijventerrein, wordt in de rechtspraak als een afwijkend BPA beschouwd en is dus geen BPA dat het gewestplan aanvult. In zo'n geval geldt artikel 4.4.9/1 VCRO niet. Het hangt dus af van de schaal waarop ruimte gereserveerd werd voor bedrijvigheid.

In ieder geval: als er conform artikel 4.4.9/1 VCRO geen toepassing gemaakt wordt van de BPA-regels, is de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening erg belangrijk en moet er op dat vlak zeker gemotiveerd worden. Zie artikel 4.3.1, §2 VCRO, inclusief de toevoeging die gebeurde met betrekking tot ruimtelijk rendement.

- Een BPA dat werd opgemaakt ter verfijning/detaillering van het gewestplan en waarbij een perceel grond zich bevindt in woongebied volgens het gewestplan. In het BPA werd een deel van het **woongebied bestemd als “weiland en tuinen”**. Kan in deze zone een vergunning verleend worden voor het bouwen van een woning?

De bestemming tuinen verschilt van openbaar groen (waar niet kan worden van afgeweken) en kan als een aanvulling op de bestemming woongebied volgens het gewestplan worden beschouwd.

De bestemming weilanden zou een detaillering (aanvulling) van het gewestplan kunnen zijn in de mate dat de omvang van de aldus bestemde gronden beperkt is. Gaat het over een groter gebied, dan is dit veeleer afwijkend van het gewestplan en is de toepassing van art. 4.4.9/1 niet mogelijk.

Uit die [parlementaire voorbereiding](#) blijkt het volgende:

“Evenmin kan de afwijkingsmogelijkheid toepassing vinden voor BPA’s die in een afwijkende bestemming van het onderliggende gewestplan voorzien.

Een BPA dat zowel in toegelaten als in verboden bestemmingen voorziet die in het gewestplan kunnen worden ingepast, houdt geen afwijking van het gewestplan in.

Aldus doet de nieuwe regeling geen afbreuk aan de verordenende kracht van de voorschriften van BPA’s die afwijken van de onderliggende gewestplanbestemming. Harde gewestplanbestemmingen die door een afwijkend BPA naar een zachte bestemming zijn omgezet, kunnen dus niet buitenspel worden gezet. Voorheen geldende, maar vervangen ‘harde’ bestemmingen herleven met deze bepaling niet. De bestemming die in dergelijke afwijkende BPA’s opgenomen is, blijft onverkort gelden.

Het verschil tussen een afwijkend en aanvullend BPA vindt grondslag in het toenmalige artikel 14, vierde lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Op grond van dit artikel was voorzien dat wanneer een gewestplan bestaat, het BPA zich richt naar de aanwijzingen en bepalingen ervan, het BPA ze aanvult, en het er desnoods van kan afwijken.

Zo hoeft een BPA dat over de ordening van woongebied beslist, het gebied niet uitsluitend te bestemmen voor wonen.

Als het BPA ruimte biedt voor andere functies dan de functie wonen, mogen deze functies, opdat geen sprake zou zijn van een afwijking van de gewestplanbestemming, niet een dergelijke omvang aanne-men dat zij het verwezenlijken van de hoofdbestemming uitsluiten.”

Echter, het is niet omdat bebouwen juridisch mogelijk is, dat het ook moet worden toegestaan. Het kan niet de bedoeling zijn om gronden die als open ruimte bestemd zijn, ook al is het op beperkte schaal, zomaar te laten bebouwen. Artikel 4.4.9/1 VCRO betreft een uitzonderingsregeling. Bijgevolg moet een goede afweging worden gedaan in het licht van art. 4.3.1, §2 VCRO, in het bijzonder moet een verhoging van het ruimtelijk rendement goed afgewogen worden (verantwoord op de betrokken plek? kwaliteit leefomgeving?).

Geen toepassing van art. 4.4.9/1 VCRO

- Art. 4.4.9/1 VCRO kan niet toegepast worden voor een **bufferzone** die **tot het openbaar groen** zou behoren. Het maakt niet uit of de buffer publiek toegankelijk is of niet. De afwijkingsmogelijkheid geldt niet voor wat betreft openbaar groen. En omwille van het onderliggende gewestplan dat nog geldig is mag de afwijking ook niet strijdig zijn met het gewestplan.

Als de buffer deel uitmaakt van private bedrijfskavels (en de aanleg ervan verplicht werd bij ingebruikname van de kavels) kan de afwijkingsregeling van artikel 4.4.9/1 VCRO in principe toegepast worden. Maar omdat de onderliggende gewestplanbestemming van toepassing is, en in artikel 7 van het KB van 28 december 1972 expliciet staat dat industriegebieden een bufferzone omvatten, kan de afwijkingsregeling nooit zo toegepast worden dat de bufferzone aanzienlijk ingekrompen wordt of helemaal verdwijnt. De regeling van artikel 4.4.9/1 VCRO kan niet toegepast worden in bufferzones voorzien in BPA's die afwijken van het gewestplan (bijv. sectoraal BPA zonevreemde bedrijven). Zoals hierboven vermeld geldt namelijk het onderliggende gewestplan en bij een afwijking van de BPA-voorschriften is het gewestplan als kader relevant. Een zachte bestemming in het gewestplan (bijv. agrarisch gebied) verhindert dus de toepassing van de afwijkingsregeling.

- Er kan op grond van artikel 4.4.9/1 geen residentieel project vergund worden in een gebied dat in het gewestplan bestemd werd als "industriegebied" en dat in een BPA een verdere inrichting voor bedrijvigheid kreeg.

3. Art. 4.4.9/1 VCRO en woonreservegebieden?

De afwijkingsmogelijkheid is principieel toepasbaar in BPA's die een woonuitbreidingsgebied (WUG) geordend hebben en die minstens 15 jaar oud zijn. Op grond van artikel 5 van het KB van 28 december 1972 behoren de WUG tot de woongebieden, en woongebied is één van de gewestplanbestemmingen vermeld in het derde lid van artikel 4.4.9/1 VCRO. Voor alle duidelijkheid: in een BPA dat WUG omgezet heeft naar een open ruimtebestemming, is de toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO niet mogelijk. Dat is uitgesloten op basis van het vierde lid van artikel 4.4.9/1 VCRO.

De toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO in een door een BPA geordend WUG beperkt zich niet tot de residentiële functie. Immers: artikel 5, derde lid van het KB van 28 december 1972, stelt dat de woonuitbreidingsgebieden "uitsluitend bestemd zijn voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist". Zodra de vereiste ordening er is (BPA), zijn a contrario andere dan residentiële functies mogelijk, binnen de marges van wat in woongebied is toegelaten (artikel 5, eerste lid van het KB van 28 december 1972). Tot hiertoe conform de voorschriften van het BPA, en thans met de regeling van artikel 4.4.9/1 VCRO ook in afwijking van de voorschriften van het BPA.

Samengevat: artikel 4.4.9/1 VCRO is van toepassing binnen BPA's die een WUG hebben geordend, en de toepassing is beperkt door wat in woongebied toegelaten is. Uiteraard speelt steeds de verplichting om de goede ruimtelijke ordening af te wegen en dit ook te motiveren.