

OMGEVINGSRECHT IN ESSENTIE

IN ESSENTIE

OMGEVINGSRECHT IN ESSENTIE

GEERT VAN HOORICK

Tweede editie



intersentia

Antwerpen – Cambridge

Omgevingsrecht in essentie, tweede editie
Geert Van Hoorick

© 2019 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

Omslagillustratie: © Ingimage

ISBN 978-94-000-1013-0
D/2019/7849/18
NUR 163

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

INHOUD

INLEIDING	1
HOOFDSTUK 1	
OMGEVINGSRECHT EN HET RECHT	3
1. Recht	3
1.1. Recht, rechtstakken en rechtsbronnen	3
1.1.1. Recht	3
1.1.2. Rechtstakken	3
1.1.3. Rechtsbronnen	3
1.2. Dwingend recht en aanvullend recht	4
2. Bestuursrecht	5
2.1. Omschrijving en situering	5
2.2. Milieurecht en ruimtelijk bestuursrecht	6
3. Bronnen van het milieurecht en het ruimtelijk bestuursrecht	8
3.1. Internationaal niveau	8
3.2. Europees niveau	9
3.3. Belgisch en Vlaams niveau	11
3.3.1. Overzicht van de rechtsbronnen	11
3.3.2. Kenmerken van de bevoegdheidsverdeling	14
3.3.3. Bevoegdheidsverdeling in het milieurecht en het ruimtelijk bestuursrecht	15
3.3.4. Organisatie van de drie machten	17
3.3.5. Rechtsbescherming	20
3.3.6. Handhaving	24
HOOFDSTUK 2	
MILIEU, RUIMTE, BELEID EN RECHT	27
1. Milieu, ruimte en (de nood aan) beleid	27
1.1. Toenemende aantasting door de mens	27
1.2. Nadelig juridisch statuut van het milieu	27
1.3. Milieubeleid, ruimtelijke ordening ... zijn nodig!	28
1.4. Legitimatie van het omgevingsbeleid	29

2.	Functies van het omgevingsrecht	30
3.	Instrumenten van het omgevingsbeleid	31
3.1.	Directe en indirecte regulering	31
3.2.	Enkele belangrijke instrumenten	32
3.2.1.	Vergunningen	32
3.2.2.	Stedenbouwkundige voorschriften en beschermingsvoorschriften	32
3.2.3.	Milieueffectrapportage, milieukwaliteitsnormen en emissienormen	32
4.	Op naar nieuwe instrumenten en weg van de regulering?	33
4.1.	Verhandelbare emissierechten, een marktconform instrument.	33
4.2.	De rol van het beleid en van de rechter herzien?	34
4.3.	Beginselen van het milieubeleid	35
4.4.	Rechtsbescherming op de helling?	38

HOOFDSTUK 3

ONTEIGENING, EIGENDOMSBEPERKINGEN EN RECHTEN VAN

VOORKOOP EN VOORKEUR 41

1.	Onteigening	41
1.1.	Begrip	41
1.2.	Bescherming van het eigendomsrecht bij onteigening.	42
1.2.1.	Algemeen nut, wettelijke grondslag en noodzakelijkheidsvereiste	42
1.2.2.	Onteigeningsprocedure.	44
1.2.2.1.	Bestuurlijke fase	44
1.2.2.2.	Gerechtelijke fase	45
1.2.2.3.	Rechtsbescherming.	45
1.2.3.	Onteigeningsvergoeding	46
1.2.3.1.	Integraal karakter.	46
1.2.3.2.	Venale waarde van het goed	47
1.2.3.3.	Geschiktheidswaarde, affectiewaarde en waardevermindering van het restant	47
1.2.4.	Verzoek om van de onteigening af te zien, terugbetaling van interesten en recht van wederoverdracht	48
1.2.4.1.	Verzoek om van de onteigening af te zien	48
1.2.4.2.	Terugbetaling van interesten	49
1.2.4.3.	Recht van wederoverdracht.	49
2.	Eigendomsbeperkingen	50
2.1.	Begrip.	50

2.2.	Bescherming van het eigendomsrecht bij eigendomsbeperkingen	50
2.2.1.	In beginsel geen schadevergoeding	51
2.2.2.	Schadevergoeding bij quasi-onteigening of <i>de facto</i> -onteigening. . .	52
2.2.3.	Schadevergoeding in toepassing van het beginsel van de gelijkheid voor de openbare lasten	52
2.2.4.	Schadevergoeding in toepassing van een decreet: planschade- vergoeding, gedwongen aankoop, kapitaalschade- en gebruikerscompensatie	56
3.	Recht van voorkoop	58
3.1.	Begrip	58
3.2.	Modaliteiten, toepassingsgebied en uitzonderingen	58
3.2.1.	Modaliteiten en toepassingsgebied	58
3.2.2.	Uitzonderingen	59
3.3.	Rangorde	59
3.4.	Procedurele aspecten	61
3.5.	Sanctieregeling	61
4.	Recht van voorkeur	62
4.1.	Begrip	62
4.2.	Regeling	63

HOOFDSTUK 4

VERGUNNINGEN IN DE RUIMTELIJKE ORDENING EN HET MILIEU- BELEID

65

1.	Co-existentie van wetgeving, rechtsbescherming bij en kenmerken en gevolgen van vergunningen	65
1.1.	Soorten vergunningen vóór invoering van de omgevingsvergunning . . .	65
1.2.	Cumulatieve werking en gelijkwaardigheid van wetgevingen	66
1.3.	Soorten vergunningen na invoering van de omgevingsvergunning	66
1.4.	Openbaar onderzoek	67
1.5.	Administratief beroep	68
1.6.	Jurisdictioneel beroep	69
1.7.	Kenmerken en gevolgen van vergunningen	71
1.7.1.	Uitdrukkelijk, schriftelijk, specifiek, zakelijk karakter, geen verplichting tot uitvoering, afstand	71
1.7.2.	Verworven rechten, intrekking en onuitvoerbaarheid	71
1.7.3.	Geen gevolgen voor burgerrechtelijke verplichtingen	71
1.7.4.	Voorafgaandelijk karakter, regularisatievergunning	72
2.	Omgevingsvergunning	73
2.1.	Voorwerp van de vergunning	73

2.1.1.	Voorwerp van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen	73
2.1.1.1.	Stedenbouwkundige handelingen	73
2.1.1.2.	Vrijstelling of meldingsplicht	74
2.1.1.3.	Vermoeden van omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen	75
2.1.2.	Voorwerp en aard van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.	76
2.1.2.1.	Verkavelen	76
2.1.2.2.	Individueel en reglementair karakter	77
2.1.2.3.	Gevolgen voor burgerrechtelijke verplichtingen	78
2.1.2.4.	Groepswoningbouw	78
2.1.3.	Voorwerp van de omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit.	79
2.1.4.	Voorwerp van de omgevingsvergunning voor vegetatiewijzigingen	80
2.1.5.	Voorwerp van de omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten	81
2.2.	Vergunningsprocedure en beoordelingskader	81
2.2.1.	Vergunningsprocedure	81
2.2.2.	Algemeen beoordelingskader voor stedenbouwkundige handelingen.	84
2.2.3.	Specifiek beoordelingskader voor stedenbouwkundige handelingen.	85
2.2.4.	Beoordelingskader voor de exploitatie van ingedeelde inrichtingen en activiteiten, en milieuvorwaarden.	86
2.3.	Verval van de omgevingsvergunning	87
2.3.1.	Verval van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.	87
2.3.2.	Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden	88
2.3.3.	Verval van de omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit.	90

HOOFDSTUK 5

RUIMTELIJKE PLANNING EN INRICHTING 93

1.	Ruimtelijke ordening	93
1.1.	Begrippen en algemeen	93
1.2.	Ruimtelijke planning.	94

1.2.1.	Plannen van aanleg: de oude bestemmingsplanning	94
1.2.1.1.	Soorten, kenmerken en juridische aard, en procedure . . .	94
1.2.1.2.	Bestemmingen en bestemmingsvoorschriften.	95
1.2.2.	Ruimtelijke uitvoeringsplannen: de nieuwe bestemmings- plannen	97
1.2.2.1.	Soorten, kenmerken en juridische aard, en procedure . . .	97
1.2.2.2.	Stedenbouwkundige voorschriften	99
1.2.3.	Ruimtelijke structuurplannen: de oude beleidsplannen	100
1.2.3.1.	Soorten, kenmerken en juridische aard, en procedure . .	100
1.2.3.2.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.	101
1.2.4.	Ruimtelijke beleidsplannen: de nieuwe beleidsplannen.	102
1.2.4.1.	Soorten, kenmerken en juridische aard, en procedure . .	102
1.2.4.2.	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.	103
1.3.	Rooilijnplannen	104
2.	Ruilverkaveling, landinrichting en natuurinrichting	104
2.1.	Begrippen en algemeen.	104
2.2.	Ruilverkaveling.	106
2.2.1.	Doelstellingen en soorten maatregelen.	106
2.2.2.	Procedure.	106
2.2.3.	Invloed op het statuut van onroerende goederen	107
2.3.	Landinrichting	107
2.3.1.	Doelstellingen en soorten maatregelen.	107
2.3.2.	Procedure.	107
2.3.3.	Invloed op het statuut van onroerende goederen	108
2.4.	Natuurinrichting	109

HOOFDSTUK 6

	BESCHERMING VAN HET ONROEREND ERFGOED	111
1.	Begrippen en algemeen	111
2.	Inventarissen	111
2.1.	Soorten inventarissen en inventarisatieprocedure.	111
2.2.	Rechtsgevolgen van de inventarisatie.	112
3.	Archeologie	112
4.	Beschermd onroerend erfgoed	114
4.1.	Voorwerp van de bescherming en beschermingsprocedure.	114
4.2.	Rechtsgevolgen van de bescherming voor beschermd erfgoed	116
4.2.1.	Instandhouding en onderhoud	116
4.2.2.	Toelating of machtiging voor handelingen aan beschermd erfgoed	117

4.2.3. Primauteit van de ruimtelijke ordening	118
4.3. Geen schadevergoedingsregeling, wel erfgoedpremies	118
5. Erfgoedlandschappen	119

HOOFDSTUK 7

SECTORAAL MILIEURECHT	121
1. Waterbeheer	121
1.1. Begrippen en algemeen	121
1.2. Watertoets	122
1.3. Oeverzones en overstromingsgebieden	122
1.4. Watergevoelige openruimtegebieden	123
1.5. Waterwingebieden en beschermingszones	123
2. Bodembeheer en bodemsanering	123
2.1. Begrippen en algemeen	123
2.2. Inventarisatie en identificatie van verontreinigde gronden	124
2.3. Bodemsanering	125
2.4. Bodembescherming	126
3. Natuurbehoud	126
3.1. Begrippen en algemeen	126
3.2. Algemene maatregelen	127
3.2.1. Zorgplicht en natuurtoets	127
3.2.2. Bescherming van vegetatie en kleine landschapselementen	128
3.3. Gebiedsgerichte maatregelen	129
3.3.1. Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	129
3.3.2. Speciale beschermingszones (Natura 2000-netwerk)	130
3.4. Soortengerichte maatregelen	132
4. Bosbeheer	132
4.1. Begrippen en algemeen	132
4.2. Beheer van privébossen	133
4.3. Ontbossing	134
4.3.1. Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelin- gen tot ontbossing	134
4.3.2. Moratorium op ontbossing en compensatieplicht	134
4.3.3. Uitzonderingen	135
4.3.4. Kwetsbare zonevreemde bossen	136

HOOFDSTUK 8

HANDHAVING IN HET OMGEVINGSRECHT	139
1. Ruimtelijke ordening	139
1.1. Stedenbouwkundige misdrijven en inbreuken	139
1.1.1. Uitvoeren en voortzetten	139
1.1.2. Instandhouden	141
1.2. Toezicht en opsporing	142
1.3. Voorkoming en vaststelling van stedenbouwkundige misdrijven en inbreuken	142
1.4. Gerechtelijke handhaving	143
1.4.1. Gevangenisstraf en geldboete, verbeurdverklaring	143
1.4.2. Herstelmaatregelen	143
1.4.3. Verjaring van de strafvordering en de herstellvordering	147
1.4.3.1. Strafvordering	147
1.4.3.2. Herstelvordering	147
1.4.4. Uitvoering van de rechterlijke uitspraak	148
1.5. Bestuurlijke handhaving	149
1.5.1. Stakingsbevel	149
1.5.2. Overige bestuurlijke handhaving	150
2. Milieu	152
2.1. Milieumisdrijven en milieu-inbreuken	152
2.2. Toezicht en opsporing	152
2.3. Voorkoming en vaststelling van milieumisdrijven en milieu-inbreu- ken, en veiligheidsmaatregelen	153
2.4. Strafrechtelijke handhaving	153
2.5. Bestuurlijke handhaving	154
3. Onroerend erfgoed	154
4. Milieustakingsvordering	155

HOOFDSTUK 9

INFORMATIEVERPLICHTINGEN IN HET OMGEVINGSRECHT	157
1. Ruimtelijke ordening	157
1.1. Stedenbouwkundige informatie	157
1.1.1. Plannen- en vergunningenregister en register van onbebouwde percelen	157
1.1.2. Stedenbouwkundig uittreksel, stedenbouwkundig attest en as-builtattest	158
1.2. Informatieverplichtingen bij de overdracht van onroerende goederen ..	159

1.2.1.	Overeenkomsten	160
1.2.2.	Instrumenterende ambtenaar	160
2.	Sancties bij niet-naleving van de informatieverplichtingen.....	163
3.	Bodemsanering	164
3.1.	Bodemkundige informatie.....	164
3.1.1.	Oriënterend bodemonderzoek voor risicogronden	164
3.1.2.	Grondeninformatieregister en bodemattest	164
3.1.3.	Gemeentelijke inventaris van de risicogronden	165
3.2.	Informatieverplichtingen bij de overdracht van alle gronden	165
3.3.	Informatieverplichtingen bij de overdracht van risicogronden.....	166
3.4.	Sancties bij niet-naleving van de informatieverplichtingen.....	167