

10.2 Wat valt onder de wijzigings- en uitbreidingsrubrieken?

In dit deel wordt specifiek ingegaan op de wijziging en uitbreiding van stadsontwikkelingsprojecten. Een algemene toelichting met betrekking tot de toepassing van de wijzigings- en uitbreidingsrubrieken vindt u op de [interpretatiepagina voor wijzigings- en uitbreidingsrubrieken](#).

In het kader van stadsontwikkelingsprojecten heeft deze rubriek betrekking op **vergunningsplichtige** wijzigingen en uitbreidingen van een bestaand stadsontwikkelingsproject. Ook **verkavelingswijzigingen** in functie van een stadsontwikkelingsproject kunnen onder deze rubrieken vallen.

Wanneer **een niet-stadsontwikkelingsproject** door een vergunningsplichtige wijziging en/of uitbreiding **een stadsontwikkelingsproject** wordt, dan valt het project onder rubriek 10b van bijlage II of bijlage III en niet onder een wijziging- of uitbreidingsrubriek. De **afbraak** van een bestaand stadsontwikkelingsproject met **vervanging** door een nieuw stadsontwikkelingsproject (van een ander type of met een andere functie) wordt als een nieuw project beschouwd en valt dus rechtstreeks onder rubriek 10 b van bijlage II of III inzake stadsontwikkeling. Enkel wanneer na afbraak dezelfde functie voorzien wordt, moet afgetoetst worden aan de wijziging- en uitbreidingsrubriek. Dit is bijvoorbeeld het geval bij afbraak van een bestaande handelsruimte en vervanging door een nieuwe handelsruimte.

Projecten die betrekking hebben op vergunningsplichtige werken in functie van het **onderhoud¹** en in **standhoudingswerken** van een stadsontwikkelingsproject worden **niet** beschouwd als een project dat valt onder de wijzigings- en uitbreidingsrubriek, noch onder rubriek 10 b van bijlage II of van bijlage III.

Opdat de wijzigings- en uitbreidingsrubriek van toepassing kan zijn, moet de wijziging en/of uitbreiding van het stadsontwikkelingsproject een **intensiteitsverhoging van de activiteiten** kunnen inhouden, ongeacht of deze intensiteitsverhoging op korte of op langere termijn plaatsvindt.

- [Wijziging / uitbreiding bij woongelegenheden](#)
- [Wijziging en uitbreiding bij handelsruimte](#)
- [Wijziging en uitbreiding van stadsontwikkelingsprojecten met een zekere verkeersgeneratie](#)
- [Aanleiding tot overschrijding van de drempelwaarden volgens rubriek 13b](#)

Wijziging / uitbreiding bij woongelegenheden

In het kader van woongelegenheden heeft deze intensiteitsverhoging betrekking op de toename van het aantal woongelegenheden. Concreet heeft dit betrekking op :

- het verhogen van het aantal woongelegenheden waarbij het totale bouwvolume vergroot en het uiteindelijke bouwvolume 1.000 m³ of meer bedraagt. vb. toevoegen van een verdieping met x aantal appartementen op een bestaand appartementsgebouw
- het verhogen van het aantal woongelegenheden *binnen* een bestaand bouwvolume en waarbij het uiteindelijke bouwvolume 1.000 m³ of meer bedraagt.

Het uitbreiden in bouwvolume van één enkele woning waarbij het aantal woongelegenheden niet toeneemt, wordt niet beschouwd als een project dat onder de wijzigings- en uitbreidingsrubriek valt of rechtstreeks onder de rubriek van stadsontwikkeling.

Het creëren van een ondergeschikte wooneenheid binnen een bestaande woning voor de huisvesting van maximaal 2 oudere of hulpbehoevende personen in het kader van "zorgwonen" of "kangoeroe-wonen" wordt niet beschouwd als een project dat onder de wijzigings- en uitbreidingsrubriek valt, ook niet als de oppervlakte van de woning hiervoor wordt uitgebreid.

Het bouwen van één grondgebonden woning aan een bestaande woning met wachtgevel (i.c. rijwoningen) wordt niet beschouwd als een project dat onder de wijzigings- en uitbreidingsrubriek valt. De bouw van één grondgebonden woning wordt immers, zoals eerder reeds toegelicht, niet als een stadsontwikkelingsproject beschouwd.

Wanneer in een straat met gesloten bebouwing enkele woningen worden gesloopt, waarop vervolgens op die locatie een nieuwe appartementsgebouw wordt opgetrokken, dan wordt het appartementsgebouw beschouwd als een stadsontwikkelingsproject en valt dit rechtstreekse onder de rubriek van stadsontwikkeling.

Een verkavelingswijziging van een bestaande verkavelingsvergunning van twee loten waarop twee woongelegenheden kunnen gerealiseerd worden, waarvan de wijziging enkel voorziet in het vergroten van de bouwdiepte, wordt niet beschouwd als een project dat onder de wijzigings- en uitbreidingsrubriek valt of rechtstreeks onder de rubriek van stadsontwikkeling.

Een verkavelingsvergunning voor het opsplitsen van één perceel naar twee percelen waarop twee woongelegenheden met een totaal bouwvolume van 1000 m³ kunnen gerealiseerd worden, valt rechtstreeks onder de rubriek van stadsontwikkeling.

Wijziging en uitbreiding bij handelsruimte

In het kader van handelsruimte heeft deze intensiteitsverhoging betrekking op de toename van de brutovloeroppervlakte handelsruimte. Concreet heeft dit betrekking op :

- het verhogen van de brutovloeroppervlakte van een handelsruimte binnen het bestaande volume van de betreffende handelsruimte. De oorspronkelijke handelsruimte kan zowel één enkele handelszaak als een winkelcentrum omvatten.
- het verhogen van de brutovloeroppervlakte van een handelsruimte buiten het bestaande volume van de betreffende handelsruimte. De oorspronkelijke handelsruimte kan zowel één enkele handelszaak als een winkelcentrum omvatten. (vb. bij een bestaand winkelcentrum wordt een winkelhal bijgebouwd)

Herbouw van een bestaande handelsruimte moet afgetoetst worden aan de wijzigings- en uitbreidingsrubrieken.

Ook een project dat een vergunningsplichtige functiewijziging naar een handelsfunctie inhoudt, kan onder de wijzigings- en uitbreidingsrubriek vallen.

Wanneer een kleinschalige handelszaak ten gevolge van een vergunningsplichtige aanpassing niet langer als kleinschalig beschouwd kan worden, dan wordt de gewijzigde handelszaak niet beschouwd als een project dat onder de wijzigings- en uitbreidingsrubriek valt, maar wel als een nieuw stadsontwikkelingsproject.

Wijziging en uitbreiding van stadsontwikkelingsprojecten met een zekere verkeersgeneratie

Wanneer een wijziging of uitbreiding aan een bestaand stadsontwikkelingsproject een toename van de verkeersgeneratie van dit stadsontwikkelingsproject inhoudt, dan valt het project onder de wijzigings- en uitbreidingsrubriek. Concreet heeft dit betrekking op:

- toename van de verkeersgeneratie door een wijziging van een stadsontwikkelingsproject. Bijvoorbeeld: de uitbreiding van een kantoorgebouw, het omvormen van een bestaande groothandelszaak met lage verkeersgeneratie naar een handelszaak met hoge verkeersgeneratie (vb.: een supermarkt, ...)
- uitbreiden van de parking bij een bestaand stadsontwikkelingsproject (vb.: de uitbreiding van de parking bij een evenementenzaal)

Het louter reorganiseren van een parking zonder dat deze reorganisatie gepaard gaat met een intensiteitswijziging wordt niet beschouwd als een wijziging of uitbreiding van een stadsontwikkelingsproject en valt ook niet rechtstreeks onder de rubriek van stadsontwikkeling.

Aanleiding tot overschrijding van de drempelwaarden volgens rubriek 13b

Uit het project-m.e.r.-besluit volgt dat een wijziging en/of uitbreiding van een stadsontwikkelingsproject dat op zich de drempels van bijlage II, rubriek 10b reeds overschrijdt, beschouwd wordt als een project dat valt onder bijlage II, rubriek 10b en 13 a.

Wanneer een wijziging en/of uitbreiding van een stadsontwikkelingsproject op zich deze drempels niet overschrijdt, kan het project echter nog steeds beschouwd worden als een bijlage II-project.

Voorbeelden²:

- **Uitbreiding van een bestaande handelsruimte van 8.000 m² met 5.200 m² brutovloeroppervlakte (bvo) handelsruimte**

Wanneer een bestaande handelsruimte van 8.000 m² uitgebreid wordt met 5.200 m² is rubriek 13a van bijlage II van toepassing. De uitbreiding op zich overschrijdt immers de drempelwaarde van rubriek 10b van bijlage II. In dit geval zijn dus zowel rubriek 10b als 13a van bijlage II van toepassing. Er dient een project-MER opgesteld te worden of een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de milieueffectrapportageplicht ingediend te worden voor de 5.200 m² bijkomende handelsruimte, waarbij de effecten van de bestaande handelsruimte cumulatief bekeken worden.

- **Uitbreiding van een bestaande handelsruimte van 8.000 m² met 4.000 m² bvo handelsruimte**

Een bestaande handelsruimte van 8.000 m² bvo wordt uitgebreid met 4.000 m² bvo handelsruimte. De uitbreiding op zich overschrijdt de drempelwaarde van rubriek 10b van bijlage II, meer bepaald brutovloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer, niet. Het uitbreidingsproject valt bijgevolg niet onder rubriek 13a van bijlage II.

Vervolgens moet nagegaan worden of de drempelwaarde van rubriek 10b van bijlage II voor het eerst overschreden wordt door het samentellen van de reeds vergunde handelsruimte en de geplande uitbreiding.

Wanneer voor de bestaande handelsruimte van 8.000 m² reeds eerder een project-MER werd goedgekeurd of een ontheffing van de milieueffectrapportageplicht werd verleend, is rubriek 13 van bijlage II niet van toepassing. Het project valt vervolgens onder rubriek 13 van bijlage III. Er dient dus een project-m.e.r.-screening te gebeuren.

Wanneer echter eerder nog geen project-MER voor de bestaande handelsruimte van 8.000 m² werd goedgekeurd en ook geen ontheffing van de milieueffectrapportageplicht werd verleend, dan wordt de drempelwaarde van rubriek 10b van bijlage II met betrekking tot de bvo handelsruimte overschreden en valt het project onder bijlage II, rubriek 13b. In dat geval dient een project-MER opgesteld te worden of een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageplicht ingediend te worden voor de 4.000 m² bijkomende handelsruimte, waarbij de effecten van de bestaande handelsruimte cumulatief bekeken worden.

- **Uitbreidingen van een bestaande handelsruimte van 5.400 m² bvo met 2.800 m² bvo handelsruimte, waarna het project opnieuw met 3.000 m² bvo handelsruimte wordt uitgebreid.**

Wanneer een bestaande handelsruimte van 5.400 m², waarvoor in het verleden een ontheffing van milieueffectrapportageplicht werd verleend, uitgebreid wordt met 2.800 m², dan dient er een project-m.e.r.-screening te gebeuren. Het project overschrijdt immers niet de drempels van rubriek 10b van bijlage II en valt bijgevolg onder rubriek 13 van bijlage III.

Indien dit project opnieuw zou uitbreiden met 3.000 m², dan wordt de drempelwaarde van rubriek 10b van bijlage II, sinds de laatst verleende ontheffing (nl. deze voor de bestaande handelsruimte van 5.400 m²), cumulatief overschreden door het samentellen van de verschillende uitbreidingen (nl. 2.800 m² en 3.000 m²). In dat geval is rubriek 13b van bijlage II van toepassing en dient een project-MER opgesteld te worden of een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageplicht ingediend te worden, waarbij de effecten van de bestaande handelsruimte cumulatief bekeken worden.

1. Art. 4.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening definieert 'onderhoudswerken' als "werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen".

2. In deze voorbeelden wordt enkel rekening gehouden met de drempelwaarde inzake bvo handelsruimte. In de praktijk dient er eveneens aan de drempelwaarde inzake verkeersgeneratie getoetst te worden.