KU LEUVEN



MEERDAAGSE OPLEIDING

Juridische aspecten van vastgoed | Ruimtelijke ordening en omgevingsrecht in beweging

Van 18/01/2027 t.e.m. 22/03/2027 (9 sessies)
van 13.30 tot 17.30
Kortrijk, via livestream en/of opname

PUC | CONTINUE

Actuele regels. Inzicht in rechtspraak. Grip op uw vastgoedproject.

Een vastgoedproject staat of valt met zijn juridische haalbaarheid. Welke ontwikkelingen zijn op een locatie mogelijk? Hoe onderbouwt u een vergunningsaanvraag? Wat betekenen nieuwe regels, beleidskeuzes en rechterlijke uitspraken voor uw dossier? En hoe voorkomt u dat een project vastloopt op een onvolledige effectenbeoordeling, een gebrekkige motivering of een handhavingsprobleem?

Het Vlaamse ruimtelijke ordenings- en omgevingsrecht is volop in beweging. De hervorming van het vergunningenbeleid, de nieuwe regels inzake milieueffectrapportage en omgevingshandhaving, de bouwshift en de juridische betekenis van klimaat, water en natuur vragen om een actuele en samenhangende kijk op vastgoedontwikkeling.

Deze postuniversitaire opleiding biedt u een **grondig en praktijkgericht overzicht** van het geldende recht én van de ontwikkelingen die uw praktijk mee zullen bepalen. In negen thematische sessies verbindt u de juridische basis met recente regelgeving, actuele beleidsinitiatieven en richtinggevende rechtspraak, in het bijzonder van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De voorjaarseditie **2027** legt bijzondere accenten op de **nieuwe stedenbouwkundige vrijstellingen**, het **vernieuwde handhavingskader**, de toepassing van de **gemoderniseerde MER-regels** en het traject naar **meer rechtszekere en robuuste vergunningen**. Ook de **bouwshift**, **ruimtelijke beleidsplanning** en de verhouding tussen beleidsambities en juridisch afdwingbare beoordelingsgronden komen uitgebreid aan bod.

Aan de hand van herkenbare **voorbeelden**, **oefeningen** en een **projectcasus** leert u de juiste vragen stellen, juridische knelpunten vroeg herkennen en keuzes onderbouwen. Van de eerste beoordeling van een perceel tot de vergunningsaanvraag, een mogelijk beroep en de uitvoering van het project: u krijgt houvast voor elke fase.

Zo versterkt u uw vermogen om projecten te adviseren, te ontwikkelen, te beoordelen of te begeleiden, met oog voor zowel **ontwikkelingsmogelijkheden** als **rechtsbescherming** en **omgevingskwaliteit**.

De lesinhoud is up-to-date en volgt de **actualiteit**. Daarbij wordt telkens duidelijk onderscheiden tussen geldende regels, overgangsrecht en hervormingen in voorbereiding.

Programma

Van juridische regels naar een concreet project

Een doorlopende projectcasus verbindt de verschillende sessies. U onderzoekt de ontwikkelingsmogelijkheden van een site, brengt informatie- en onderzoeksplichten in kaart, beoordeelt de vergunbaarheid en verkent de gevolgen van bezwaren, beroep en handhaving. Praktijkvragen en rechtspraak maken zichtbaar hoe juridische keuzes doorwerken in timing, kosten en vastgoedwaarde.

Bijzonder actueel in deze editie!

Hervorming vergunningen(beleid).
Het Actieprogramma voor rechtszekere en robuuste vergunningen, de verdere uitwerking van de modulaire procedure en het omgevingsbesluit, en de aangekondigde wijzigingen aan verkavelingsplicht, beoordelingsregels en rechtsbescherming.

Nieuwe regels, concrete gevolgen voor projecten.
De stedenbouwkundige vrijstellingen en lokale vergunningsplichten sinds maart 2026, de gemoderniseerde MER-regelgeving en het Verzameldecreet Omgeving-Landbouw 2026.

Handhaving in een nieuw kader.
Het sinds april 2026 toepasselijke Kaderdecreet Vlaamse Handhaving: toezicht, beveiliging, sanctionering, herstel, verjaring en rechtsbescherming.

Bouwshift en ontwikkelingsruimte.
Verdichting, hergebruik, woonreservegebieden, planschade en planbaten. Met aandacht voor het traject van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en de Bouwshift.

Klimaat, water en natuur in het dossier.
De betekenis van klimaatrisico's, waterbeheer, natuur- en stikstofeffecten voor effectenonderzoek, projectontwerp, vergunningsvoorwaarden en motivering.

Leren uit recente rechtspraak.
Wat vraagt de Raad voor Vergunningsbetwistingen van een zorgvuldig onderzocht en gemotiveerd dossier? Welke lessen zijn relevant voor aanvragers, overheden en belanghebbenden?

Programma

Sessie 1 | Omgevingsrecht in beweging: kader en actualiteit

- Samenhang tussen ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water en erfgoed.
- Bevoegdheden van gewest, provincie en gemeente; betrokken diensten en actoren.
- Juridische betekenis van regelgeving, plannen, beleidsdocumenten en rechtspraak.
- Overzicht van de hervormingsagenda 2026, met onderscheid tussen geldend recht en aangekondigde wijzigingen.
- Introductie van de projectcasus.

Sessie 2 | Ruimtelijke planning, bouwshift en ontwikkelingsmogelijkheden

- Ruimtelijke structuur- en beleidsplannen, het traject van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Gewestplannen, BPA's, RUP's en stedenbouwkundige verordeningen: hiërarchie, onderlinge verhouding en toepassing.
- Bouwshift, kernversterking, verdichting, hergebruik en woonreservegebieden.
- Instrumentendecreet, planologische compensatie, planschade, planbaten en activeringsheffing.
- Voorkooprechten, onteigening, aankoopplichten en rooilijnplannen. Wat betekenen deze instrumenten voor de ontwikkelingsmogelijkheden en waarde van een perceel?

Sessie 3 | Vastgoedinformatie en effectenbeoordeling: het dossier onderbouwd

- Plannen- en vergunningenregister, register onbebouwde percelen, stedenbouwkundige informatie en informatieplichten bij publiciteit en overdracht.
- Digitale vastgoedinformatie, stedenbouwkundig uittreksel en attest, planologisch attest, as-builtattest en projectvergadering: functie en praktische bruikbaarheid.
- Gemoderniseerde milieueffectrapportage: plan-MER, project-MER en screening. Natuurtoets, passende beoordeling en watertoets.
- Afbakening project, cumulatieve effecten en de betekenis van klimaat, droogte, overstromingsrisico en stikstof.

Sessie 4 | Vergunningsplicht en beoordelingsgronden: kan het project worden vergund?

- Stedenbouwkundige vergunningsplicht, gewijzigde vrijstellingen, resterende meldingsplicht en lokale vergunningsplichten.
- Vergunningsvermoedens en bewijs van de vergunde toestand.
- Goede ruimtelijke ordening, ruimtelijk rendement, beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en sectorale beoordelingsgronden.
- Afwijkingen van voorschriften, zonevreemde basisrechten, functiewijzigingen en planologisch attest.
- Voorwaarden, lasten en de grenzen van bestuurlijke beoordelingsruimte.
- Praktijkoefeningen vergunningsplicht en meldingsplicht.

Sessie 5 | Vergunningsprocedure, beroepen en rechtszekerheid

- Toepassingsgebied omgevingsvergunning, bevoegde overheid, dossiersamenstelling en Omgevingsloket.
- Procedureverloop, adviezen, openbaar onderzoek, termijnen en bekendmaking.
- Gemengde projecten, wijzigings- en administratieve lussen, voorwaarden en lasten.
- Fasering, regularisatie, zakelijk karakter, duur, verval en bijstelling.
- Administratief beroep en samenloop met gemeentewegenbeslissingen.
- Beroep bij de RvVb: ontvankelijkheid, schorsing, vernietiging en gevolgen van een arrest.
- Actuele stand van de modulaire procedure, het omgevingsbesluit en de voorgenomen hervormingen.

Sessie 6 | Omgevingshandhaving: nieuwe instrumenten, concrete risico's

- Het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving en de toepassing op ruimtelijke ordening en milieu sinds 1 april 2026, met aandacht voor overgangsrecht.
- Bouwmisdrijven en bouwinbreuken, bevoegde actoren, toezicht en opsporing.
- Beveiligingsmaatregelen, waaronder stillegging.
- Bestuurlijke en strafrechtelijke sanctionering.
- Bestuurlijk en gerechtelijk herstel, herstelschikking, verjaring en rechtsbescherming.
- Gevolgen voor eigenaar, koper, ontwikkelaar en exploitant.
- Verhouding tot regularisatie en privaatrechtelijke handhaving, waaronder de milieustakingsvordering.

Sessie 7 | Bodem, PFAS en grondverzet bij vastgoedprojecten

- Onderzoeks- en informatieplichten bij overdracht, stopzetting en ontwikkeling van risicogronden. Saneringsplicht, vrijstellingsmogelijkheden en aansprakelijkheid.
- PFAS: actuele kaders en onzekerheden bij onderzoek, grondverzet en ontwikkeling.
- Uitgegraven bodem, traceerbaarheid en kostenrisico's.
- Brownfieldconvenanten en herontwikkeling.

Sessie 8 | Vastgoedontwikkeling en sectorale omgevingsregels

- Grond- en pandenbeleid, activeringsmaatregelen, Wonen in Eigen Streek en heffingen op leegstand en verwaarlozing.
- Materialen- en afvalstoffenrecht, asbest en circulair bouwen.
- Energieprestatie van gebouwen, EPC, EPB en renovatieverplichtingen.
- Bescherming van onroerend erfgoed.
- Selectie van actuele sectorale wijzigingen volgens hun relevantie voor vastgoed.

Sessie 9 | Actualiteitsatelier: recente rechtspraak en integrale projectbeoordeling

- Thematische bespreking van recente rechtspraak, in het bijzonder van de RvVb: motivering, effectenonderzoek, goede ruimtelijke ordening, klimaat, water, natuur, voorwaarden en procedurele waarborgen.
- Wat betekenen vernietigings- én verwerpingsarresten voor de praktijk?
- Actualisering van de hervormingsagenda (o.a. vergunningenbeleid).
- Afronding van de projectcasus: juridische haalbaarheid, dossierstrategie, timing en risico's vanuit de verschillende betrokken actoren.

Docent

Mr. Mario Deketelaere, Advocaat - Baker McKenzie

Gastdocent KU Leuven

Doelgroep

Voor professionals die vastgoedprojecten ontwikkelen, ontwerpen, beoordelen, adviseren of begeleiden: projectontwikkelaars, architecten, landmeters-experten, vastgoedprofessionals, notarissen en notariële medewerkers, advocaten, bedrijfsjuristen, omgevingsambtenaren, ruimtelijke planners en milieucoördinatoren.

Doelstellingen

Na afloop van de opleiding

Kan je de toepasselijke ruimtelijke plannen, voorschriften en sectorale regels identificeren en in samenhang interpreteren.

Kan je bindende normen onderscheiden van beleidsambities en beoordeelt welke betekenis zij voor een concreet dossier hebben.

Kan je de juridische haalbaarheid van een vastgoedproject onderbouwd inschatten, de vereiste informatie en effectenonderzoeken bepalen en de belangrijkste stappen en termijnen in een vergunningen- en beroepsprocedure opvolgen.

Vertaal je vlot de recente regelgeving en rechtspraak naar bruikbaar advies voor initiatiefnemers, besturen en andere betrokkenen.

Lesmateriaal

Thematische syllabus bestaande uit hand-outs van slides, teksten en documentatiebundel met rechtspraak en praktische oefeningen en casussen.

Praktisch

Data en locatie

- Maandag 18 & 25 jan | 1, 15 & 22 februari /|1, 8, 15 & 22 maart 2027
- Telkens van 13.30 tot 17.30 uur. Ontvangst vanaf 13.15 uur
- KU Leuven Kulak, Etienne Sabbelaan 53 te Kortrijk
- Volgen via livestream of achteraf de opname bekijken is mogelijk.
  Heb je een bepaalde sessie niet live kunnen volgen? Dan kan je als voorbereiding voor de volgende les reeds de opname bekijken.

Inschrijven

- Schrijf online in vóór 11/01/2027
- De deelnameprijs is 1815 euro.
- Studenten en alumni van het Postgraduaat in de Vastgoedkunde betalen 1660 euro.
- Betalingsgegevens: rekeningnummer IBAN BE31 2850 2133 2955 van PUC - KU Leuven Continue, met vermelding 400/0030/19264+ naam deelnemer(s)'
- Wens je een factuur? Kies dan deze optie bij je webinschrijving en betaal NA ontvangst van je factuur.

Erkenning:

Deze opleiding is aangevraagd voor :

- BIV: erkenning voor 20 uur
- OVB: 32 punten

Deze opleiding wordt georganiseerd door PUC - KU Leuven Continue.

PUC - KU Leuven Continue

KU Leuven Kulak
E. Sabbelaan 53 bus 7643 - 8500 Kortrijk
+32 56 24 61 84 - puc@kuleuven.be
puc.kuleuven.be

Door mij in te schrijven, verklaar ik mij ermee akkoord dat de gegevens die ik verstrek gebruikt worden om mij te contacteren in de context van deze opleiding en voor alle nuttige opvolging ervan.