

# VLAAMSE RAAD

ZITTING 1993-1994

23 JUNI 1994

## VOORSTEL VAN DECREET

— van de heer P. Breyne c.s. —

**houdende wijziging van artikel 87 van de wet van 29 maart 1962  
houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw**

## VERSLAG

**namens de Commissie voor Huisvesting, Ruimtelijke Ordening en Landinrichting  
uitgebracht door de heer J. Van Eetvelt**

---

### ***Samenstelling van de commissie :***

***Voorzitter*** : de heer F. Van den Eynde.

***Vaste Zeden*** : de heren P. Breyne en M. Olivier, mevrouw M. Tyberghien-Vandenbussche en de heren J. Van Eetvelt en R. Van Rompaey ;

de heren J. De Mol, J. Leclercq, J. Timmermans en I. Verleyen ;

de heren J. Demeulenaere, J. Devolder en F. Vermeiren ;

de heer F. Van den Eynde ;

de heer J. Caudron ;

mevrouw M. Vogels.

### ***Plaatsvervangers :***

de heren J. De Seranno, B. Vandendriessche, M. Van der Poorten, G. Vanleenhove en J. Van Looy ;

de heren M. Bourgois en F. Dielens, mevrouw L. Maximus en de heer J. Vande Lanotte ;

de heren G. Anthuenis, V. Vautmans en R. Wierinckx ;

de heer R. Van Walleghem ;

de heer M. Capoen ;

mevrouw V. Dua.

---

### ***Zie :***

548 (1993-1994)

— Nr. 1 : Voorstel van decreet

— Nrs. 2 en 3 : Amendementen

**DAMES EN HEREN,**

De Commissie voor Huisvesting, Ruimtelijke Ordening en Landinrichting besprak op 14, 15 en 22 juni 1994 voorliggende voorstel van decreet.

De hierna volgende voorstellen van decreet werden, gezien hun gemeenschappelijke inhoud, in samenhang behandeld :

1. het voorstel van decreet van de heer H. De Croo houdende wijziging van artikel 87 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (Stuk 437 (1993-1994) – Nr. 1) ;

2. het voorstel van decreet van de heer P. Breyne C.S. houdende wijziging van artikel 87 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (Stuk 548 (1993-1994) – Nr. 1) ;

3. het voorstel van decreet van de heer J. Timmermans C.S. houdende wijziging van artikel 87 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (Stuk 568 (1993-1994) – Nr. 1).

**1. ALGEMENE BESPREKING****1. Toelichting door de indieners van de voorliggende voorstellen van decreet*****1. Het voorstel van decreet houdende wijziging van artikel 87 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (Stuk 437 (1993-1994) – Nr. 1)***

De indiener verheugt zich over de behandeling van zijn voorstel van decreet (Stuk 437 (1993-1994) – Nr. 1). Wellicht is deze gunstige evolutie te wijten aan de indiening van de twee andere voorstellen van decreet. Spreker benadrukt dat uit praktijkgerichte ervaringen blijkt dat de waarde van bepaalde kavels die in notariële akten, rechtsgeldig als bouwgrond werden gekwalificeerd en vergezeld waren van een stedenbouwkundig attest, ingevolge het decreet van 23 juni 1993, fors is gedaald door de wijziging van de overheidsplannen.

Spreker refereert naar artikel 2 van het decreet van 23 juni 1993 dat luidt als volgt : „Bij het onderzoek van bouw- en verkavelingsaanvragen, . . . , kan geen toepassing worden gemaakt van regelen in verband met de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen die de mogelijkheid scheppen om van deze plannen af te wijken of uitzonderingen toe te laten waardoor kan worden gebouwd of verkaveld. Het niet toepassen van de regelen kan geen aanleiding geven tot schadevergoeding als bedoeld in artikel 37”.

Deze waardevermindering van de percelen ging daarenboven bij sommige gedupeerde kopers nog gepaard met verhoogde registratierechten. De ontvanger van registratie oordeelde immers dat bepaalde gronden werden gekocht tegen een te lage prijs. Bij de aanvraag van de bouwvergunning echter bleek de afgifte hiervan onmogelijk voor deze percelen.

Kan in deze dossiers niet gedacht worden aan een vermindering van de registratierechten ? Uit een ministeriële omzendbrief blijkt dat de opmaak van een BPA het instrument bij uitstek is voor de bestemmingswijziging van deze kavels. Vermits het evenwel, meestal om disparate percelen gaat, van een eerder geringe omvang, is de kans hiertoe echter beperkt.

De indiener betreurt dat in het decreet van 23 juni 1993 (Stukken 265 (1992-1993) – Nrs. 1 tot 3) geen overgangsregeling werd opgenomen. Is men niet te voortvarend geweest ? Quid met de verworven rechten van de eigenaars van percelen waarvoor reeds een stedenbouwkundig attest werd verleend, waarin deze gronden werden gekwalificeerd als bouwgronden en als dusdanig werden gekocht. Ook bij de aanvraag van een bouwvergunning na september 1993, werd reeds rekening gehouden met het decreet van juni 1993.

De indiener wijst erop dat de draagwijdte van zijn voorstel van decreet eerder beperkt is, doch evenwel gegrond. Het voorstel van decreet strekt ertoe in de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw in Titel V — Aanvullende bepalingen voor het Vlaamse Gewest, aan het bij artikel 87 in artikel 2, § 1 ingevoegde lid een nieuw lid toe te voegen dat luidt als volgt :

„Een uitzondering op dit artikel is slechts mogelijk voor die gronden waarvoor bij het van kracht worden van dit decreet een stedenbouwkundig attest verkregen is waarin de bestemming als bouwgrond wordt omschreven, maar waarvoor nog geen bouwvergunning werd aangevraagd”.

Aldus worden de nefaste sociale gevolgen van de afschaffing van de opvulregel enigszins getemperd. Vaak werden dure hypothecaire leningen aangegaan en hoge registratierechten betaald, voor gronden die fors in waarde daalden.

Bij ordonnantie van 29 augustus 1991 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest houdende organisatie van de planning en de stedenbouw (B.S., 7 oktober 1991) werd de verjarings termijn van een stedenbouwkundig attest gebracht op twee jaar, tegen een termijn van 1 jaar in Vlaanderen.

De indiener dringt aan op de goedkeuring van zijn voorstel van decreet, teneinde nu reeds een aantal nefaste gevolgen weg te nemen, in het vooruitzicht van een serien en grondig debat over het globale ontwerp van decreet op de ruimtelijke ordening. Geschonden, verworven rechten dienen hersteld en immobilisme vermeden.

## ***2. Voorstel van decreet van de heer P. Breyne c.s. houdende wijziging van artikel 87 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (Stuk 548 (1993-1994) – Nr. 1)***

De indiener merkt op dat de draagwijdte van zijn voorstel van decreet ruimer is, vermits het een oplossing aanreikt voor verschillende aspecten van de problematiek ontstaan door het decreet van 23 juni 1993 houdende de aanvulling met een artikel 87 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw.

Speculatieve doeleinden mogen niet de leidraad zijn in dit debat. Vooral dient aandacht besteed aan de wegwerking van de onbillijke en nadelige gevolgen van bepaalde aspecten van het decreet van 23 juni 1993.

In feite strekt dit voorstel van decreet ertoe een uitzondering te maken op de afschaffing van de opvulregel voor diegenen die, voor de inwerkingtreding van het decreet van 23 juni 1993 tot afschaffing van de opvulregel, een perceel grond

hebben gekocht waarvoor een bouwvergunning of een stede-  
bouwkundig attest was afgeleverd en dit perceel als bouw-  
grond betaalden en waarvoor ook de overeenkomstige nave-  
nante registratierechten aangerekend werden.

De indiener wijst erop dat in de toelichting van zijn voor-  
stel van decreet wordt verwezen naar de ministeriële omzend-  
brief van 10 november 1993 betreffende de bijzondere plan-  
nen van aanleg die afwijkingen inhouden ten opzichte van  
de gewestplannen. Hierin werd door de minister, een kader  
uitgewerkt waarbinnen oplossingen voor problemen, gerezen  
door de afschaffing van de opvulregel, aangereikt kunnen  
worden.

De indiener wijst erop dat het voorstel van decreet beoogt  
om de herstelde rechtskracht van de niet-uitgevoerde bouw-  
vergunningen en van de stedenbouwkundige attesten in de tijd  
te beperken. Deze bouwvergunningen zouden aldus verval-  
len indien de vergunninghouder de werken niet is begonnen  
vóór 31 december 1996. Dezelfde datum wordt gehanteerd  
voor de indiening van de bouwaanvraag op basis van het  
stedenbouwkundig attest.

De vóór 24 augustus 1993 ingediende aanvragen voor een  
bouw- of verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig  
attest die op basis van het decreet van 23 juni 1993 houdende  
aanvulling met een artikel 87 van de wet van 29 maart 1962  
houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de  
stedenbouw negatief werden beoordeeld, kunnen opnieuw in-  
gediend worden. De wederindiening ervan moet gebeuren  
vóór 31 maart 1995. Daarenboven dient het toegestaan bouw-  
volume van de ontworpen woning beperkt tot 700 m<sup>3</sup>.

Wachtgevels van een bestaand gebouw met residentiële  
bestemming, die momenteel vaak ontsierd worden door re-  
clameborden, kunnen met een nieuwe woning worden afge-  
werkt.

Voor alle andere gevallen blijft de afschaffing van de op-  
vulregel gehandhaafd.

### **3. Voorstel van decreet van de heer J. Timmermans c.s. houdende wijziging van artikel 87 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (Stuk 568 (1993-1994) – Nr. 1)**

De indiener licht namens zijn fractie de draagwijdte van  
het voorstel van decreet toe als volgt.

Via de instelling van een overgangs- en uitzonderingsrege-  
ling worden de nefaste sociale gevolgen van het decreet van  
23 juni 1993 getemperd. Zij die niet tijdig konden bouwen,  
verloren door de afschaffing van de opvulregel definitief het  
recht om te bouwen op hun grond, met alle sociale en finan-  
ciële gevolgen vandien.

De indiener wijst erop dat de tijdelijke wederinvoering van  
de opvulregel gedurende een termijn van één jaar verant-  
woord is.

In tegenstelling met de andere twee voorstellen van decreet  
zouden de overgangsbepalingen worden beperkt tot een ter-  
mijn van twee jaar, met retro-activiteit vanaf de datum van  
inwerkingtreding van het decreet van 23 juni 1993.

Aldus wordt de netelige juridische kwestie geregeld van  
de geldigheidsduur van één jaar van stedenbouwkundige at-  
testen en bouwvergunningen. Deze termijn wordt verlengd tot  
twee jaar. Bouwvergunningen kunnen in toepassing van de  
opvulregel worden afgegeven indien de aanvrager beschikt

over een vervallen bouwvergunning, afgegeven binnen deze termijn van twee jaar, of de aanvrager beschikt over een gunstig stedenbouwkundig attest, eveneens uitgereikt binnen deze termijn van twee jaar. De aanvrager dient in deze periode het onroerend goed te hebben verworven door aankoop of erfenis, dat als dusdanig als bouwgrond is gecatalogeerd.

Daarenboven dient de eigenaar de nodige kadastrale bescheiden en akten voor te leggen, om te bewijzen dat hij slechts eigenaar is van één bouwkvavel.

Aldus worden speculatieve inzichten ontmoedigd. De aanvragers dienen zich te melden bij de gemachtigde ambtenaar. Deze beschikt na indiening van het bouwdoossier over een beperkte termijn om hierover een bindend advies uit te brengen.

Nieuwe stedenbouwkundige attesten worden niet meer uitgereikt. Enkel diegenen die een aanvraag tot bouwvergunning indienden, doch een weigering ontvingen, en niet in staat waren tijdig de bouwwerken te starten, kunnen een nieuwe aanvraag indienen.

De indiener stipt aan dat er eveneens een aantal inhoudelijke beperkingen in het voorstel van decreet zijn opgenomen, teneinde misbruiken te voorkomen in de toepassing van de opvulregel. De afstand dient gemeten tussen de twee gevels. De vroegere constructies van projecties op de as van de weg om de afstand van 70 meter te bepalen kunnen niet toegepast worden.

De opvulregel is daarenboven niet van toepassing in natuurgebieden. Nieuwe verkavelingsvergunningen zullen niet afgegeven worden. Alleen bouwvergunningen en stedenbouwkundige attesten nr. 2 zullen nog uitgereikt worden. Daarenboven is de opvulling slechts mogelijk langsheen dezelfde straatkant. Projecties van huizen gelegen aan het kruispunt van wegen komen eveneens niet in aanmerking voor opvulling, voor de bepaling van de op te vullen zones langsheen de voorliggende weg. De opvulling moet betrekking hebben op gevels van woonhuizen, met inbegrip evenwel van garages, vermits deze behoren tot de residentiële bebouwing.

Alle andere constructies zoals stallen, aanhorigheden van huizen en dergelijke meer komen niet in aanmerking voor het bepalen van de 70-meter grens. De opvulling tussen een woonhuis en een exploitatiewoning van een landbouwbedrijf is eveneens uitgesloten, vermits dit strijdig is met de bestaande opvulregel. Het lid meent dat een vergunning eveneens moet kunnen geweigerd worden op basis van de verkeersveiligheid. Hieraan dient vooral aandacht besteed langsheen de gewestwegen.

## **2. Bespreking**

Na de toelichting van de indieners van de drie ter tafel liggende voorstellen van decreet ontspringt zich hierover een ruime gedachtenwisseling in de Commissie.

De indiener van het voorstel van decreet (Stuk 437 (1993-1994) – Nr. 1) merkt op dat prima facie het standpunt van de Vlaamse regering over deze voorstellen van decreet kan worden aanhoord.

De minister merkt op dat de problematiek van de afschaffing van de opvulregel ook reeds op andere fora werd aangekaart.

In het globale voorontwerp van decreet op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw als sluitstuk van de voorbereiden-

de fase van de opmaak van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, wordt een fundamentele aanpassing doorgevoerd van de wet op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw.

Tevens verleent dit ontwerp van decreet een decretale basis aan het Structuurplan Vlaanderen. In het aangekondigde globale ontwerp zal eveneens een overgangsbepaling worden opgenomen om onrechtmatigheden en onbillijke mistoestanden te herstellen. De diverse voorliggende voorstellen van decreet beogen dit eveneens.

Wat dient evenwel verstaan onder het wegwerken van onrechtmatigheden in het verleden ?

Hieromtrent stelt de minister vast dat de visies verwoord in de drie voorstellen van decreet hierover uiteenlopen.

De indiener treedt deze stelling bij. Hij pleit voor een pragmatische aanpak van de problematiek. Indien de Vlaamse regering akkoord zou kunnen zijn met een beperkt rechtsherstel, zoals beoogd door zijn voorstel van decreet, pleit hij voor de goedkeuring ervan.

De minister repliceert dat er binnen de Vlaamse regering een consensus bestaat omtrent de te nemen overgangsmaatregelen, temeer omdat deze optie eveneens was genomen in het nieuwe, bij de Vlaamse Raad nog in te dienen globale ontwerp op de ruimtelijke ordening en beaamt de noodzaak aan een tussentijdse regeling.

Een ander lid betreurt de laattijdige behandeling van het globale aangekondigde ontwerp van decreet op de ruimtelijke ordening. Nieuwe tussentijdse oplossingen dienen geweerd. Het lid wijst erop dat het Regeerakkoord een trendbreuk zou organiseren in de ruimtelijke ordening. Een degelijke ruimtelijke ordening kan slechts mits een zekere continuïteit in het beleid. Indien men telkens opnieuw de bakens verzet, resulteert dit in een onsamenhangend beleid. Het lid twijfelt niet aan de positieve opzet van de voorliggende voorstellen van decreet. Nochtans kan het lid zich niet van de indruk ontdoen dat deze voorstellen niet ipso facto ingegeven zijn door het algemeen belang. In de ruimtelijke ordening dient een trendbreuk georganiseerd. Het lid benadrukt de catastrofale situatie van Vlaanderen op het vlak van de ruimtelijke ordening. Ook de inbreidingsgedachte wordt onvoldoende vertolkt in het ruimtelijk landschap. Stads- en dorpsherwaardering worden stiefmoederlijk behandeld en lintbebouwing tast de open ruimte verder aan.

Daarenboven is de toestand van het bestaande woningenpatrimonium erbarmelijk. Het beleid dient zich meer toe te spitsen op de bevordering van het algemeen belang, dat niet gediend is met tussentijdse oplossingen. Het decreet op de opvulregel is pas één jaar gestemd. Het argument om de onbillijke financiële en sociale repercussies van dit decreet weg te werken, mag niet primeren op het algemeen belang. Immers, de afweging van beleidskeuzen zal steeds in het nadeel zijn van de ene of de andere maatschappelijke bevolkingsgroep.

Tussentijdse aanpassingen dienen geweerd. Nochtans staan verschillende leden niet afwijzend tegen de inschrijving en kritische beoordeling van een overgangsregeling in het kader van het nieuwe, aangekondigde globale decreet op de ruimtelijke ordening.

Een van deze leden drukt er zijn verbazing over uit dat een globale herziening van de wet op de ruimtelijke ordening thans niet meer als een prioriteit wordt ervaren en betreurt de geringe resultaten ter zake.

Hierop merkt een ander lid op dat de sociale aspecten steeds worden uitgespeeld op het vlak van de ruimtelijke ordening, vermits in dit beleidsdomein het sociaal dienstbetoon bijzonder lonend is.

Vervolgens werpt een lid het probleem op van de planschadevergoeding voor die bouwkavels die, ingevolge het decreet van 23 juni 1993, werden geherkwalificeerd tot minder waardevolle gronden (weiden, landbouw- en bosgrond). Het lid stipt aan dat in het nieuwe, aangekondigde globaal decreet op de ruimtelijke ordening een wederinkoop van de Vlaamse regering zou kunnen worden opgenomen, wat de vrijwaring van de open ruimte ten goede komt. De evaluatie maken van de budgettaire inspanning die dient geleverd door de Vlaamse regering is geen sinecure. Volgens het lid komen wellicht  $\pm$  300 à 350 percelen hiervoor in aanmerking, ten belope van 350 miljoen frank. Deze investering heeft een eenmalig budgettair karakter en draagt bij tot de verwezenlijking van de door de minister beloofde trendbreuk in de ruimtelijke ordening. Overgangsmaatregelen kunnen niet louter worden gestoeld op sociale overwegingen. Ook het algemeen belang heeft zijn rechten.

Hetzelfde lid pleit voor een versoepeling van de procedure zoals bepaald door artikel 37 van de wet op de ruimtelijke ordening. Ook dient volledige duidelijkheid te bestaan omtrent de omvang van de waardevermindering, ten gevolge van het decreet van 23 juni 1993. In deze context kan inzake de toepassing van artikel 23, § 1 van de Stedebouwwet een retro-actief rechtsherstel worden overwogen tot op het ogenblik van de opmaak van het definitief gewestplan. Stedebouwkundige attesten en het bedrag dat door de Vlaamse regering dient betaald voor de gedeprecieerde percelen, moet blijken uit authentieke akten (notariële akten, attesten, registratie).

De vervreemding dient beperkt tot één perceel. Het lid herinnert eraan dat op de afschaffing van de opvulregel sterk werd aangedrongen door de ontwerpers van het Structuurplan Vlaanderen. Er dient komaf gemaakt met allerlei ad hoc-regelingen, zoniet verloedert het planologisch beleid verder en zal willekeur, schering en inslag zijn.

Een ander lid merkt op dat het recht van wederinkoop financieel moeilijk ligt, gelet op het feit dat er thans voor 9 miljard frank ingediende schadeclaims wachten op afhandeling. Daarenboven stelt het lid, dat de voor wederinkoop door de Vlaamse regering bestemde percelen, her en der verspreid liggen. Meestal gaat het om smalle tussenliggende percelen. Wie zal instaan voor het onderhoud ervan, na verwerving door de Vlaamse regering ? Daarenboven werden voor deze thans minder waardevolle kavels, de registratierechten voor bouwgronden betaald aan de federale overheid. De terugvordering door het Vlaamse Gewest hiervan is ofwel niet mogelijk, ofwel problematisch. Thans zou de Vlaamse regering deze registratierechten zelf dienen terug te betalen. Dit is een eerder onverwacht financieel aspect, dat eveneens dient ingecalculeerd bij eventuele inschrijving van de kredieten voor de financiering van wederinkooprecht door de Vlaamse regering. Nog een ander lid is gekant tegen de toekenning van dit wederinkooprecht. Hij kondigt ter zake de indiening aan van een amendement, waarop een ander lid repliceert dat deze wederingekochte gronden door de Vlaamse regering kunnen worden bestemd als ecologisch impulsgebied, of opnieuw verkocht als landbouwgrond, bosgronden of weilanden.

Meerdere leden hekelen het gemis aan overgangsbepalingen in de drie „nooddecreten” van juni 1993. Hierop werd

nochtans zeer sterk aangedrongen (Stukken 264 (1992-1993) - Nrs. 1 tot 4 ; 265 (1992-1993) - Nrs. 1 tot 3 ; 266 (1992-1993) - Nrs. 1 tot 3) en deze leden ervaren de inschrijving van een overgangsregeling, in de thans voorliggende voorstellen van decreet als positief.

Een lid meent dat de slagkracht van deze overgangsregeling grotendeels zal afhangen van de sensibilisering hiervoor van de lokale adviesorganen. Al te vaak worden op het gemeentelijke en provinciale niveau, de ambtenaren slechts benaderd voor „regelingen”, d.w.z. omzeiling van de wet. Het lid verwijst naar zijn interventie in de plenaire vergadering ter zake.

Slechts speculanten zijn geïnteresseerd in allerlei tussentijdse regelingen. Het vorige lid benadrukt dat vooral de kleine spaarder en de jonge bouwlustigen die investeerden in een bouwperceel zijn sociaal en financieel de dupe van het decreet van 23 juni 1993. De noodzaak aan een trendbreuk is een zeer behartenswaardige doelstelling, doch hieraan heeft de modale burger, geen boodschap. Het decreet van 23 juni 1993 hield immers geen rekening met een bepaalde bevolkingscategorie, en is derhalve onbillijk. Vervolgens licht minister T. Kelchtermans, Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden het standpunt van de Vlaamse regering over de drie voorliggende voorstellen van decreet als volgt toe.

## II. STANDPUNT VAN DE VLAAMSE REGERING

### 1. Uiteenzetting

De minister stelt voor om artikel 87 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, ingevoegd bij decreet van 23 juni 1993, te vervangen door de volgende bepalingen :

#### „Artikel 87

In artikel 2, § 1 van deze wet, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970, worden tussen het derde en het vierde lid de volgende leden ingevoegd :

„Bij het onderzoek van bouw- of verkavelingsaanvragen, andere dan voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare diensten kan geen toepassing worden gemaakt van regelen in verband met de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen die de mogelijkheid schep-ten om van deze plannen af te wijken of uitzonderingen toe te laten waardoor kan worden gebouwd of verkaveld. Het niet toepassen van de regelen kan geen aanleiding geven tot schadevergoeding als bedoeld in artikel 37.

Voor de percelen waarvoor de bouwvergunningen die verleend werden in de periode, begrepen tussen de datum van inwerkingtreding van het voor het betrokken perceel laatst vastgestelde plan van aanleg en de datum van 24 augustus 1993, en die hun rechtsgrond vinden in de toepassing van de bepalingen van artikel 23, 1° van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd bij koninklijk besluit van 13 december 1978, vervallen deze bouwvergunningen, in afwijking van artikel 52, indien vóór 31 december 1996 de werken niet begonnen zijn of vóór 31 maart 1995 geen nieuwe bouwvergunningsaanvraag werd ingediend. In geval een nieuwe bouwaanvraag wordt ingediend, vervalt de oorspronkelijke bouwvergunning van rechtswege op de datum dat aan de vergunningsaanvrager



de nieuwe bouwvergunning wordt betekend. Indien op de nieuwe bouwaanvraag een weigeringsbeslissing volgt, vervalt de oorspronkelijke bouwvergunning van rechtswege twee jaar na de datum van deze weigeringsbeslissing. Voor de toepassing van deze bepaling krijgen de bedoelde vergunningen, die eventueel van rechtswege al vervallen zijn, opnieuw rechtskracht op de datum van inwerkingtreding van het decreet van (. . .) houdende wijziging van artikel 87 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw.

Komen bij overgangsmaatregel in aanmerking voor het verlenen van een vergunning, of in het geval vermeld onder punt a) voor een schadevergoeding of een vergunning, indien vóór 31 maart 1995 een bouwaanvraag voor woningbouw wordt ingediend voor de percelen :

a) waarop een stedenbouwkundig attest werd afgegeven in de periode, begrepen tussen de datum van inwerkingtreding van het voor het betrokken perceel laatst vastgestelde plan van aanleg (gewestplan of een recent vastgesteld BPA, wat primeert) en de datum van 24 augustus 1993, dat in de aangegeven bestemmingen en/of voorwaarden voorhoudt dat kan worden gebouwd in toepassing van artikel 23.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd bij koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd bij koninklijk besluit van 13 december 1978, en dat op de datum van inwerkingtreding van het decreet van (. . .) vervallen is”.

De minister verduidelijkt dat het in dit geval gunstig afgegeven stedenbouwkundige attesten betreft, die afgegeven zijn vanaf de datum van de goedkeuring van het gewestplan en waarvoor een bouwvergunning kon afgegeven worden. Hiervoor wordt gesteld dat deze het recht openen voor de afgifte van een bouwvergunning of indien het college van de gemachtigde ambtenaren van oordeel is dat omwille van de goede ruimtelijke ordening en ongeacht het feit dat vanuit dit oogpunt niet kan gebouwd worden, toch een schadevergoeding kan toegekend worden.

„b) waarvoor een aanvraag voor een bouw-, verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest werd ingediend vóór 24 augustus 1993 en waarvoor, gelet op de bepalingen van het decreet van 23 juni 1993, geen vergunning of gunstig stedenbouwkundig attest is verleend of kan worden verleend”.

De minister verduidelijkt dit als volgt. Stedenbouwkundige attesten of bouwvergunningen die tijdig aangevraagd werden voor de inwerkingtreding van het decreet van 23 juni 1993 (zijnde 24 augustus 1993) vóór 24 juni 1993 moeten opnieuw kunnen worden behandeld door de buitendiensten, zonder rekening te houden met de bepalingen van het decreet van 23 juni 1993. De minister stipt aan dat deze regeling zich opdringt, vermits er geen automatische goedkeuring is van deze stedenbouwkundige attesten. De behandeling hiervan geschiedt niet op basis van het decreet van 23 juni 1993 ;

„c) waarop in toepassing van artikel 23.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen vóór 24 augustus 1993 een bouwvergunning werd afgeleverd en waarvoor een gewijzigde bouwaanvraag wordt ingediend.”

„De minister verduidelijkt dat in afwijking van alle desbetreffende wettelijke bepalingen de aanvraag wordt ingediend bij het bevoegde College van Burgemeester en Schepenen, dat over iedere aanvraag een advies uitbrengt en dit advies

binnen een termijn van dertig dagen na het afleveren van het ontvangstbewijs van de vergunningsaanvraag samen met de aanvraag zendt aan de Vlaamse regering. Over iedere aanvraag wordt aan de Vlaamse regering, benevens het advies van het College van Burgemeester en Schepenen, advies uitgebracht door een college van deskundigen dat bestaat uit de gemachtigde ambtenaren van de buitendiensten van het Bestuur voor Ruimtelijke Ordening van de Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting. Van de beslissing van de Vlaamse regering wordt aan de vergunningsaanvrager en het College van Burgemeester en Schepenen kennis gegeven binnen een termijn van zes maanden na de datum van het ontvangstbewijs.

Voor de stedenbouwkundige attesten bedoeld in littera a) kan de Vlaamse regering tot weigering van vergunning besluiten om redenen van goede ruimtelijke ordening. In de weigeringsbeslissing wordt alsdan aangegeven dat de vergunningsaanvrager recht heeft op een schadevergoeding. Ingeval de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt, verleent de Vlaamse regering een bouwvergunning. De modaliteiten voor het bepalen van deze schadevergoeding worden vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering. Bij het advies en de beslissing over de schadevergoeding of de bouwvergunning gelden voor de aanvragen, vermeld onder littera a) de voorschriften van artikel 23.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Voor de overige vergunningsaanvragen kan slechts vergunning worden toegekend indien de grond op de dag van de inwerkingtreding van het gewestplan gelegen is binnen een huizengroep met residentiële bestemming en aan dezelfde kant van de openbare weg die geen aardeweg is, en die gelet op de plaatselijke toestand, voldoende is uitgerust. De afstand gemeten op de as van de weg, tussen de gevels die het dichtst bij elkaar liggen van gebouwen met residentiële woonbestemming, mag op de gevelpunten die zich het dichtst bij de voorliggende weg bevinden niet meer bedragen dan 70 m. Voor het meten van de afstand van 70 m kunnen geen huizen in aanmerking worden genomen waarvan de voorgevel niet geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen een zone van 50 m te palen vanaf de rand van de voorliggende weg. De ontworpen woning, met inbegrip van de bijgebouwen, heeft een maximaal bouwvolume van zevenhonderd kubieke meter.

Deze bepalingen zijn van toepassing in alle gebieden die geen woongebieden zijn, met uitsluiting van de industriegebieden, de ontginningsgebieden, de groengebieden waaronder kunnen worden onderscheiden natuurgebieden en natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten, de bosgebieden met ecologische waarde en de parkgebieden.

Het indienen van de nieuwe aanvraag heeft tot gevolg dat de voor de betrokken percelen lopende vergunningsprocedures voor bouw- en verkavelingsaanvragen van rechtswege worden stopgezet”.

## **2. Bespreking**

Dit standpunt van de Vlaamse regering (d.d. 22 juni 1994) lokt heel wat kritische opmerkingen uit van verschillende leden.

Een lid betreurt dat het standpunt van de Vlaamse regering geen rekening houdt met de door het lid aan de minister aangerichte denkpiste m.b.t. een recht van wederinkoop

door de Vlaamse regering, van die percelen, die ingevolge het decreet van 23 juni 1993, fors in waarde daalden. Daarenboven stelt het lid vast dat met deze tussentijdse oplossingen slecht legistisch werk wordt geleverd. Er zijn al te veel uitzonderingen voorzien. Ook kan het lid zich niet van de indruk ontdoen dat er terug ruimte wordt gemaakt voor nieuwe dossiers. Inzake de planschade stipt hetzelfde lid aan dat dit een aanslag is op de open ruimte. Het standpunt van de Vlaamse regering involgen zal volgens dit lid de teloorgang zijn van het werk van generaties om de open ruimte te vrijwaren. Dit is het opzet. Nochtans verklaart het lid oog te hebben voor de wegwerking van de a-sociale nasleep van het decreet van 23 juni 1993. Het lid stelt dat de overgangsbepaling hiervoor alleen niet nodig is. T.g.v. de goedkeuring van de beperkte wederinvoering van de opvulregel zullen vele nieuwe problemen rijzen. Het sociale argument wordt misbruikt om nieuwe gebieden te kunnen opvullen. Het lid merkt op dat de laatste tijd zoveel stedenbouwkundige attesten worden aangevraagd, dat er wel vragen moeten rijzen. De buitendiensten van de Administratie voor Stedebouw en Ruimtelijke Ordening hebben zelfs niet de tijd gehad om de aanvragen in te schrijven in de registers, waardoor verdere controle vervaagt. De uitzonderingsregelingen worden al te vaak verheven tot regel.

De minister weerlegt dit. Hij wijst erop dat in de ministeriële omzendbrief van 10 november 1993 betreffende de bijzondere plannen van aanleg die afwijkingen inhouden ten opzichte van de gewestplannen, een kader werd uitgewerkt, waarbinnen de problemen gerezen ingevolge de afschaffing van de opvulregel, konden worden uitgewerkt. De minister pleitte toen reeds voor de meest stringente toepassing van de opvulregel.

Het lid wijst erop dat de laatste dag vóór de publikatie van het decreet van 23 juni 1993 in het Belgisch Staatsblad, nl. op 23 augustus, de provinciale directies overstelt werden met vergunningsaanvragen. De adviezen werden gegeven door de typistes en in vele gemeenten hield het College van Burgemeester en Schepenen een extra-vergadering. Welke garantie biedt de minister dat thans alles wettelijk verloopt ?

Het lid betwijfelt dit ten stelligste. De door de minister aangereikte suggesties bieden hiertoe geen garanties.

De minister merkt op dat alle beslissingen van het College van Burgemeester en Schepenen worden ingeschreven in een register op datum van de beslissing door het College van Burgemeester en Schepenen. Misschien was dit niet het geval in de provincie Oost-Vlaanderen.

Met betrekking tot de bij de gemeente ingediende aanvragen stelt een ander lid dat deze normaliter dienen geregistreerd in het verslag van het College van Burgemeester en Schepenen. Het is inderdaad niet denkbeeldig dat er nog andere aanvragen werden ingediend. Sommige aanvragen werden evenwel niet overgemaakt aan de stedenbouwkundige buitendiensten, omwille van hun laattijdige indiening. Het risico bestaat dat er andermaal omzeilingen gebeuren. Bij ontstentenis van een register is hierover geen duidelijkheid. Indien deze opgenomen zijn, heeft het lid hiermede geen problemen. Tijdens de vakantieperiode werden vele aanvragen niet doorgestuurd. Vervalsingen zijn niet uitgesloten.

Door het hogervernoemde lid wordt echter gerepliceerd dat van de ingediende dossiers die niet afgehandeld zijn, vaak ieder spoor ontbreekt vermits ze niet ingeschreven zijn. In bepaalde gebieden wordt de opvulregel zeer soepel toegepast. Hij pleit voor een expliciete opname in een decreet van die gebieden, waar de beperkte wederinvoering van de opvul-

regel geldt. Daarenboven houdt het lid een pleidooi, om de ruimtelijke ordening te lichten uit het politieke dienstbetoon. Hij mist een hechte sociale dimensie in de thans voorliggende voorstellen van decreet en de door de minister aangereikte denkpistes. Het betreft hier een loutere regeling ad hoc van een aantal dossiers politiek dienstbetoon.

Hierop repliceren verschillende leden verontwaardigd. De afschaffing van de opvulregel benadeligde in hoofdzaak de kleine spaarder en de jonge bouwlustigen die investeerden in een perceel bouwgrond, waarop het thans onmogelijk is om te bouwen.

Het lid bekijkt de wederinvoering van de opvulregel met argusogen en refereert naar een aantal dossiers van 19 augustus 1993. De thans geldende regelen werden volledig geschorpen. Vaak was er misleiding t.g.v. de overgelegde plannen. Punt c) van het standpunt van de Vlaamse regering mag slechts slaan op een beperkt aantal gevallen. Als positief ervaart het lid de vermoedelijke schrapping van de wachtgevel. Inzake de reglementeringen m.b.t. de toepassing van de opvulregel, merkt het lid op dat de toelichting bij het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bol staat van de uitzonderingen.

Minister T. Kelchtermans repliceert onmiddellijk. Niet alles wordt misbruikt !

Vervolgens kaart het lid de problematiek aan van de stedenbouwkundige attesten die uitgereikt werden vóór 1976. Deze bezitten geen enkele rechtskracht. Pas na 1976 verkregen deze een juridische waarde. Waarom wordt de retro-activiteit uitgebreid tot 1976 ? Is dit niet ingegeven door speculatieve motieven ? Sociale motieven kunnen hieraan niet ten gronde liggen. De door de minister ingeluide trendbreuk mislukt, vermits de open ruimte verder wordt aangesneden.

Een indiener van het voorstel van decreet, vestigt vervolgens de aandacht op het fenomeen van de lintbebouwing, dat in Vlaanderen historisch en sociologisch is gegroeid. De vraag rijst of lintbebouwing thans dient ontraden, verdedigd of instandgehouden. De overheid kan ter zake de nodige beleidskeuzen nemen. De lintbebouwing veroorzaakt op het infrastructurele vlak enorme kosten voor de gemeenschap (verspreide aanleg van openbare nutsvoorzieningen, aantreking van de mobiliteitsstroom tussen de stad en de buitengebieden). België beschikt over één van de dichtste wegennetten ter wereld. Via het Investeringsfonds kunnen in de begroting voldoende kredieten worden ingeschreven om deze „turn-over” te maken. Verschillende denkpistes kunnen hierbij worden bewandeld. De lintbebouwing moet afgebouwd worden. Ofwel handhaaft men de huidige lintbebouwing, maar werkt men via een gericht grond- en pandenbeleid in op de schaarste aan bouwkavels waarbij de opvulregel hét instrument bij uitstek is. Aldus wordt de bestaande tussenliggende ruimte optimaal benut.

De indiener poneert dat zelfs bij een handhaving van een definitieve afschaffing van de opvulregel, het bestaande bouwpatroon verder dient afgewerkt, vanuit esthetische en planologische overwegingen. De indiener van het voorstel van decreet (Stuk 437 (1993-1994) - Nr. 1) is er zich terdege van bewust dat de afschaffing van de opvulregel in juni 1993 misschien te voortvarend is geweest. Thans kan hieraan een bijsturing worden doorgevoerd. Het lid stelt daarom voor om in een beperkte mate „opvulling” toe te laten, mits bijkomende voorwaarden, o.m. de exactere omschrijving van de draagwijdte van de begrippen „afstand” en „grens” en de

nauwkeurige afbakening van de „opvullingsruimte”. Hoe moet deze afstand worden bepaald ? Deze verfijningen moeten bijdragen tot een verhoogde rechtszekerheid en rechtsherstel voor de gedupeerden van het decreet van 23 juni 1993.

Het lid verklaart enige moeite te hebben met de vele, soms niet-relevante bijkomende bepalingen, die opgenomen zijn in het standpunt van de Vlaamse regering. Waarom dienen deze gehandhaafd en aan welk concept zijn ze ontleend ? Mits de toekenning van een stedenbouwkundig attest, zouden ook binnen een opvullingszone, open bebouwingen moeten toegelaten worden. Waarom al deze bijkomende beperkingen, die achteraf haaks staan op het bestaande patroon van de lintbebouwing ? Smalle tussenliggende percelen tussen reeksen van alleenstaande woningen kunnen via hoogbouw gemakkelijk ingevuld worden. De beoordeling van de al of niet verenigbaarheid van deze constructies met de notie „goede ruimtelijke ordening” zal geschieden door de stedenbouwkundige diensten. Daarenboven zouden de architecten van de stedenbouwkundige diensten bijkomende richtlijnen kunnen ontvangen inzake de maximale opvulling van het toegelaten bouwvolume van 700 m<sup>3</sup>. Vaak rijzen er problemen bij constructies met niveauverschillen of met ondergrondse garages. Het lid formuleert enige reserves t.a.v. littera c) van het standpunt van de regering en stelt voor om grosso modo het legistische kader van het decreet van 23 juni 1993 te behouden, maar het verder uit te werken en te verfijnen. Ook in de Zwalmstreek rijzen constructies op die afbreuk doen aan de esthetische draagkracht van de open ruimte. De opvullingsmodaliteiten dienen beter gecontroleerd door de buitendiensten bij de afgifte van stedenbouwkundige adviezen.

Een ander lid merkt op dat de beperking van het bouwvolume vreemd is aan de notie „de goede ruimtelijke ordening”.

Een ander lid stelt voor om inzake de afstandsbeperking, gemeten op de as van de weg, de bepaling te doen van gevel tot gevel, waarop nog een ander lid verduidelijkt, van gevelpunt tot gevelpunt.

Vervolgens stelt een indiener, hierin bijgetreden door meerdere andere leden vast, dat de procedurevoorschriften met betrekking tot de adviesverlening en de termijn van de stedenbouwkundige attesten voor de sub a), b) en c) bedoelde percelen afwijken van de normale voorschriften. De indiener, hierin bijgetreden door verschillende andere leden, stelt vast dat immers over iedere aanvraag aan de Vlaamse regering, benevens het advies van het College van Burgemeester en Schepenen, tevens advies wordt uitgebracht door een college van deskundigen dat bestaat uit de gemachtigde ambtenaren van de buitendiensten van het Bestuur voor Ruimtelijke Ordening van de Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting. Waarom deze derogatie met de bestaande stedenbouwkundige voorschriften ? Is een dergelijke procedureregeling geen blijk van wantrouwen ten aanzien van de geldende procedure m.b.t. de termijn van indiening en afhandeling van het advies ? Daarenboven verhogen de vele getolereerde uitzonderingen de complexiteit van een weinig transparante wetgeving.

Hierop herinnert een ander lid er in deze context aan dat inzake de in het standpunt voorgestelde procedure één van de grondbeginselen, nl. het recht op beroep is miskend, vermits de Vlaamse regering beslist. Waarom kunnen niet de normale door de stedenbouwwet gehanteerde procedures gelden ? Door het wegvallen van de beroepsmogelijkheid wordt het gemeentelijk beslissingsniveau uitgeschakeld. Deze trap in de beroepsprocedure zou nochtans in eerste aanleg een

groot aantal zaken kunnen rechtzetten, via het verlenen van een gunstig stedenbouwkundig attest. Ten gevolge van de toekenning van de beslissingsbevoegdheid in eerste en laatste aanleg aan de Vlaamse regering, zal zelfs voor de rechtzetting van loutere materiële vergissingen, door de aanvragers een annulatieberoep moeten worden ingeleid bij de Raad van State. Dit zal resulteren in een dure en tijdrovende procedure, voor de aanvrager en desgevallend voor de Vlaamse regering. Waarom deze speciale procedure, te meer daar het beslissen in eerste aanleg en in beroep gemakkelijker is daar de criteria duidelijk in het voorstel van decreet zijn aangegeven. Spreker pleit voor het opvolgen van de normale stedenbouwkundige procedurevoorschriften. Quid indien de Vlaamse regering geen beslissing genomen heeft binnen een termijn van zes maanden. Spreker heeft begrip dat in sommige gevallen deze termijn van zes maanden te kort kan uitvallen voor de Vlaamse regering. Spreker stelt dat in het belang van een goede rechtsbedeling voor dit probleem een adequate regeling moet worden uitgewerkt. Het streven naar een maximale bescherming van de open ruimte, mag niet primeren op de rechtszekerheid en een normaal procedureverloop.

Een indiener stipt aan dat, vermits er in de door de minister voorgestelde procedure toch twee scharnierdata worden gehanteerd, nl. 31.03.1995 en 31.12.1996, de normale stedenbouwkundige voorschriften kunnen worden opgevolgd. Hij kan wel begrip opbrengen voor een beoordeling door het College van deskundigen.

De minister antwoordt dat voor stedenbouwkundige attesten in geen beroepsmogelijkheid is voorzien. Wel zou kunnen gesteld worden dat voor de gevallen in littera a), b) en c) van het standpunt, het stedenbouwkundig attest hiervoor wordt beoordeeld door een college van gemachtigde ambtenaren. Nadien zouden voor de toekenning en aanvraag de normale stedenbouwkundige voorschriften kunnen gelden. De spreker merkt op dat de draagwijdte van zijn voorstel van decreet ertoe strekt om rechtsherstel in te voeren, t.a.v. alle stedenbouwkundige attesten, waarvan de rechtskracht ingevolge het decreet van 23 juni 1993 was aangetast.

Spreker refereert naar littera a) van het standpunt. Bouw-aanvragen en verkavelingsaanvragen die niet tijdig zijn behandeld (littera b) kunnen opnieuw beoordeeld worden.

De minister verklaart dat de thans voorgestelde procedure komaf moet maken met de kwalijke erfenissen uit het verleden op het ruimtelijke en stedenbouwkundig vlak. Het betreft een eenmalige, beperkte maatregel om een gelijke behandeling van de in punten a), b) en c) bedoelde aanvragen te garanderen. Voor de dossiers beslist vóór 24 augustus 1993, bestond een beroepsmogelijkheid. Deze datum was de scharnierdatum voor de instelling van het beroep. Een aantal dossiers werd reeds gunstig beslist op het niveau van de Bestendige Deputatie, die na beroep bij de gemachtigde ambtenaar, aan het Vlaamse Gewest werden overgemaakt. Na 23 augustus 1993 werden deze negatief beslist door de Vlaamse regering. Indien de beslissing op 24 augustus 1993 werd genomen op basis van de afgeschafte opvulregel, mogen deze dossiers opnieuw worden behandeld op het hoogste niveau (College van de gemachtigde ambtenaren). Aldus wordt iedere arbitraire aanpak vermeden.

Hierop wijst de indiener erop dat de Bestendige Deputatie reeds weigeringsbeslissingen heeft genomen op basis van het decreet van 23 juni 1993. De minister licht toe dat ook deze weigeringsbeslissingen opnieuw mogen worden ingediend. De definitieve beslissing in eerste en in laatste aanleg ligt bij de Vlaamse regering. Het advies wordt gegeven door het

College van gemachtigde ambtenaren. De bouwaanvraag gaat in deze bijzondere procedure naar het College van Burgemeester en Schepenen, die hierover advies uitbrengen en nadien het advies overmaakt aan de Vlaamse regering. Over iedere aanvraag wordt aan de Vlaamse regering, benevens het advies van het College van Burgemeester en Schepenen, advies uitgebracht door een college van deskundigen. Van de beslissing van de Vlaamse regering wordt aan de vergunningsaanvrager en het College van Burgemeester en Schepenen kennis gegeven binnen een termijn van zes maanden na de datum van het ontvangstbewijs. Hieruit concludeert spreker, dat het Schepencollege bij een gunstig stedenbouwkundig advies, geen weigeringsbeslissing kon afgeven. De minister bevestigt dit, vermits de Vlaamse regering beslist.

Door nog een ander lid wordt verwezen naar zijn tussenkomst tijdens de bespreking van de drie „nooddecreten” en meer in het bijzonder naar het decreet van 23 juni 1993 (Stuk 265 (1992-1993) - Nrs. 1 tot 3). Inzake de gelijkberechtiging van de aanvragen dringen zich maatregelen op. Hierover kan niet de minste twijfel bestaan. De ongelijke behandeling kan niet voortvloeien uit het ritme van de afhandeling van het dossier door de stedenbouwkundige diensten. Inzake de proceduretrap op het gemeentelijk vlak, en de beslissing door de Vlaamse regering verwijst het lid naar art. 48 van de Stedenbouwwet. Het College van Burgemeester en Schepenen dient een advies te geven. Inzake de in het standpunt van de Vlaamse regering voorgestelde tekst van artikel 87, pleit het lid om hieraan enige redactionele verfijningen aan te brengen. Dit zou de leesbaarheid ten goede komen. De zinnen zijn veel te lang.

Vervolgens wijst nog een ander lid op de problematiek van de rechtsgevolgen gekoppeld aan de weigeringsbeslissing, zoals blijkt o.m. uit het derde lid van de in het standpunt van de Vlaamse regering voorgestelde tekst voor artikel 87 van de Stedenbouwwet. Het lid stelt vast, dat één van de rechtsgevolgen die aan de weigeringsbeslissing worden gekoppeld, de niet-stuiting is van de verjaringstermijn van twee jaar van de afgegeven vergunning. Het lid vestigt er de aandacht op dat een weigeringsbeslissing evenzeer kan gestoeld zijn op esthetische overwegingen (bv. gebruikte materialen). Is het dan wel wenselijk om weigeringsbeslissingen die vreemd zijn aan zoneringsoverwegingen, aldus definitief te behandelen ? Het lid meent dat de weigering alleen zou mogen getoetst worden aan zoneringsoverwegingen. Kan hiertoe in de tekst van artikel 87 geen technische aanpassing worden aangebracht ?

Het lid stelt voor om in de tekst van de derde alinea, van het in het standpunt voorgestelde artikel 87, het woord “definitieve,, in te voegen. Een definitieve weigeringsbeslissing verandert intrinsiek niets aan de draagwijdte van de tekst, maar zou voor de minister enige ruimte bij de beslissing laten, vermits hij in laatste aanleg beslist. Kan het concept niet worden gewijzigd in die zin ?

De minister stipt aan dat de aanvragen moeten worden ingediend vóór 31 maart 1995. Na een weigering kan een nieuwe bouwvraag worden ingediend. Het lid repliceert dat de toevloed van dossiers, in laatste instantie, deze mogelijkheid enigszins inperkt. In dit geval zal, aldus de minister, de oorspronkelijke vergunning opnieuw haar rechtskracht herwinnen (le bouwvergunning) en behouden gedurende twee jaar, na de weigeringsbeslissing.

Het lid werpt het probleem op van de wil van de aanvrager om zijn bouwplannen te wijzigen. Op dat ogenblik is de

bouwvergunning vervallen. Kan „definitief” ook niet worden geïnterpreteerd als „voorlopig weigeren” ? De minister is het hiermede niet eens. De toevoeging van het adjectief „definitief” is zonder grond, vermits iedere weigeringsbeslissing definitief is. De minister houdt voor dat het probleem van het lid kan worden ondervangen door een „voorwaardelijke” vergunning toe te kennen.

Hierop repliceert een ander lid dat de Vlaamse regering aan de afgifte van een vergunning zekere voorwaarden zou kunnen koppelen waarop het vorige lid concludeert dat de weigering als definitief kan worden beschouwd, indien de weigeringsbeslissing uitsluitend stoelt op zoneringsoverwegingen. Het lid herinnert dat op basis van vroeger afgeleverde stedenbouwkundige attesten, door bepaalde personen een bouwaanvraag werd ingediend. Deze bouwaanvragen werden door het College van Burgemeester en Schepenen en de minister ingewilligd. Het kan niet in de bedoeling zijn deze te weigeren op louter esthetische overwegingen.

Vervolgens ontspint zich in de Commissie tussen meerdere leden een zeer ruime gedachtenwisseling over de correcte invulling van het begrip „huizengroep met residentiële bestemming”. Het lid benadrukt het belang van de correcte invulling ervan, gelet op de mogelijke repercussies ervan m.b.t. de toepassing van de opvulregel in de agrarische gebieden. Meerdere leden treden deze stelling bij.

Het lid stelt of hier niet dient geëxpliciteerd dat het een „huizengroep tussen woningen” betreft, die op het ogenblik van de inwerkingtreding van het gewestplan een residentieel karakter hadden. In de Kempen, werd, aldus het lid, vaak aan opvulling gedaan tussen woningen en boerderijen en andere woningen. Dit kan niet de bedoeling zijn. Het lid stelt voor, teneinde iedere ambiguïteit te vermijden, beter te omschrijven dat het moet gaan om een huizengroep tussen woningen met een uitsluitend residentiële bestemming. Al te vaak werden boerderijen opgekocht door Nederlanders en opgevuld in zones gelegen in gebieden waar uitbreiding d.m.v. de opvulregel verboden was.

De minister repliceert dat met de nieuwe regeling opvulling tussen woningen behorende bij volwaardige landbouwbedrijven, uitgesloten is, waarop het lid stelt dat vaak eerst een aanvraag tot bestemmingswijziging wordt ingediend, om nadien toepassing te maken van de opvulregel.

Hierop wijst een ander lid erop dat uit de rechtspraak van de Raad van State blijkt dat er uiteenlopende interpretaties worden gegeven aan het begrip „huizengroep” en het begrip „huizen” extensief dient geïnterpreteerd en tevens andere gebouwen omvat, dan deze bestemd voor bewoning. Er dient een onderscheid gemaakt tussen de bij- en hoofdgebouwen. De aanhorigheden worden thans als grens in aanmerking genomen.

Inzake het zevende lid van de in het standpunt van de Vlaamse regering voorgestelde tekst van artikel 87 van de Stedenbouwwet, wijst nog een ander lid erop dat toen destijds artikel 23 in 1972 werd ingevoegd in de planologische voorschriften, het duidelijk was dat het om een „residentiële woonbestemming” ging, en niet over landbouwerswoningen. De invoeging van de woorden „uitsluitend residentiële woonbestemming” moet de autochtone bevolking beter beschermen tegen de financiële druk van kapitaalkrachtigen die de plaatselijke bevolking wegkopen (cf. Overijse). Allerlei spitsvondigheden werden op stedenbouwkundig vlak hiertoe toegepast. Het lag nooit in de bedoeling van de wetgever om een bestemmingswijziging door te voeren van de omliggende gronden van een landbouwexploitatie. Jonge landbouwers-



en tuindersgezinnen worden weggedreven naar de open ruimte, bij gebrek aan voldoende areaal. Dit blijkt eveneens uit het achtste lid van de in het standpunt voorgestelde tekst van artikel 87. Enkel agrarische gebieden werden vroeger getroffen.

Hierover vraagt nog een ander lid nadere uitleg, erop wijzend dat in een agrarisch gebied, er toch steeds een opvulzone is voorzien, waarop het vorige lid repliceert, dat de opvulregel ook in agrarische gebieden vaak op onorthodoxe wijze is toegepast. Uit de rechtspraak van de Raad van State blijkt dat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen een boerderij en een andere woning.

Vervolgens ontspint zich tussen een lid, indiener van het voorstel (Stuk 437 (1993-1994) - Nr. 1) en verschillende andere leden een discussie over het al dan niet residentieel karakter van een landbouwerswoning.

Een lid bevestigt het residentieel karakter van de landbouwerswoning. Bij de totstandkoming van de gewestplannen in 1972, werd vaak een beroep gedaan op artikel 23 van de Stedebouwwet. De aanvragen die werden geweigerd, werden opgenomen in een gemeentelijk plan van aanleg. Bij verspreide boerderijen, formuleert het lid geen bezwaren tegen nieuwe implantingen. De uitsluiting van de toepassing van de opvulregel voor een bedrijfswoning bij een landbouwexploitatie, langs beide zijden, is volgens een ander lid gefundeerd op de volgende filosofie. De bedoeling was om de tussenliggende percelen die in de huidige stand van de landbouwevolutie, niet meer rendabel waren als landbouwareaal, bijvoorbeeld omwille van hun te kleine oppervlakte, deze evenwel nog aan te wenden voor de oprichting van bedrijfsgebonden gebouwen. De opvulregel mag hier niet toegepast worden, omdat de tussenliggende percelen, in functie van de zonering dienen aangewend door de landbouwbedrijven. Zijn uitgesloten : „de loutere residentiële bewoning”.

Deze interpretatie werd evenwel door de Raad van State in zijn rechtspraak verlaten. De vroegere reglementaire bepalingen worden door de voorliggende tekst omgezet in een decretale bepaling m.b.t. „residentiële woningen”.

Hierop worden door een lid aan de minister een aantal concrete gevallen gesignaleerd inzake de weigering aan landbouwbedrijven van een exploitatievergunning omwille van de toepassing van de opvulregel tussen de landbouwerswoning en een andere woning.

De minister verduidelijkt. Inzake de gronden gelegen binnen een huizengroep, hanteert de Raad van State een onderscheid naar de aard van deze gronden. Indien het grondgebonden activiteiten betreft, is de toepassing van de opvulregel uitgesloten.

Hierop repliceert het vorige lid, dat de weigering tot afgifte van de exploitatievergunning gefundeerd is op het zonevreemde karakter van de opvulling.

De stelling van de minister wordt onderschreven door nog een ander lid, dat evenwel om opheldering verzocht over de exacte draagwijdte van het begrip „woningen met residentieel karakter”. Betekent dit, exceptie van al die woningen waar enige handels- of andere activiteit wordt uitgeoefend ? A contrario zou dienen gestipuleerd dat in geen geval de woningen die als uitbatingswoning bij een landbouwbedrijf staan voor opvulling in aanmerking komen.

Een indiener vraagt toelichting over de notie : „geen enkel bedrijf”. Is dit een BTW-plichtige, een voltijds of een deel-

tijds bedrijf ? Ook is de interpretatie van de Raad van State hem niet zo duidelijk. Is het zo dat de rechtskracht van de stedenbouwkundige attesten verstrekt aan de landbouwbedrijven werd uitgedoofd door het decreet van 23 juni 1993 en dat door de in het standpunt van de minister voorgestelde formulering van artikel 87 van de Stedenbouwwet, deze rechtskracht herleeft. Wordt deze rechtskracht thans opnieuw precair ?

De minister merkt op dat de correcte interpretatie van de opvulregel reeds vastlag in de ministeriële omzendbrief van 10 november 1993 betreffende de bijzondere plannen van aanleg die afwijkingen inhouden ten opzichte van de gewestplannen.

Verschillende leden vragen in deze context aandacht voor het probleem van de erfopvolging op landbouwexploitaties.

De verslaggever stelt dat bij de toepassing van de opvulregel, deze dient beoordeeld in functie van de landbouwactiviteiten. Er mag geen toepassing worden gemaakt van de opvulregel tussen gebouwen waar landbouwactiviteiten worden uitgeoefend. Indien de landbouwactiviteiten gescheiden van de landbouwerswoning worden uitgeoefend, mag de opvulregel worden toegepast. Maakt de woning echter deel uit van de totale landbouwexploitatie dan kan deze niet in aanmerking komen voor de opvulregel. Het zou onbillijk zijn om landbouwbedrijven die tien jaar geleden teloor gingen, uit te sluiten van de toepassing van de opvulregel. Vaak worden bij erfopvolging door de kinderen stedenbouwkundige attesten aangevraagd voor de verkaveling van de tussenliggende gronden.

Een ander lid wenst te vernemen of het juist is dat, indien er zich tussen een aaneengesloten huizengroep een landbouwbedrijf bevindt, de toepassing van de opvulregel is uitgesloten. Quid met de tussenliggende percelen ? Is een dergelijke regeling niet onbillijk ?

Verschillende leden dringen er bij de minister vervolgens op aan, om te onderzoeken, of door burgers, die ter goeder trouw beschikken over een rechtsgeldige bouwvergunning of stedenbouwkundig attest, er toch gebouwd kan worden.

De minister wijst erop dat de aanvragen stringent worden beoordeeld door het College van gemachtigde ambtenaren. Op vraag van een indiener van het voorstel (Stuk 437 (1993-1994) - Nr. 1), of opvulling tussen een burgerswoning en een landbouwbedrijf mogelijk is, antwoordt de minister ontkennend.

Ook bij de aanvragen bedoeld in littera b) van het standpunt rijzen bij verschillende leden vragen.

Een indiener vraagt hieromtrent de juiste toedracht.

De minister verduidelijkt dat het hier ingediende aanvragen betreft, die niet behandeld werden of ongunstig beslist. Deze aanvragen zullen opnieuw worden behandeld, zonder rekening te houden met het decreet van 23 juni 1993.

Hierop stelt een indiener vast dat dit een verstrenging impliceert van de in temporis non suspecto ingediende bouw-aanvragen. De minister stelt dat de interpretatie van de Raad van State van het begrip „huizengroep” de aanleiding was voor de vele problemen die rezen inzake de opvulling tussen landbouwwoningen. Deze ambiguïteit wordt thans afgebouwd voor de bouwaanvragen, maar niet voor de stedenbouwkundige attesten die in het verleden, ongeacht deze nuancerings werden afgegeven voor bebouwing. M.b.t. de aanvragen ingediend vóór 24 augustus 1993 en die niet meer

zijn behandeld op grond van het decreet van 23 juni 1993, is het niet zeker dat deze per definitie gunstig worden beslist, vermits deze zullen onderworpen worden aan de stringentere regeling van een verbod tot opvulling omwille van de aanwezigheid van een landbouwbedrijf.

Op vraag van een indiener, repliceert de minister dat deze verschillende behandeling – toepassing van de stringentere regel – van toepassing is omdat over deze aanvragen geen duidelijke uitspraak is geweest.

De indiener uit zijn bezorgdheid over de handhaving van deze verschillende behandeling. Hij wijst erop dat het slechts om een beperkt aantal gedupeerden gaat. Kan hiervoor geen regeling worden getroffen? Reeds ingediende aanvragen werden op grond van het decreet van 23 juni 1993 niet meer behandeld. Omwille hiervan, vallen deze onder de nieuwe regeling. Hij vindt dit onbillijk.

Hierop repliceert een ander lid dat de indiener zich te veel fixeert op de enkele onorthodoxe interpretaties van de opvulregel, namelijk waar hiervan toepassing werd gemaakt tussen een bedrijfswoning en een ernaast liggende woning. Op grond van de destijds geldende rechtspraak van de Raad van State werden vergunningsbeslissingen afgegeven.

De indiener is hiermede niet akkoord, vermits een dergelijke stelling neerkomt op een wijziging van de wet post factum, via de beroepsprocedure.

Door een ander lid wordt opgemerkt dat er ook onzekerheid bestaat omtrent het juridische beslag van de reeds zeer lang ingediende aanvragen (21 jaar geleden). Zullen de stdebouwkundige attesten worden beoordeeld zonder rekening te houden met de destijds geldende interpretatie van de Raad van State?

Hierop verduidelijkt nog een ander lid dat met betrekking tot de formulering van littera b) er geen sprake kan zijn van aanvragen van 20 jaar geleden, vermits littera b) van het standpunt dient gerelateerd tot het decreet van 23 juni 1993, waar het zeer recente, ingediende maar niet behandelde of afgewezen aanvragen betreft. Het gaat hier om een beperkt aantal.

Na deze technische opmerkingen en kritische bedenkingen verklaart de heer J. Timmermans, indiener van het voorstel van decreet (Stuk 568 (1993-1994) - Nr. 1) dat, in tegenstelling met de vaststelling van een ander lid, de draagwijdte van zijn voorstel van decreet wél een maximale bescherming beoogt van de open ruimte en een tempering wil geven van de asociale repercussies van het decreet van 23 juni 1993. Hij sluit zich volkomen aan, hierin gevolgd door de heer P. Breyne, indiener van het voorstel van decreet (Stuk 548 (1993-1994) - Nr. 1) bij het standpunt van de Vlaamse regering. Hij stelt vast dat de termijn van retro-activiteit ruimer is dan deze die in zijn voorstel van decreet (Stuk 568 (1993-1994) - Nr. 1) is voorgelegd. Deze termijn was ingegeven, omwille van het feit dat bepaalde groepen van eigenaars, toch uitgesloten waren van een bouwvergunning of schadevergoeding.

Het lid ervaart het standpunt als een eerste positieve aanzet voor het herstel van de rechtszekerheid en van geschonden rechten. Inzake de reeds eerder bewandelde denkpiste van een ander lid, inzake de instelling van een inkooprecht door de overheid, als instrument voor de maximale vrijwaring van de open ruimte, in combinatie van een sociale dimensie, merkt spreker op dat via een besluit van de Vlaamse regering een omstandige regeling dient uitgewerkt aan wie een scha-

devergoeding of bouwtoelating wordt verleend. Het begrip „schadevergoeding en toekenning van een bouwtoelating” dienen gelijkgesteld. Het College van deskundigen moet ter zake van de Vlaamse regering duidelijke instructies ontvangen. De eigenaars van bouwkavels, die ingevolge het decreet van 23 juni 1993, de waarde van deze kavels fors zagen verminderen, dienen een verrekening te krijgen.

Daarenboven treedt hetzelfde lid wél de mogelijkheid bij van de integrale verwerving via de uitoefening van een inkooprecht door de Vlaamse regering. Voldoende financiële middelen dienen hiervoor gereserveerd.

Hij beaamt dat de mistoestanden uit het verleden en deze die nog bijkomend ontstonden in gevolge van het decreet van 23 juni 1993, dienen weggewerkt en niet mogen gehanteerd worden als alibi voor immobilisme.

Een ander lid verklaart het niet eens te zijn met het betoog van vorige spreker. Het lid kant zich tegen iedere fragmentaire wijziging van de drie „nooddecreten” van juni 1993. Het lid begrijpt niet welke andere motieven, dan electoraal gewin bij de gemeenteraadsverkiezingen aan deze overhaasting, ten gronde liggen. Waarom deze haast ?

Hierop repliceert een andere indiener, dat de commissie aanvankelijk haar veto uitsprak tegen iedere fragmentaire herziening van de stedenbouwwet. Het vorige lid, herhaalt dat het discours van de indiener van het voorstel van decreet (Stuk 568 (1993-1994) – Nr. 1) ongeloofwaardig overkomt. Alle vroegere principes worden thans overboord gegooid.

De natuur en zijn politieke partij zullen de grote verliezers zijn. Sociale motieven worden gehanteerd als alibi om deze struisvogelpolitiek te voeren. De voorliggende voorstellen zijn een exponent van selectieve sociale bekommernis. Fragmentaire herzieningen, zoals voorgesteld door de drie voorliggende voorstellen leiden tot een disparate planologische aanpak. De gewestwegen worden hoe langer hoe meer winkelwegen. Het lid stelt dat deze voorstellen getuigen van een ongehoord opportunisme. De overname van dit standpunt door de meerderheidspartijen vindt het lid ongehoord. Het lid vindt aldus iedere discussie zinloos. Quid met de verschillende visies die over dit thema als breuklijn door de fracties heen loopt ?

Een ander lid repliceert dat de gemeenteraadsverkiezingen volledig vreemd zijn aan deze voorstellen van decreet. Het decreet van 23 juni 1993 was een misslag, omwille van de niet-opname erin van overgangsbepalingen. Aldus werd de rechtszekerheid aangetast. In het belang van het behoud ervan, en mede gelet op de nadelige en financiële repercussies ervan, pleit het lid, hierin bijgetreden door een andere indiener van het voorstel van decreet (Stuk 548 (1993-1994) – Nr. 1) voor de goedkeuring van de in het standpunt voorgestelde overgangsregeling. Zoniet zijn de sociale en financiële gevolgen niet te overzien.

Bij de aanvang van de artikelsgewijze bespreking lagen reeds meerdere amendementen voor op het voorstel van decreet van de heer P. Breyne c.s. (Stuk 548 (1993-1994) – Nr. 1). Deze amendementen zijn opgenomen in Stuk 548 (1993-1994) – Nr. 2 en nemen het door de Vlaamse regering geformuleerde standpunt over.

## II. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

### Procedure

In afwezigheid van de indiener van het voorstel van decreet (Stuk 437 (1993-1994) – Nr. 1), neemt geen enkel lid zijn voorstel over. Het wordt met instemming van de ganse commissie niet verder behandeld.

Het voorstel van decreet van de heer J. Timmermans C.S. (Stuk 568 (1993-1994) – Nr.1 wordt door de indiener ingetrokken.

De heren J. Devolder en V. Vautmans dienen immers staande de vergadering een nieuwe reeks amendementen in (Stuk 548 (1993-1994) – Nr. 3) op het voorstel van de heer P. Breyne C.S. houdende wijziging van artikel 87 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw

Ook de heer J. Caudron dient subamendementen in (Stuk 548 (1993-1994) – Nr. 3) op de reeds eerder ingediende amendementen voorgesteld door de heren M. Olivier, J. Timmermans, J. Van Eetvelt en I. Verleyen (Stuk 548 (1993-1994) – Nr. 2), en die, zoals hoger vermeld, grosso modo het door de Vlaamse regering ingenomen standpunt weergeven.

Vervolgens wordt de artikelsgewijze bespreking aangevat op basis van het voorstel van decreet van de heer P. Breyne C.S. houdende wijziging van artikel 87 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (Stuk 548 (1993-1994) – Nr. 1). De Commissie is het eenparig eens met deze werkwijze.

### Artikel 1

De verwijzing naar het grondwetsartikel zoals vermeld in het voorstel is correct.

Het artikel wordt aangenomen met 7 stemmen voor bij 2 onthoudingen.

### Artikel 2

De heren V. Vautmans en J. Devolder dienen een amendement in ertoe strekkend het artikel 2 te vervangen door wat volgt :

„Het decreet van 23 juni 1993 houdende aanvulling met een artikel 87 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw wordt ingetrokken.” (Stuk 548 (1993-1994) – Nr. 3) De auteurs zijn er nooit van overtuigd geweest dat de afschaffing van de opvolregel de goede ruimtelijke ordening baat heeft bijgebracht. Integendeel zijn veel mensen het slachtoffer geweest van de plotse afschaffing van die regel.

Het is dus beter terug te keren naar de vroegere juridische situatie, wat dit amendement beoogt.

Ter stemming gelegd wordt dit amendement verworpen met 2 stemmen voor, 6 stemmen tegen bij 1 onthouding.

Vervolgens dient de heer J. Caudron een subamendement in op de amendementen van de heren M. Olivier, J. Timmermans, J. Van Eetvelt en I. Verleyen, ertoe strekkend in artikel 2, 5e alinea paragraaf b) weg te laten.

De auteur meent immers dat het onaanvaardbaar is dat de periode juni 1993 – augustus 1993 zou geregulariseerd worden. Dit zou neerkomen op het belonen van politiek dienstbetoon.

Een lid repliceert hierop dat bij sommige politici een voorkennis aanwezig was van de afschaffing van deze regel zodat ze op die manier overvloedig hun politiek cliënteel hebben kunnen verwittigen. Op de valreep werden dan nog massa's stedenbouwkundige attesten afgeleverd.

Een ander lid meent dat men geen intentieproces mag maken over de aanvragers van de toepassing van de opvulregel. Het decretaale kader was er en het was niet abnormaal dat de mensen gebruik maakten van een decretaal toegelaten regeling.

Het lid wijst er verder op dat er thans mensen zijn, die het slachtoffer zijn van de afschaffing van de opvulregel en dat de politici daar toch ook oog moeten voor hebben.

Het subamendement van de heer J. Caudron (Stuk 548 (1993-1994) – Nr. 3) wordt verworpen met 1 stem voor, 8 stemmen tegen en 1 onthouding.

Over een subamendement van dezelfde auteur ertoe strekkend de laatste zin in de voorlaatste alinea als volgt te wijzigen : „de bosgebieden, de bosgebieden met ecologische waarde, de parkgebieden, de agrarische gebieden met ecologisch belang.” stellen verschillende leden dat in dat geval in sommige streken niets meer gebouwd of verbouwd kan worden. De auteur van het amendement meent dat men een lijn in de ruimtelijke ordening moet trekken en dat er dan onvermijdelijk pechvogels zullen zijn.

Het subamendement wordt eveneens verworpen met dezelfde stemuitslag als hierboven, alsook een subamendement van dezelfde auteur dat ertoe strekt in artikel 2, na de 3e alinea de volgende bepaling in te lassen :

„Een schadevergoeding kan enkel toegekend worden op basis van een bouwvergunning die geweigerd werd nadat een gewijzigde bouwaanvraag werd ingediend.

Indien er enkel een stedenbouwkundig attest voor bedoeld perceel bestaat kan dit geen recht geven op een eis voor schadevergoeding.”

De heer V. Vautmans en J. Devolder willen via een amendement in de voorlaatste alinea volgende woorden weglaten :

„... De ontworpen woning, met inbegrip van de bijgebouwen heeft een maximaal bouwvolume van zevenhonderd kubieke meter. . .”

De auteurs vinden dat uit de memorie van toelichting blijkt dat de indieners van het voorstel de vaste wil hebben om de residentiële bebouwing in de landelijke gebieden tegen te gaan. Hiertoe wensen zij de norm in te stellen van zevenhonderd kubieke meter.

De auteur van het amendement is van oordeel dat het residentiële karakter van een woning niet bepaald wordt of deze nu de zevenhonderd kubieke meter overschrijdt of niet.

Daarenboven is de voorgestelde norm dermate laag dat bijna alle woningen die minimaal voldoen aan de hedendaagse kwaliteits- en ruimtebehoeften, deze norm overschrijden.

Een lid stelt dat onder de 700 m<sup>3</sup> wordt verstaan het totale volume van het gebouw inbegrepen de kelders. Er doen nu zich een aantal gevallen voor waarin men half bovengronds, half benedengronds bouwt. Spreker is voorstander van duidelijkheid terzake en pleit voor het totale volume.

De minister repliceert dat bovengronds betekent die bouwsels die zich boven het normale maaiveld van het bestaande

terrein bevinden. Iemand die een kelder maakt van 200 m<sup>3</sup> zou anders slechts 500 m<sup>3</sup> woonkwaliteit overhouden. Dus de norm van 700 m<sup>3</sup> geldt voor de constructies die zich boven het oorspronkelijke maaiveld situeren.

Op de vraag van een lid op wat de regel van 700 m<sup>3</sup> is gebaseerd, antwoordt de verslaggever dat de indieners zich hebben gebaseerd op de premiereglementering waarin een volume van 475 m<sup>3</sup> was aanvaard en dat deze norm werd omgerekend naar de behoefte voor een modaal gezin en dat tevens werd rekening gehouden met de vroegere norm van 800 m<sup>3</sup>. Een compromis dus.

Vervolgens heeft spreker het over het begrip residentiële woning. Is het „uitsluitend” residentiële bewoning, m.a.w. kan er tussen agrarische en niet-agrarische woningen ingevuld worden ?

Een lid stelt vast dat, naast boerderijen de opvulregel niet geldt. Quid wanneer een boerderij van bestemming wijzigt ? Er zijn gevallen bekend waar de opvulregel verkeerdelijk nog werd toegepast.

Een ander lid meent dat het algemeen werd aanvaard dat tussen agrarische bedrijven de opvulregel niet van toepassing was maar dat wel kon worden opgevuld tussen landbouwwoningen, die ondertussen residentieel waren geworden. Deze interpretatie zou vandaag ook nog kunnen gelden.

De bedoeling van dit voorstel is volgens vorige spreker toch nog altijd de agrarische zones te beschermen en als we daar nu aan tornen, gelet op het feit wat ondertussen door allerlei wets- en decreetswijzigingen is veranderd, dan komen we voor grote moeilijkheden.

Een lid waarschuwt voor achterpoortjes : we kunnen voor situaties komen waar de boer, wiens woning residentieel is geworden, verdreven wordt naar de open ruimte, waar hem dan een bouwvergunning wordt geweigerd of moet blijven waar hij was maar dan moeilijkheden krijgt met een exploitatievergunning.

De minister repliceert dat over het tijdstip waarop „de overige vergunningsaanvragen”, waarover het lid het heeft geldig zijn nu duidelijkheid bestaat en hij refereert naar de tekst van de indieners van het amendement van M. Olivier C.S. die uitdrukkelijk verwijst naar de toestand zoals bepaald bij de inwerkingtreding van het gewestplan (derde laatste alinea van het amendement van de heer M. Olivier C.S.). De toevoeging anderzijds van het woord „residentiële” woonbestemming in dezelfde alinea, waarbij uitdrukkelijk landbouwoningen worden uitgesloten, komt tegemoet aan de andersluidende interpretatie van de Raad van State inzake artikel 23 van het koninklijk besluit van 28 december 1972.

Er wordt door meerdere leden nota van genomen dat men zich zal baseren op de bestemming van de gebouwen, zoals die bestond bij de totstandkoming van de gewestplannen.

Het amendement van de heren V. Vautmans en J. Devolder (Stuk 548 (1993-1994) – Nr. 3) wordt verworpen met 2 stemmen voor, 7 stemmen tegen en 1 onthouding.

Vervolgens wordt het amendement van de heren M. Olivier, J. Timmermans, J. Van Eetvelt en I. Verleyen (Stuk 548 (1993-1994) – Nr. 2), dat de oorspronkelijke tekst van het voorstel van decreet van de heer P. Breyne door een volledig nieuwe tekst vervangt, aangenomen met 7 stemmen voor bij 3 onthoudingen, evenals het aldus gewijzigde artikel.

### Artikel 3

De heren V. Vautmans en J. Devolder willen artikel 3 vervangen door wat volgt :

„Bouw- en verkavelingsaanvragen welke in toepassing van voormeld decreet werden geweigerd, kunnen opnieuw ingediend worden en zullen behandeld worden volgens de bepalingen van artikel 23.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zoals gewijzigd bij het koninklijk besluit van 13 december 1978.” waarbij beoogd wordt terug te gaan naar de vroegere situatie (Stuk 548 (1993-1994) - Nr. 3).

Dit amendement wordt verworpen met 2 stemmen voor, 7 stemmen tegen bij 1 onthouding.

Artikel 3 wordt aangenomen met 7 stemmen en 3 tegen.

#### Artikel 4

Ook hier dienen de heren V. Vautmans en J. Devolder een amendement in ertoe strekkend een nieuw artikel in te voegen luidend als volgt :

#### „Artikel 4

Dit decreet heeft terugwerkende kracht tot op 23 juni 1993 en treedt in werking de dag van de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.”

Dit amendement wordt verworpen met 2 stemmen voor en 8 stemmen tegen.

#### III. EINDSTEMMING

Het geamendeerde voorstel van decreet wordt ten slotte aangenomen met 7 stemmen voor bij 3 onthoudingen.

**De verslaggever,**

J. VAN EETVELT

**De voorzitter,**

F. VAN DEN EYNDE

---



**TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE**

## Artikel 1

Dit decreet regelt een in artikel 39 van de Grondwet bedoelde aangelegenheid.

## Artikel 2

Artikel 87 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, ingevoegd bij decreet van 23 juni 1993, wordt vervangen door de volgende bepalingen :

## „Artikel 87

In artikel 2, § 1 van deze wet, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970, worden tussen het derde en het vierde lid de volgende leden ingevoegd :

„Bij het onderzoek van bouw- of verkavelingsaanvragen, andere dan voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare diensten kan geen toepassing worden gemaakt van regelen in verband met de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen die de mogelijkheid scheppen om van deze plannen af te wijken of uitzonderingen toe te laten waardoor kan worden gebouwd of verkaveld. Het niet toepassen van de regelen kan geen aanleiding geven tot schadevergoeding als bedoeld in artikel 37.

Voor de percelen waarvoor de bouwvergunningen die verleend werden in de periode, begrepen tussen de datum van inwerkingtreding van het voor het betrokken perceel laatst vastgestelde plan van aanleg en de datum van 24 augustus 1993, en die hun rechtsgrond vinden in de toepassing van de bepalingen van artikel 23, 1° van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd bij koninklijk besluit van 13 december 1978, vervallen deze bouwvergunningen, in afwijking van artikel 52, indien voor 31 december 1996 de werken niet begonnen zijn of vóór 31 maart 1995 geen nieuwe bouwvergunningsaanvraag werd ingediend. In geval een nieuwe bouwaanvraag wordt ingediend, vervalt de oorspronkelijke bouwvergunning van rechtswege op de datum dat aan de vergunningsaanvrager de nieuwe bouwvergunning wordt betekend. Indien op de nieuwe bouwaanvraag een weigeringsbeslissing volgt, vervalt de oorspronkelijke bouwvergunning van rechtswege twee jaar na de datum van deze weigeringsbeslissing. Voor de toepassing van deze bepaling krijgen de bedoelde vergunningen, die eventueel van rechtswege al vervallen zijn, opnieuw rechtskracht op de datum van inwerkingtreding van het decreet van [ . . . ] houdende wijziging van artikel 87 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw.

Komen bij overgangsmaatregel in aanmerking voor het verlenen van een vergunning, of in het geval vermeld onder punt a) voor een schadevergoeding of een vergunning, indien voor 31 maart 1995 een bouwaanvraag voor woning wordt ingediend voor de percelen :

a) waarop een stedenbouwkundig attest werd afgegeven in de periode, begrepen tussen de datum van inwerkingtreding van het voor het betrokken perceel laatst vastgestelde plan van aanleg en de datum van 24 augustus 1993, dat in de aangegeven bestemmingen en/of voorwaarden voorhoudt dat kan worden gebouwd in toepassing van artikel 23, 1° van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd bij koninklijk besluit van 13 decem-

ber 1978, en dat op de datum van inwerkingtreding van het decreet van [ .. ] houdende wijziging van artikel 87 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw vervallen is ;

b) waarvoor een aanvraag voor een bouw-, verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest werd ingediend vóór 24 augustus 1993, en waarvoor gelet op de bepalingen van het decreet van 23 juni 1993 geen vergunning of gunstig stedenbouwkundig attest is verleend of kan worden verleend ;

c) waarop in toepassing van artikel 23, 1<sup>o</sup> van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen voor 24 augustus 1993 een bouwvergunning werd afgeleverd en waarvoor een gewijzigde bouw aanvraag wordt ingediend.

In afwijking van alle desbetreffende wettelijke bepalingen wordt de aanvraag ingediend bij het bevoegde college van burgemeester en schepenen, dat over iedere aanvraag een advies uitbrengt en dit advies binnen een termijn van dertig dagen na het afleveren van het ontvangstbewijs van de vergunningsaanvraag samen met de aanvraag zendt aan de Vlaamse regering. Over iedere aanvraag wordt aan de Vlaamse regering, benevens het advies van het college van burgemeester en schepenen, advies uitgebracht door een college van deskundigen dat bestaat uit de gemachtigde ambtenaren van de buitendiensten van het bestuur voor Ruimtelijke Ordening van de administratie voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting. Van de beslissing van de Vlaamse regering wordt aan de vergunningsaanvrager en het college van burgemeester en schepenen kennis gegeven binnen een termijn van zes maanden na de datum van het ontvangstbewijs.

Voor de stedenbouwkundige attesten bedoeld in littera a) kan de Vlaamse regering tot weigering van vergunning besluiten om redenen van goede ruimtelijke ordening. In de weigeringsbeslissing wordt alsdan aangegeven dat de vergunningsaanvrager recht heeft op een schadevergoeding. Ingeval de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt, verleent de Vlaamse regering een bouwvergunning. De modaliteiten voor het bepalen van deze schadevergoeding worden vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering.

Bij het advies en de beslissing over de schadevergoeding of de bouwvergunning gelden voor de aanvragen, vermeld onder littera a) de voorschriften van artikel 23, 1<sup>o</sup> van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Voor de overige vergunningsaanvragen kan slechts vergunning worden toegekend indien de grond op de dag van de inwerkingtreding van het gewestplan gelegen is binnen een huizengroep met residentiële bestemming en aan dezelfde kant van een openbare weg die geen aardeweg is, en die gelet op de plaatselijke toestand, voldoende is uitgerust. De afstand gemeten op de as van de weg, tussen de gevels die het dichtst bij elkaar liggen van gebouwen met residentiële woonbestemming mag op de gevelpunten die zich het dichtst bij de voorliggende weg bevinden niet meer bedragen dan 70 m. Voor het meten van de afstand van 70 m kunnen geen huizen in aanmerking worden genomen waarvan de voorgevel niet geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen een zone van 50 m te bepalen vanaf de rand van de voorliggende weg. De ontworpen woning, met inbegrip van de bijgebouwen, heeft een maximaal bouwvolume van zevenhonderd kubieke meter.

Deze bepalingen zijn van toepassing in alle gebieden die geen woongebied zijn, met uitsluiting van de industriegebieden, de ontginningsgebieden, de groengebieden waaronder kunnen worden onderscheiden natuurgebieden en natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat ; de bosgebieden met ecologische waarde en de parkgebieden.

Het indienen van de nieuwe aanvraag heeft tot gevolg dat de voor de betrokken percelen lopende vergunningsprocedures voor bouw- en verkavelingsaanvragen van rechtswege worden stopgezet.“.““.

### Artikel 3

Dit decreet treedt in werking de dag van de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

---