

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2000-2001

6 juni 2001

VOORSTEL VAN DECREET

– van de heer Joachim Coens c.s. –

**houdende wijzigingen van decreten betreffende de ruimtelijke ordening,
wat de zonevreemde woningen betreft**

AMENDEMENTEN

Zie :

563 (2000-2001)

- Nr. 1 : Voorstel van decreet
- Nr. 2 : Amendement

AMENDEMENT Nr. 2

**voorgesteld door de heren Gerald Kindermans,
Carl Decaluwe, Jan Laurys,
Jef Van Looy, Eric Van Rompuy
en mevrouw Maria Tyberghien-Vandenbussche**

Artikel 1bis (nieuw)

Een nieuw artikel 1bis invoegen, dat luidt als volgt :

“Artikel 1bis

In het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999 en 26 april 2000, wordt een artikel 74bis ingevoegd, dat luidt als volgt :

“Artikel 74bis

“§ 1. Ten gevolge van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan een woning :

1° gelegen zijn in een gebied dat moet gevrijwaard worden van woningen ;

2° aangeduid worden als geïsoleerde woning die op termijn moet worden onteigend.

§ 2. Vanaf het moment waarop het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief wordt goedgekeurd, heeft de eigenaar van de woning die onder toepassing valt van § 1 het recht van het Vlaamse Gewest de onmiddellijke aankoop te eisen van deze woning.

Het Vlaamse Gewest dient met de eigenaar samen te werken bij herlokalisatie.

§ 3. Vanaf het overlijden van de eigenaar van een woning die valt onder toepassing van § 1, en voor zover in voorkomend geval ook zijn langstlevende echtgenoot overleden is, is het Vlaamse Gewest bevoegd om over te gaan tot onteigening van het onroerend goed.

Indien het Vlaamse Gewest verzuimt over te gaan tot de onteigening kunnen de erfgenamen de toepassing vragen van artikel 74 van dit decreet van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de termijn van 5 jaar begint te lopen vanaf de datum van overlijden van de eigenaar of in voorkomend

geval vanaf het overlijden van diens langstlevende echtgenoot.

§ 4. De waarde van het onteigende goed wordt bepaald als de gemiddelde waarde van een gelijkwaardig onroerend goed in de nabijgelegen woonzone.”.

VERANTWOORDING

Het is de bedoeling dat voor het overgrote deel van de zonnevrije woningen een planologische oplossing wordt gevonden. Wanneer tengevolge van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een woning gelegen is in een gebied dat moet gevrijwaard worden van woningen of aangeduid wordt als geïsoleerde woning die op termijn moet worden onteigend, dan moeten de eigenaars van deze woningen de onmiddellijke aankoop door het Vlaamse Gewest kunnen eisen.

In uitoefening van dit recht door de eigenaars moet de Vlaamse overheid meewerken om een andere woonst te zoeken, gelijkwaardig aan hun huidige woning.

Sociaal gezien moet hij en zijn langstlevende echtgenoot nog kunnen blijven wonen tot zij overlijden. Dan pas kan de overheid onteigenen en de erfgenamen moeten bij stilzitten van de overheid over dezelfde waarborgen kunnen beschikken als andere eigenaars die door een onteigeningsbesluit worden getroffen.

Bovendien moet de onteigeningsvergoeding sociaal rechtvaardig zijn.

AMENDEMENT Nr. 3

**voorgesteld door de heren Gerald Kindermans,
Carl Decaluwe, Jan Laurys,
Jef Van Looy, Eric Van Rompuy
en mevrouw Maria Tyberghien-Vandenbussche**

Artikel 1ter (nieuw)

Een nieuw artikel 1ter invoegen, dat luidt als volgt :

“Artikel 1ter

Aan artikel 88, § 2 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999 en 26 april 2000, wordt een 4° toegevoegd, dat luidt als volgt :

“4° wanneer op het goed een woning is opgericht die niet is verkrot of leeg staat overeenkomstig de bepalingen van artikel 31 van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting, of die niet ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard overeenkomstig de bepalingen van het artikel 15 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.”.

VERANTWOORDING

Eigenaars van vergunde zonevrije woningen (of woningen daterend van voor de wet op de stedenbouw van 1962) die niet verkrot, leegstaand of onbewoonbaar zijn in het kader van de bepalingen inzake de heffing op leegstand en verkrotting, worden vrijgesteld van een planbatenheffing indien ruimtelijke uitvoeringsplannen door bestemmingswijziging planbaten doen ontstaan.

AMENDEMENT Nr. 4

**voorgesteld door de heren Gerald Kindermans,
Carl Decaluwe, Jan Laurys,
Jef Van Looy, Eric Van Rompuy
en mevrouw Maria Tyberghien-Vandenbussche**

Artikel 1quater (nieuw)

Een nieuw artikel 1quater invoegen, dat luidt als volgt :

“Artikel 1quater

Aan artikel 96 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999 en 26 april 2000, wordt een § 5 toegevoegd, die luidt als volgt :

“§ 5. De gemeente moet bij prioriteit de zonevrije woningen in het vergunningenregister opnemen. Dit register moet opgemaakt worden tegen 1 mei 2002 . De zonevrije woningen die in het vergunningenregister werden opgenomen, van dewelke de vergunningtoestand aldus werd nagegaan en in orde werd bevonden, zullen benoemd worden als “woningen buiten het woongebied” .”.

VERANTWOORDING

Nadat het vergunningenregister is opgemaakt, zullen de zonevrije woningen als 'zonevrij' ophouden te bestaan en worden ze verder beschreven als 'woningen buiten het woongebied'. Op die wijze herstelt men op korte tijd voor een groot aantal woningen de rechtszekerheid.

AMENDEMENT Nr. 5

**voorgesteld door de heren Gerald Kindermans,
Carl Decaluwe, Jan Laurys,
Jef Van Looy, Eric Van Rompuy
en mevrouw Maria Tyberghien-Vandenbussche**

Artikel 1quinquies (nieuw)

Een nieuw artikel 1quinquies invoegen, dat luidt als volgt :

“Artikel 1quinquies

Aan artikel 137, § 1, 2° van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999 en 26 april 2000, wordt de volgende zin toegevoegd :

“Indien een woning het voorwerp uitmaakt van een transactie volgens deze bepaling en ze gelegen is in een zone waar de woonfunctie niet de hoofdbestemming is, dan dient in de akte uitdrukkelijk aangegeven te worden dat de woning hetzij "een overeenkomstig artikel 74bis te onteigenen woning" hetzij een "woning die zonevrij" respectievelijk "woning buiten het woongebied" is.”.

VERANTWOORDING

Het is aangewezen dat de notaris verplicht wordt om in een notariële akte op te nemen dat het om een zonevrije woning gaat, gelegen in landbouw- en/of natuurgebied, en welke daar de juridische gevolgen van zijn.

AMENDEMENT Nr. 6

voorgesteld door de heren Gerald Kindermans,
 Carl Decaluwe, Jan Laurys,
 Jef Van Looy, Eric Van Rompuy
 en mevrouw Maria Tyberghien-Vandenbussche

Artikel 1sexies (nieuw)

Een nieuw artikel 1sexies invoegen, dat luidt als volgt :

“Artikel 1sexies

Aan artikel 141, eerste lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999 en 26 april 2000, wordt volgende zin toegevoegd :

“Indien een woning het voorwerp uitmaakt van een transactie volgens deze bepaling en ze gelegen is in een zone waar de woonfunctie niet de hoofdbestemming is, dan dient in de akte uitdrukkelijk aangegeven te worden dat de woning hetzij "een overeenkomstig artikel 74bis te onteigenen woning" hetzij een "woning die zonevreemd" respectievelijk "woning buiten het woongebied" is. ”.

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 5.

AMENDEMENT Nr. 7

voorgesteld door de heren Gerald Kindermans,
 Carl Decaluwe, Jan Laurys,
 Jef Van Looy, Eric Van Rompuy
 en mevrouw Maria Tyberghien-Vandenbussche

Artikel 3

Dit artikel vervangen door wat volgt :

“Artikel 3

In artikel 171, tweede lid van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 26 april 2000, worden de woorden "en 43, § 6 tot en met § 12" vervangen door de woorden “, 43, § 2, zesde lid, en 43, § 6 tot en met § 12”. ”.

AMENDEMENT Nr. 8

voorgesteld door de heren Gerald Kindermans,
 Carl Decaluwe, Jan Laurys,
 Jef Van Looy, Eric Van Rompuy
 en mevrouw Maria Tyberghien-Vandenbussche

Artikel 4

Dit artikel vervangen door wat volgt :

“Artikel 4

In artikel 43, § 2, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij de decreten van 18 mei en 26 april 2000, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- *Tussen het vijfde en het zesde lid wordt een nieuw lid ingevoegd, dat luidt als volgt :*

"De gemachtigde ambtenaar bij het verlenen van een gunstig advies, en het college van burgemeester en schepenen van een gemeente die voldoet aan de voorwaarden voorgeschreven in artikel 193, § 1, van het decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening, bij het verlenen van een vergunning, mogen afwijken van de voorschriften van een gewestplan indien de aanvraag betrekking heeft op :

1° het verbouwen van een bestaand vergund gebouw, met uitsluiting van verkrotte gebouwen, binnen het bestaande bouwvolume ; verbouwen kan slechts worden toegestaan voor zover de dakvorm, het aantal bouwlagen en de architectonische eigenheid worden behouden ;

2° *het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande vergunde woning binnen het bestaande bouwvolume op voorwaarde dat voldaan is aan de volgende voorwaarden :*

- a) *de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot ;*
- b) *de woning is zonevreemd of een woning buiten het woongebied ;*
- c) *de aanvraag gebeurt door en de werken worden uitgevoerd voor rekening van een in deze woning ten minste sinds 1 januari 1999 volgens het bevolkingsregister gedomicilieerde bewoner, of door een eigenaar die ten minste sinds 1 januari 1999 eigenaar is van deze woning, of erfgenaam of een descendant in rechte lijn. Als eigenaar op 1 januari 1999 wordt beschouwd, diegene wiens eigendomsrecht tegenstelbaar is aan derden op 1 januari 1999, of, in geval van onderhandse verkoopovereenkomst, die is gesloten voor 1 januari 1999, wiens eigendom tegenstelbaar is aan derden op ten laatste 1 mei 1999 ;*
- d) *zo het bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1.000 m3, dient de herbebouwde woning beperkt te blijven tot 1.000 m3 ;*
- e) *de aanvrager moet het bewijs leveren dat voldaan is aan de voorwaarden vermeld onder a b c, en d en dit bewijs wordt door het college van burgemeester en schepenen bevestigd en ingeschreven in een gemeentelijk register.*

Als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuwe woning die op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, wordt opgericht ; met behoud van de architectonische eigenheid, met dezelfde dakstructuur en hetzelfde aantal bouwlagen. De woonfunctie mag binnen het bestaande bebouwde volume, zijnde de bestaande vergunde woning met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, uitgebreid worden tot maximum 700 m3, waarbij een 100% volumevermeerdering niet mag worden overschreden.

3° *het herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestaande vergunde woning, met uitsluiting van verkrotte gebouwen, binnen het be-*

staand bouwvolume op voorwaarde dat de woning getroffen is door een rooilijn of gevat is door een gemeentelijke verordening inzake de voorbouwlijn en op voorwaarde dat de wijziging van de inplanting zich beperkt tot de verplaatsing die tot gevolg heeft dat het gebouw dezelfde voorbouwlijn krijgt als de dichtstbijzijnde gebouwen of tot de verplaatsing conform de in de verordening voorziene voorbouwlijn ; indien het bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1.000 m3, dient de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1.000 m3.

Het aantal woongelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal. De architecturale eigenheid van het bestaande vergunde gebouw moet behouden blijven. ".

– *Het huidige zesde lid wordt als volgt aangepast :*

Het 1°, 2° en 3° weglaten, en het (nieuwe zevende) lid hernummeren."."

VERANTWOORDING

De voorgestelde wijziging verruimt de basisrechten die onbeperkt in de tijd, en dus ook na de overgangperiode, mogen gebeuren aan zonevrije woningen : instandhoudingswerken, verbouwingen binnen het bestaande bouwvolume, en herbouwingen onder de bovenvermelde voorwaarden. Dit verhoogt de rechtszekerheid voor eigenaars van vergunde zonevrije woningen.

Iedereen die een vergunde woning bezit, moet steeds de elementaire en noodzakelijke aanpassingen ter wille van eigentijds wooncomfort kunnen doen. En dit moet kunnen los van welke overgangsdatum ook. In dit voorstel is ook herbouw binnen het bestaande volume toegelaten met respect van het aantal bouwlagen en de dakvorm.

De regeling van de verbouwingen met behoud van 60 % buitenmuren zal tot onnodige complicaties en betwistingen aanleiding geven.

Vanaf een bepaalde graad van herstel is de grens met de herbouw niet meer te trekken : het herstel is zo ingrijpend dat het in feite een herbouw wordt. Op de duur wordt het dan een terminologische discussie, waarna men naar de eenvoud in de regelgeving terugkeert.

De mogelijkheden tot het uitbreiden van zonevrije woningen na de overgangperiode kunnen dan verder door de gemeenten worden vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de uitvoeringsplannen.