Stuk **2011** (2008-2009) – Nr. 1

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

Zitting 2008-2009

17 december 2008

ONTWERP VAN DECREET

tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid

INHOUD

Blz.

Memorie van toelichting 3
Voorontwerp van decreet d.d. 11 april 2008 477
Advies van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed 555
Advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid 613
Advies van de Vlaamse Woonraad 679
Advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten 701
Advies van de Vereniging van de Vlaamse Provincies 719
Advies van de Minaraad 729
Advies van de Vlaamse Jeugdraad 791
Advies van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen 801
Voorontwerp van decreet d.d. 30 juni 2008 813
Advies van de Raad van State 925
Ontwerp van decreet 959

MEMORIE VAN TOELICHTING

ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid

AFKORTINGEN

In deze toelichting worden volgende afkortingen gehanteerd :

- Agentschap Inspectie : het Agentschap Inspectie RWO
- Agentschap RO-Vlaanderen : het Agentschap Ruimtelijke ordening en Onroerend erfgoed Vlaanderen
- BPA : een bijzonder plan van aanleg
- BUPO : het Internationaal verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten
- BWHI : de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen
- Coördinatiedecreet : het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996
- Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid : het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid
- Decreet Integraal Waterbeleid : het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid
- Decreet Natuurbehoud : het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu
- Departement-RWO : het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
- DRO : het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening
- EVRM : het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en Fundamentele Vrijheden
- G.W. : de Belgische Grondwet
- Inrichtingsbesluit : het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen
- Handhavingsdecreet : het decreet van 4 juni 2003 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wat het handhavingsbeleid betreft
- Hoge Raad : de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid (thans nog "voor het Herstelbeleid")
- Milieuvergunningendecreet : het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning
- MINA-raad : de Milieu- en Natuurraad voor Vlaanderen
- RUP : een ruimtelijk uitvoeringsplan
- RSV : het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen
- SARO : de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed
- SERV : de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen
- Typevoorschriftenbesluit : het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen
- VLABEL : de Vlaamse Belastingdienst
- VVP : de Vereniging van Vlaamse Provincies
- VVSG : de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

ALGEMENE TOELICHTING

I. INLEIDING

Retroacta

1. In de literatuur bestaan er tal van historische schetsen van het ruimtelijkeordeningsrecht, die aantonen wat voor een indrukwekkende evolutie de regelgeving heeft doorgemaakt[1].

De oorspronkelijke Stedenbouwwet van 29 maart 1962 organiseerde een eerder statisch-passief systeem van plannen van aanleg. De verschillende aanpassingen van de Stedenbouwwet noopten tot een coördinatie. Voor het Vlaamse Gewest gebeurde dit met het Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996. Een herbronning, herdenking en modernisering, ingezet door het decreet van 1996, werden gerealiseerd via het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Dit decreet werd ingrijpend gewijzigd door de decreten van 13 juli 2001 en 19 juli 2002 (wat betreft het luik "zonevreemde constructies") en door het Handhavingsdecreet van 4 juni 2003 (waarbij de gevallen van strafrechtelijke verjaring van stedenbouwmisdrijven werden uitgebreid). Daarnaast werd het decreet door een tiental decreten op technische punten aangepast en bijgesteld.

2. Het DRO heeft op belangrijke thema's geïnnoveerd.

De plannen van aanleg worden geleidelijk vervangen door ruimtelijke uitvoeringsplannen op drie niveaus (conform het subsidiariteitsbeginsel). Ruimtelijke ordening transcendeert voortaan de afweging van vraag naar en aanbod van ruimte ; er moet meer aandacht zijn voor "structurerende elementen" (o.a. economische centra, lijninfrastructuren,…), die een bepaalde ordening van een gebied opdringen, en ook voor de ontwikkeling van een langetermijnvisie.

De vergunningenprocedure werd – ten minste wat de zgn. "ontvoogde gemeenten" betreft – fel gemoderniseerd, ook wat de rechtsbescherming betreft.

Het principe van de planbaten werd ingevoerd als tegenhanger van de planschade.

Er werd een indrukwekkend korps van nieuwe, speciaal opgeleide ambtenaren gecreëerd ; één en ander ter waarborging van de goede implementatie van het decreet.

3. De geschetste evolutie heeft aldus geleid tot een grondige revisie van een aantal speerpunten van de ruimtelijkeordeningsstrategie van de overheid. Op deze vlakken is sinds de regionalisering van het beleidsveld "ruimtelijke ordening" een eigen "Vlaams" ruimtelijkeordeningsrecht tot stand gekomen.

De innovatiebeweging is echter op een aantal grote of kleine punten onafgewerkt of niet afgerond, wat in de praktijk tot een aantal specifieke problemen aanleiding geeft. Deze elementen worden hieronder toegelicht.

---

[1] Zie o.a. M. VAN DAMME, "Het ruimtelijke ordeningsdecreet van 18 mei 1999 in historisch perspectief", in B. HUBEAU (ed.), Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening, Brugge, Die Keure, 1999, 1-27, en "Van organieke (stedenbouw)wet van 29 maart 1962 naar ruimtelijkeordeningsdecreet van 18 mei 1999 : een beknopt historisch overzicht", in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, Brugge, Die Keure, 2004, 5-27 ; A. VAN BRABANT, Ruimtelijke Ordening voor Vastgoedprofessionals, Mechelen, Kluwer, 2003, 3-11 en J. DE STAERCKE, "Inleiding", in F. WASTIELS, Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaamse gewest, bijgewerkt door M. BOES, I. MARTENS en J. DE STAERCKE, Heule, UGA, losbl., IV.11-IV.23.

Elementen binnen het grond- en pandenbeleid

4. Het grond- en pandenbeleid is voor de overheden een belangrijk hulpmiddel voor het realiseren van doelstellingen op het gebied van ruimtelijke ordening, huisvesting en economische ontwikkeling. Grond- en pandenbeleid is nodig om te zorgen voor een voldoende aanbod van gronden voor goedkope woningen, vrije kavels, bedrijfsterreinen, groen en andere publieke voorzieningen.

Het DRO heeft alleszins een belangrijke aanzet gegeven voor de uitwerking van het grond- en pandenbeleid, doch ingestemd moet worden met B. HUBEAU :

> *"Het grond- (en panden)beleid wordt in het decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) benaderd vanuit een eerder bescheiden invulling, zowel wat de legistieke context (inbedding in het ruimere decreet op de ruimtelijke ordening) als de inhoudelijke context betreft"* [2].

Zeker nu het Vlaamse Regeerakkoord 2004-'09 het recht op een betaalbare woning naar voor schuift als een erg belangrijk beleidsobjectief, is er nood aan een ruimer decretaal kader met stimulerende en dwingende maatregelen voor de realisatie van doelstellingen op het vlak van het grondbeleid. De nodige technische en organisatorische werkinstrumenten dienen te worden ontwikkeld ; bestaande instrumenten en instanties dienen binnen het integraal grondbeheer op elkaar te worden afgestemd.

Bemerk dat ook het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) effectief stelt :

> *"Het Vlaams Gewest neemt maatregelen om het grond- en pandenbeleid verder decretaal uit te bouwen"* [3].

5. Het DRO heeft het concept "planbaten" ingevoerd. Het is logisch om de middelen verkregen uit de "opzonering" van percelen aan te wenden ten bate van een rechtvaardige en consequente inzet en verdeling van gronden en panden. Daartoe dient de huidige planbatenregeling wel te worden vereenvoudigd en procedureel te worden gestroomlijnd, opdat zij op een doeltreffende wijze zou kunnen worden geoperationaliseerd.

Elementen binnen de planologie

6. De procedure om tot een ruimtelijk structuurplan te komen, is terecht vrij zwaar en garandeert een beredeneerde totstandkoming en een groot maatschappelijk draagvlak.

Het is echter niet zinvol om deze zware procedure te eisen wanneer zich een beperkte wijziging opdringt in het kader van grote en urgente strategische projecten.

---

[2] B. HUBEAU, "Grondbeleid", in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, Brugge, Die Keure, 2004, 358.

[3] Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Integrale versie, Brussel, MVG, 1998, 593.

Elementen binnen het vergunningenbeleid

7. Binnen het vernieuwde vergunningenbeleid is vooreerst nood aan de integratie en de afstemming van procedures, zowel binnen het ruimtelijkeordeningsrecht (integratie van de procedure op grond van het Coördinatiedecreet van 1996 en van de "nieuwe" procedure uit het DRO) als tussen het ruimtelijkeordeningsrecht en de sectorale regelgeving (verdere afstemming stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning).

8. Het internationale (ruimtelijkeordenings)recht noopt daarenboven tot de uittekening van een effectieve en efficiënte rechtsbescherming tegen vergunningsbeslissingen, zowel in hoofde van de aanvrager als in hoofde van derden-belanghebbenden. Aan die laatste vereiste is thans zeker niet geheel voldaan wat de beroepen tegen vergunningsbeslissingen van "niet ontvoogde" gemeenten betreft.

9. Er bestaan inzake het vergunningenbeleid ten slotte een aantal maatschappelijke verwachtingen die (nog) niet ingevuld zijn, inzonderheid op het vlak van de rechtszekerheid ten aanzien van bouwwerken die marginaal afwijken van het vergunde bouwplan, wat betreft constructies gebouwd vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan en de gekende en pregnante problematiek van de permanent bewoonde weekendverblijven.

Elementen binnen het handhavingsbeleid

10. Het handhavingsbeleid in de ruimtelijke ordening is vandaag nog grotendeels geschoeid op de leest van de Stedenbouwwet van 29 maart 1962.

Via het Handhavingsdecreet zijn evenwel een aantal belangrijke nieuwe ingrediënten aan het handhavingsbeleid toegevoegd.

Inzonderheid dient verwezen te worden naar de Hoge Raad voor het Herstelbeleid. Deze Hoge Raad groeit uit tot een belangrijk centraal knooppunt in het handhavings- en vorderingsbeleid van de overheid.

De Hoge Raad werd evenwel in het leven geroepen als een overgangsmatig orgaan, gericht op de creatie van eenduidigheid en transparantie ten bate van inbreuken die dateren van vóór 1 mei 2000. Zoals geweten oordeelde het Grondwettelijk Hof evenwel dat deze datum niet pertinent is[4].

De Hoge Raad heeft voortaan dus nood aan een meer substantiële omschrijving van bevoegdheden, vormgeving en procedures.

11. Sinds enkele decennia is in België een groeiende aandacht merkbaar voor mechanismen die toelaten juridische conflicten op te lossen anders dan door een gerechtelijke procedure (ADR = alternative dispute resolution).

In de aanbeveling van 5 september 2001 Rec (2001) 9 van het Comité van Ministers van de Raad van Europa stelt het Comité nu dat het de taak is van de Lidstaten om het gebruik van ADR voor geschillen tussen de overheid en het bestuur te promoten door, in hun wetgeving en praktijk, bepaalde beginselen op te nemen.

Om die reden is er nood aan een grondige opwaardering van de figuur van de minnelijke schikking in het handhavingsrecht.

[4] Grondwettelijk Hof, nr. 136/2004, 22 juli 2004, C.D.P.K. 2004/3, 403, noot M. NIHOUL.

Legistieke overwegingen

Opbouw van de decreetgeving

12. De hiervoor gesignaleerde elementen worden aangepakt door een aantal nieuwe decretale oplossingen. Bij de uitwerking van deze ontwerpregelgeving is grondig gereflecteerd en gedebatteerd over de wijze waarop de nodige innovaties zouden worden ingevoerd.

13. Een mogelijkheid bestond erin om deze innovaties, samen met een aantal kleinere aanpassingen en aanvullingen te verwerken in een volledig nieuw decreet op de ruimtelijke ordening, dat in de plaats zou treden van het DRO. Een poging in die richting werd effectief ondernomen.

Een volledige herschrijving botste echter op twee fundamentele kritieken.

Ten eerste werd geopperd dat een volledige herschrijving slechts op zijn plaats is wanneer de principes van het decreet van 18 mei 1999 volledig zouden worden herdacht. Zo'n herdenking dringt zich echter niet op, nu de bestaande regelgeving reeds een lange en ingrijpende evolutie achter de rug heeft en op veel plaatsen voldoende "uitgerijpt" is.

Ten tweede werd gesteld dat een volledig nieuw decreet onvermijdelijk de indruk zou wekken dat méér nieuwigheden worden geïntroduceerd dan eigenlijk het geval is, louter en alleen al omwille van nieuwe formuleringen. Eén en ander zou op gespannen voet staan met de broodnodige "rust" aan het front van de ruimtelijke ordening. Inderdaad wordt de roep naar rust veel gehoord, zowel in de praktijk als in de literatuur. Een auteur spreekt zelfs van een onstuitbaar *"libido legiferandi"* in hoofde van de Vlaamse (ruimtelijkeordenings)normgever[5] ; ook verzet de doctrine zich tegen de *"grenzeloze inflatie van normen"* [6].

14. Om die redenen werd er uiteindelijk voor geopteerd om twee ontwerpdecreten aan het Vlaams Parlement voor te leggen.

Ten eerste is er voorliggend ontwerp van wijzigingsdecreet, waarin aanvullingen, bijstellingen en nuanceringen op het vlak van het planologisch, vergunningen- en handhavingsbeleid zijn opgenomen.

Ten tweede werd een afzonderlijk en "nieuw" ontwerpdecreet op het grond- en pandenbeleid voorbereid. Daarin wordt een eerste, vernieuwende aanzet gegeven om relevante en valabele juridische en beleidsmatige instrumenten van het grond- en pandenbeleid samen te brengen en te integreren. Ook worden een aantal innoverende "tools" aan het bestaande grond- en pandeninstrumentarium toegevoegd.

Uiteraard zijn in beide ontwerpdecreten een aantal "kruisverwijzingen" opgenomen.

15. Het puur wijzigend karakter van voorliggend ontwerpdecreet moet op twee punten worden genuanceerd.

Ten eerste werd bij de redactie van de diverse wijzigingen aan de titel "Vergunningenbeleid" vastgesteld dat een aantal aanpassingen (zoals de integratie van de vergunningenprocedure van het Coördinatiedecreet van 1996 in de tekst van het DRO en de uitwerking van een nieuwe beroepsprocedure) tot zoveel tekstuele ingrepen leidden, dat zij onmogelijk als een leesbare wijzigende tekst konden worden voorgesteld. Om die reden werd ervoor geopteerd om de titel "Vergunningenbeleid" in zijn volledigheid te vervangen door een nieuwe, doorlopende tekst.

Ten tweede is het de bedoeling om het DRO op korte termijn te coördineren, zodanig dat één "vloeiende" en duidelijk hernummerde tekst beschikbaar is.

---

[5] M. BOES, bespreking van "P. FLAMEY en J. GHEYSELS (red.), Ruimtelijke ordening en stedenbouw anno 2000, Diegem, Kluwer, 2000, V, 265 p." in R.W. 2002-'03, 158.

[6] R. MORTIER, "Hoe sterk is de ketting… 12 jaar later?", C.D.P.K. 2003, 579-581.

Invulling van de decreetgeving

16. In een aantal adviezen omtrent voorliggend ontwerpdecreet (en ook wel omtrent het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid) is gewezen op de dichotomie tussen eerder sterk gereguleerde stukken (inzonderheid op het vlak van de planbatenheffing en de handhaving) en decreetartikelen waar de ontwerpdecreetgever zich beperkt tot de essentialia van een regeling (bvb. inzake het as built-attest), dewelke dan nader bij uitvoeringsbesluit moeten worden uitgewerkt.

Ter zake moet worden gesteld dat bij het uitschrijven van voorliggende ontwerpteksten uitgegaan werd van een aantal "demarcatiecriteria", op grond waarvan uitgemaakt kan worden welke zaken al dan niet decretaal moeten worden vastgelegd.

Die demarcatiecriteria kunnen enerzijds worden afgeleid uit het constitutioneel bestel, anderzijds uit het langzaam gegroeide corpus van "beginselen van behoorlijke wetgeving".

<u>Demarcatiecriteria afgeleid uit het constitutioneel bestel</u>

17. De Grondwet wijst uitdrukkelijk een omvangrijke en disparate reeks aangelegenheden toe aan de formele wetgever.

Het Grondwettelijk Hof en de Raad van State aanvaarden echter een beperkte delegatie in die voorbehouden aangelegenheden. Deze opdrachten of delegaties mogen slechts betrekking hebben op de tenuitvoerlegging van maatregelen waarvan de essentiële elementen voorafgaandelijk door de wetgever zijn vastgelegd, of van door de wetgever zelf vastgestelde beginselen.

In het kader van het domein "ruimtelijke ordening" moet voornamelijk op volgende door de Grondwet aan de formele wetgever voorbehouden bevoegdheden worden gewezen : strafrechtelijke aangelegenheden (artikel 14) ; de regeling van de aangelegenheden waarbinnen kan onteigend worden en de omschrijving van de onteigeningsprocedure (artikel 16) ; de vrijwaring van het recht op behoorlijke huisvesting en het recht op de bescherming van een gezond leefmilieu (artikel 23) ; het instellen van een administratief rechtscollege (artikel 161) ; fiscale materies (artikel 170).

18. Om deze redenen zijn inzonderheid onderworpen aan bijzondere decretale waarborgen : het handhavingsbeleid, gelet op de samenhang met strafrechtelijke aangelegenheden ; aspecten van het grond- en pandenbeleid die samenhangen met het eigendomsrecht en het recht op behoorlijke huisvesting ; de regelingen rond een nieuw administratief rechtscollege voor vergunningsbetwistingen ; de planbatenregeling, aangezien de planbatenheffing reeds in het verleden juridisch als een belasting (en niet als een retributie) werd gekwalificeerd.

Demarcatiecriteria afgeleid uit de beginselen van behoorlijke regelgeving

19. M. VAN DAMME en H. COREMANS schrijven het volgende :

> *"Het mag als gezonde regelgeving worden gezien dat een wet of decreet zich beperkt tot hetgeen voor de beoogde regulering essentieel is. Wat naar onderwerp of formulering niet van essentiële aard is, mag bij delegatie voor nadere regeling aan een overheid van een lagere rang worden overgelaten: door de wetgever aan de Koning, door de decreetgever aan een gemeenschaps- of gewestregering"* [7].

Eén en ander vormt een pleidooi om decreetgeving te beperken tot het essentiële beleidskader.

Dat betekent bijvoorbeeld dat procedureregelingen en regelingen inzake de wijze van voorbereiding van beslissingen bij besluit kunnen worden vastgesteld, uiteraard voor zover het niet gaat om procedurestappen die functioneel zijn voor het waarborgen van het verdedigingsbeginsel, termijnen die bepalend zijn voor de doorlooptijd van het geregelde procedurestelsel of vormen die essentieel worden geacht voor een zorgvuldige belangenafweging.

Deze visie laat toe dat een decreet dynamisch kan worden geïnterpreteerd, uitgewerkt en geïmplementeerd, en vermijdt diverse wijzigingen per programmadecreet, "minidecreet" of verzameldecreet.

20. Gelet op die beginselvorming en ook op het innovatief en nieuw karakter van een aantal regelingen, zoals de meldingsplicht of het as built-attest, is geopteerd voor een minimale doch robuuste decretale basis, die verder kan worden uitgevoerd, bijgesteld en verfijnd.

Rekening houdend met opmerkingen van de adviesraden zijn inhoudelijke regelingen, waar nodig, wel verfijnd. Zo zijn de criteria voor de afgifte van een as built-attest bijvoorbeeld ten opzichte van het initiële voorontwerp meer nauwgezet geformuleerd.

[7] H. COREMANS en M. VAN DAMME, Beginselen van wetgevingstechniek en behoorlijke regelgeving, Brugge, Die Keure, 1994, 106-107.

II. OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN

Planologie

Aanpassingen aan structuurplannen

21. De beleidspraktijk wordt geconfronteerd met situaties waarbij belangrijke en urgente ruimtelijke projecten met ruime strategische en maatschappelijke relevantie onvoldoende tijdig gerealiseerd kunnen worden omwille van een onverenigbaarheid tussen een op te maken uitvoeringsplan en het structuurplan van het betrokken beleidsniveau. Om die problematiek aan te pakken, opteert het ontwerpdecreet voor een geïntegreerde plannings- en uitvoeringsprocedure, waarbij de aanpassing van (het bindend en mogelijk ook het richtinggevend gedeelte van) het structuurplan en de opmaak van een uitvoeringsplan gelijktijdig i.p.v. consecutief worden doorgevoerd.

De geïntegreerde procedure komt in essentie neer op de bestaande RUP-procedure, waarin ten behoeve van de aanpassing van de betrokken bindende structuurplangedeelten specifieke elementen van het structuurplanningproces worden binnengebracht (met dien verstande dat in functie van flexibiliteit en effectiviteit op een beperkt aantal punten afgeweken wordt van het reguliere RUP-procedé).

Administratieve vereenvoudiging en flexibilisering van procedures

22. Er wordt een aantal vereenvoudigingsmaatregelen genomen : de principiële afschaffing van jaarverslag en –programma ; de mogelijkheid voor aangrenzende gemeenten om één gezamenlijk ruimtelijk structuurplan op te maken ; een betere onderbouwing van de mogelijkheid voor verschillende gemeenten om één of meer gezamenlijke stedenbouwkundige ambtenaren aan te stellen ; de afschaffing van afzonderlijke ruil- en herverkavelingsplannen ; de mogelijkheid om voor grote gewestelijke stedenbouwkundige projecten bij een besluit, dat moet worden bekrachtigd bij decreet, af te wijken van bestaande regelgeving voor wat betreft procedurele aspecten.

Om meer flexibiliteit binnen de uitvoeringsplanning mogelijk te maken, wordt het principe ingevoerd dat wanneer meerdere planniveaus bevoegd zijn binnen één gebied, afspraken gemaakt kunnen worden over wie de totaliteit van plannen opstelt.

Vergunningenbeleid

Administratieve vereenvoudiging

23. Het ontwerpdecreet voorziet in een aantal maatregelen en bepalingen die gekaderd kunnen worden in het streven naar administratieve vereenvoudiging en regelgevende transparantie binnen het vergunningenbeleid : de tekstuele integratie van vergunningenprocedures uit het DRO en deze voor de niet-ontvoogde gemeenten uit het Coördinatiedecreet van 1996 ; de voorziene mogelijkheid om in bepaalde gevallen de vergunningsplicht te vervangen door een soepele meldingsplicht ; de creatie van een decretale basis voor de afstemming van de procedure en het tijdsverloop binnen de "milieuvergunningenprocedure" en de "stedenbouwkundige vergunningenprocedure".

Herbronning van de (beroeps)procedure

24. Traditioneel staat tegen een vergunningsbeslissing van een college van burgemeester en schepenen een dubbel administratief legaliteits- en opportuniteitsberoep open (bij de deputatie en bij de Vlaamse Regering), waarbij het beroepsorgaan telkens de aanvraag volledig opnieuw onderzoekt en eigenstandig een nieuwe beslissing kan nemen. Na het uitputten van de administratieve beroepsmogelijkheden is een jurisdictioneel beroep bij de Raad van State mogelijk. Bij de Raad van State wordt de legaliteit van de beslissing getoetst.

Dat model is thans een beetje verwaterd.

In de "oude" vergunningenprocedure volgens het Coördinatiedecreet is er een administratief beroep mogelijk bij de deputatie, maar enkel voor de aanvrager. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan de vergunning van het college van burgemeester en schepenen schorsen, op legaliteitsgronden en om redenen van een goede plaatselijke ordening (indien het perceel niet wordt beheerst door de voorschriften van een BPA of verkavelingsvergunning, of indien besloten is tot de inherzieningsstelling van een BPA of tot de opmaak van een BPA om een verkavelingsvergunning te herzien) ; de Vlaamse Regering (bij delegatie : de minister) beslist vervolgens over de eventuele vernietiging van de vergunning ; in dat geval beschikt zij niet over een hervormingsbevoegdheid. (Enkel) de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen kunnen bij de Vlaamse Regering opkomen tegen een vergunning van de deputatie. Heeft de deputatie geen tijdige beslissing genomen, dan kan de aanvrager, eveneens bij de Vlaamse Regering, beroep instellen tegen de ontstane impliciete weigering.

In de "nieuwe" vergunningenprocedure volgens het DRO wordt de mogelijkheid van een administratief beroep verruimd van de aanvrager naar ook adviserende instanties, belanghebbende derden en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Die gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan een vergunning van de deputatie schorsen op grond van legaliteitsbezwaren ; in dat geval beslist de Vlaamse Regering over de eventuele vernietiging, bevestiging of wijziging van de vergunning.

Verschillende beroepsvormen en –procedés worden aldus door elkaar gemengd, waarbij vrij grote ongelijkheden bestaan tussen de beroepsmogelijkheden van diverse belanghebbenden. Die ongelijkheden vallen niet te verantwoorden vanuit het gelijkheidsbeginsel : alle belanghebbenden dienen in een "participatiedemocratie" over dezelfde mogelijkheden te beschikken.

Het ontwerpdecreet stroomlijnt de vergunningenprocedure daarom als volgt.

In een eerste fase kan door alle belanghebbenden, zowel op legaliteits- als op opportuniteitsgronden, een administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie. Het gaat om een vol beroep, waarbij de deputatie een nieuwe beslissing kan nemen (zij moet zich dus niet tot een vernietiging beperken).

In een tweede fase kan, evenzeer door alle belanghebbenden, een jurisdictioneel beroep worden ingesteld bij een gespecialiseerd administratief rechtcollege (Raad voor vergunningsbetwistingen). Dit beroep kan enkel worden gegrond op rechtmatigheidsgronden. Het is de bedoeling dat de Raad voor vergunningsbetwistingen samengesteld wordt uit eminente juristen met een grondige specialisatie op het vlak van de Vlaamse ruimtelijke ordening, zodanig dat zijn beslissingen een groot gezag genieten. Binnen de Belgische rechtsordening staat tegen de beslissingen van de Raad nog een cassatieberoep bij de Raad van State open.

In het ontwerpdecreet worden strikte "hakbijltermijnen" ingeschreven, die bij overschrijding leiden tot een impliciete weigering van de vergunning of van het administratief beroep (die weigering kan op zich worden bestreden met een administratief beroep c.q. met een jurisdictioneel beroep bij de Raad voor vergunningsbetwistingen). De Afdeling Wetgeving van de Raad van State heeft opmerkingen gemaakt bij het procedé van de stilzwijgende beslissing (p. 10 - 11), doch dit procedé kan *in casu* worden verantwoord vanuit de nood aan een snelwerkend systeem en aan rechtszekerheid binnen een redelijke termijn.

25. De zgn. "artikel 127-aanvragen" (aanvragen door publiekrechtelijke rechtspersonen of aanvragen voor handelingen van algemeen belang) worden in principe blijvend behandeld door de Vlaamse Regering (bij delegatie : de minister), de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar, of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Er wordt ook voor de behandeling van deze aanvragen voorzien in bindende beslissingstermijnen.

Ook tegen deze beslissingen kan voortaan een beroep bij de Raad voor vergunningsbetwistingen worden ingesteld (ook door belanghebbende derden).

Rechtszekerheid

26. Voorliggend ontwerpdecreet omvat verschillende punten die de rechtszekerheid ten goede komen.

27. De bepalingen inzake zonevreemde constructies staan vandaag ingeschreven in de overgangsmaatregelen van het DRO (artikelen 145-145quater). Zij hebben slechts betrekking op door gewestplannen of algemene plannen van aanleg aangewezen gebieden.

Eén en ander betekent dat gemeenten er bij de invoering van de structuur- en uitvoeringsplannen toe gehouden zijn de problematiek van de zonevreemdheid via een (afzonderlijk) RUP op te lossen ; ook bestaat er de reële mogelijkheid dat de vandaag "overgangsmatig" geldende decretale basisrechten "afgenomen" kunnen worden door middel van een RUP of een BPA.

De ontwerpteksten maken de huidige bepalingen inzake zonevreemdheid evenwel "generiek". De decretale basisrechten zullen van toepassing zijn in alle gebieden, geordend door een RUP of een plan van aanleg (gewestplan, algemeen plan van aanleg, BPA). Een RUP kan de decretale basisrechten (enkel) aanvullen en uitbreiden ; een RUP kan echter wel strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

28. De vandaag bestaande herstelmogelijkheden voor zonevreemde constructies die tenietgaan ingevolge heirkracht, worden thans principieel uitgebreid naar ruimtelijk kwetsbare gebieden. Vandaag geldt de heirkrachtregeling van artikel 145 DRO in beginsel níet in dergelijke gebieden. Vanuit rechtvaardigheidsoogpunt is het echter moeilijk verdedigbaar dat rampspoed gevolgd wordt door een weigering tot heropbouw van een behoorlijk (hoofdzakelijk) vergunde constructie.

29. Het toepassingsgebied van het planologisch attest voor bedrijven wordt verruimd. Ook bedrijven die onder de meldingsplicht in het kader van het Milieuvergunningendecreet vallen, zullen dergelijk attest kunnen aanvragen, daar waar het huidige artikel 145ter, §1, derde lid, 1°, DRO enkel op milieuvergunningsplichtige bedrijven focust.

30. De weerlegging van het weerlegbaar vermoeden van vergunning in hoofde van constructies die zijn opgericht na de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet van 1962[8], maar vóór de allereerste, definitieve vaststelling van het gewestplan waarbinnen ze zijn gelegen, vormt thans vaak een bron van discussie. Er wordt nu klaarheid gecreëerd. Het vergund karakter van deze constructies kan voortaan enkel worden weerlegd door middel van een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar (i.e. de strafrechtelijke verjaringstermijn) na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Erg belangrijk is ook de nieuwe regel dat deze weerlegging niet meer kan gebeuren, eens het goed gedurende 1 jaar in het vergunningenregister (als vergund geacht) is opgenomen.

31. Er wordt een decretale rechtsgrond ontwikkeld voor het zgn. "as built-attest", zijnde een attest waarin wordt verklaard dat handelingen betreffende een constructie niet of slechts marginaal afwijken van het vergunde (gemelde) plan.

Wanneer een meer dan marginale afwijking van het bouwplan wordt vastgesteld, wordt de aanvrager in staat gesteld de constructie in overeenstemming te brengen met het vergunde bouwplan, zonder dat voor deze aanpassingswerken een bijkomende stedenbouwkundige vergunning nodig is.

32. Er wordt een juridische basis geboden voor een "uitdovend woonrecht" voor weekendverblijven conform de resolutie van het Vlaams Parlement van 15 januari 2003.

Aandacht voor zorgwonen

33. In de ontwerpteksten wordt de term "zorgwonen" ingevoerd om maatschappelijk relevante vormen van kangoeroewonen e.a. via bepaalde ruimtelijke faciliteiten te ondersteunen. Het gaat daarbij specifiek om het huisvesten van ten hoogste twee hulpbehoevende personen of ouderen door middel van de creatie van een ondergeschikte wooneenheid.

Voor de creatie van vormen van zorgwonen binnen het bestaande bouwvolume wordt nu principieel geopteerd voor een meldingsplicht in plaats van een vergunningsplicht.

Een vergunningsplicht ontstaat wel indien de zorgsituatie beëindigd wordt en het de bedoeling is dat de zorgwoning gesplitst wordt in aparte woningen.

[8] Constructies van vóór de Stedenbouwwet van 1962 worden onweerlegbaar geacht vergund te zijn.

Handhavingsbeleid

Een duidelijk beleidskader

34. De Vlaamse Regering zal beleidsregels vaststellen met betrekking tot o.a. een strategische, programmatische en onderling afgestemde uitoefening van de bevoegdheden van de ambtenaren, belast met het opsporings-, vaststellings-, herstelvorderings- en uitvoeringsbeleid.

De beleidsregels worden vastgesteld in een "handhavingskader".

Een geherstructureerde Hoge Raad voor het Herstelbeleid

35. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid wordt hervormd tot een Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid met volgende (bestaande en bijkomende) bevoegdheden : het formuleren van aanbevelingen inzake het herstel- en handhavingsbeleid ; het verlenen van een advies over herstelvorderingen ; het verlenen van een advies over consecutieve herstelvorderingen (zie verder) ; het verlenen van een advies omtrent het opstarten van een ambtshalve uitvoering ; het beslissen over de matiging of het uitstel van de invordering van opeisbare dwangsommen ; het beslissen over het betekenen van "oude" vonnissen of arresten waarbij een herstelmaatregel werd opgelegd.

Meer decretale aandacht voor de doorstroomprocedure in de schoot van de Hoge Raad

36. Het DRO omvat geen grondige verankering van de procedures bij de huidige Hoge Raad voor het Herstelbeleid.

Het procedureverloop wordt nu duidelijker en transparanter vastgelegd, waarbij mogelijkheden worden uitgetekend om "evidente zaken" op een versnelde manier af te doen.

Redelijke termijnen

37. Er wordt een interpretatief artikel in het DRO ingeschreven dat stelt dat het Handhavingsdecreet de instandhouding principieel als misdrijf geschrapt heeft (behalve in ruimtelijk kwetsbare gebieden). Er kan voor het gedepenaliseerd instandhoudingsmisdrijf dus geen herstelmaatregel meer gevorderd en opgelegd worden.

38. Er wordt een uitdrukkelijke decretale regeling uitgewerkt inzake de termijn waarna herstelvorderingen van overheidswege (ter dekking van de schade toegebracht aan de goede ruimtelijke ordening) niet meer kunnen worden ingesteld (onverminderd de gemeenrechtelijke schorsings- en stuitingsregelingen).

Deze regeling gebeurt aan de hand van een transparante driedeling tussen gebiedsindelingen.

In ruimtelijk kwetsbaar gebied wordt vastgehouden aan een "nultolerantie" : aangezien de instandhouding van misdrijven in die gebieden "van dag tot dag" wordt gepleegd zolang de wederrechtelijke toestand niet ongedaan wordt gemaakt (bvb. door een vrijwillige afbraak of een regularisatievergunning), kan te allen tijde een herstelvordering worden ingesteld.

In "openruimtegebied" (landelijke gebieden, recreatiegebieden,…) vervalt de mogelijkheid om een herstelvordering in te stellen in beginsel vanaf 10 jaar vanaf het plegen van het misdrijf.

In overige gebieden (wonen, bedrijvigheid,…) vervalt de mogelijkheid om een herstelvordering in te stellen in beginsel 5 jaar vanaf het plegen van het misdrijf.

Geen opeenvolging van herstelvorderingen omtrent hetzelfde misdrijf

39. Een overheid die herstel vordert, moet op voorhand een keuze maken tussen ofwel een vordering in het kader van een strafrechtelijke procedure, ofwel een vordering bij de burgerlijke rechter.

Die keuze kan niet lichtzinnig worden gewijzigd.

Om die reden is een regeling uitgewerkt die inhoudt dat een overheid die via penale weg herstel vordert, nadien in principe geen herstelvordering meer kan indienen bij de burgerlijke rechter (of vice versa), tenzij daartoe een positief advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid verkregen wordt.

Meer aandacht voor minnelijke schikking (in het DRO thans "transactie" genoemd) en bemiddeling

40. De mogelijkheden om een minnelijke schikking af te sluiten worden uitgebreid. De minnelijke schikking zal voortaan niet louter betrekking kunnen hebben op de betaling van een geldsom, maar ook op de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken. Het wordt met andere woorden een instrument waarbij de stedenbouwkundige inspecteur de overtreder in staat kan stellen om de goede ruimtelijke ordening snel en op vrijwillige basis te herstellen.

41. Aan de Hoge Raad wordt de bevoegdheid toegewezen om (op vraag) als bemiddelingsorgaan tussen stedenbouwkundige inspectie en overtreder op te treden. De Hoge Raad beoordeelt vooraf de ernst en de haalbaarheid van het bemiddelingsverzoek.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

BOEK I. ALGEMENE BEPALING

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

BOEK II. AANPASSINGEN EN AANVULLINGEN BETREFFENDE HET DECREET VAN 18 MEI 1999 HOUDENDE DE ORGANISATIE VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING

TITEL I. INLEIDENDE BEPALINGEN

HOOFDSTUK 1. Verfijning begrippenkader

Artikel 2

Punt 1

42. Artikel 2, 1°, a), betreft een loutere hernummering, in functie van de herziening van het luik *"Vergunningenbeleid"* van het DRO door voorliggend ontwerp van decreet.

43. Artikel 2, 1°, b), omvat een rechtzetting van het bij decreet van 16 juni 2006 verkeerd genummerde punt 7° (waar dit punt 9° diende te zijn).

44. Aan het DRO wordt middels artikel 2, 1°, c) een aantal definities toegevoegd, ter bevordering van een transparante lectuur[9].

De voorgestelde definities worden hieronder toegelicht.

"Aanpassings- en aanvullingsdecreet"

45. Op diverse plaatsen in het DRO worden gewijzigde artikelen temporeel afgestemd op de inwerkingtreding van voorliggend ontwerpdecreet. Om die reden is het aangewezen om naar dit ontwerpdecreet te verwijzen via een verkorte citeerwijze.

"Afschrift"

46. De term "afschrift" wordt in die zin gedefinieerd dat zowel de fotokopie als de digitale kopie hieronder begrepen worden.

[9] Eén en ander vindt zijn pendant in het nieuw voorgestelde artikel 92 DRO. In die bepaling worden enige nieuwe definities ingevoerd, die specifiek van toepassing zijn voor de titel "Vergunningenbeleid".

"Beveiligde zending"

47. Het invoeren van de term "beveiligde zending" maakt het mogelijk dat de communicatie tussen de overheid en burger op termijn geheel via elektronische weg kan verlopen.

Een beveiligde zending is immers een aangetekend schrijven, een afgifte tegen ontvangstbewijs, of *"elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld"*.

Het is de bedoeling dat de Vlaamse Regering op basis van die laatste machtiging vormen van beveiligd elektronisch verkeer aanwijst. In het bijzonder kan daarbij worden gedacht aan het elektronisch overmaken van (aanvraag)documenten aan de hand van een digitaal certificaat.

"(Sub)categorie van gebiedsaanduiding"

48. Artikel 38, §1, DRO legt vandaag de verplichte inhoud van een RUP vast. Die bepaling legt op dat de stedenbouwkundige voorschriften telkens deel uitmaken van het verordenend deel van het uitvoeringsplan. In een RUP kan dus voor wat de stedenbouwkundige voorschriften betreft niet worden volstaan met een verwijzing naar een besluit waarin algemeen geldende stedenbouwkundige voorschriften zijn vastgelegd. Dat was wel het geval bij de opmaak van de oorspronkelijke gewestplannen, waarbij in beginsel telkenmale werd gerefereerd aan voorschriften vastgelegd in het Inrichtingsbesluit. Die laatste werkwijze heeft zeker tot een bepaalde "starheid" in de ruimtelijke ordening geleid, in het bijzonder doordat het Inrichtingsbesluit niet kon worden aangepast zonder dat de op dat besluit gebaseerde gewestplannen in herziening werden gesteld.

49. Op 11 april 2008 keurde de Vlaamse Regering het Typevoorschriftenbesluit goed. In dat besluit worden nadere regels met betrekking tot de vorm en inhoud van RUP's omschreven. Het besluit omvat ook een bijlage met niet bindende, doch richtinggevende typevoorschriften, die "opgehangen" worden aan een bepaalde "categorie van gebiedsaanduiding" ("wonen", "bedrijvigheid", "recreatie", "landbouw", "bos", "overig groen", "reservaat en natuur", "lijninfrastructuur", "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen", "ontginning en waterwinning"), of aan een onderliggende subcategorie (de categorie "overig groen" wordt bijvoorbeeld onderverdeeld in de subcategorieën "gemengd openruimtegebied" en "parkgebied").

Die werkwijze laat gebiedsspecifiek maatwerk mogelijk. Vermits die gebiedsspecificiteit onmogelijk "top down" bepaald kan worden, moeten vanuit het planproces specifieke keuzes kunnen gemaakt worden.

Één en ander doet evenwel geen afbreuk aan de nood aan een gemeenschappelijke, eenvoudige en herkenbare sokkel, die als een rode draad door de diverse planinitiatieven loopt. Dergelijke behoefte aan een vast referentiekader werd ondermeer gesignaleerd in het SERV-advies bij het ontwerp van Typevoorschriftenbesluit. In dat advies is gewezen op de nood "*aan duidelijkheid, leesbaarheid en uniformiteit. Hieraan gekoppeld is ook rechtszekerheid van belang, waarbij het voor de burger en het bedrijf duidelijk is in welke (plan-)situatie welke voorschriften gelden. Belangrijk hierbij is dat gelijke situaties op eenzelfde wijze worden beoordeeld ongeacht de plaats in Vlaanderen".*

De figuur van de categorieën van gebiedsaanduiding kan nu een effectieve gemeenschappelijke sokkel uitmaken. De categorieën zijn immers het ankerpunt waarbinnen wordt nagegaan of ingestemd kan worden met de richtinggevende typevoorschriften, dan wel of gebiedsspecifieke elementen moeten worden opgenomen of verwerkt.

50. Vanuit die visie wordt ervoor geopteerd om de categorieën van gebiedsaanduiding en bepaalde elementaire subcategorieën, decretaal te verankeren. Bij besluit kunnen aanvullende subcategorieën worden vastgesteld.

Er wordt duidelijk bepaald dat een stedenbouwkundig voorschrift in een RUP te allen tijde moet sorteren onder een (sub)categorie van gebiedsaanduiding. Die bepaling is overigens reeds terug te vinden in artikel 1, tweede lid, van het Typevoorschriftenbesluit, maar wordt dermate essentieel geacht, dat het wenselijk is om haar decretaal te verankeren.

51. Bij de vooropgestelde werkwijze kan ook niet worden voorbijgegaan aan het feit dat het legaliteitsbeginsel vereist dat voor bepaalde gebiedsomschrijvingen een degelijke decretale basis voorhanden is. Zo zijn de "ruimtelijk kwetsbare gebieden" ondermeer determinerend voor de aanwijzing van instandhoudingsmisdrijven ; aldus sorteren zij onder het strafrechtelijk legaliteitsbeginsel. En zo houdt het fiscaal legaliteitsbeginsel in dat de gebiedswijzigingen die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing, op een voldoende wetskrachtige sokkel berusten.

52. Om die reden worden de categorieën van gebiedsaanduiding (en de meest relevante subcategorieën) verankerd in het nieuwe artikel 39, §2, DRO. De hoofdbestemming van deze (sub)categorieën wordt aangegeven, zonder dat verder wordt geraakt aan het beginsel dat de verdere stedenbouwkundige voorschriften in de uitvoeringsplannen zelf moeten worden uitgewerkt.

53. Omdat deze (sub)categorieën op verschillende plaatsen in het DRO terugkomen, wordt de term hier, in voorliggend ontwerpartikel, op generieke wijze gedefinieerd, onder verwijzing naar het voornoemde nieuwe artikel 39, §2, DRO.

54. Tot slot wordt opgemerkt dat één en ander in belangrijke mate tegemoetkomt aan de opmerking van verschillende adviesorganen, volgens dewelke de initiële ontwerpteksten nog te veel op de gewestplanbestemmingen waren gealigneerd c.q. onduidelijke gebiedsaanduidingen hanteerden (o.a. advies MINA-raad, randnr. 19 en advies Hoge Raad, randnr. 112). De MINA-raad vond het effectief *"een gemiste kans dat de gelijkschakeling van de recent goedgekeurde typevoorschriften […] nog niet meegenomen werd bij de opmaak van de decreetteksten".* Dat terechte punt van kritiek wordt door voorliggende regeling weggewerkt.

"Handelingen"

55. De term "handelingen" wordt ingevoerd als generiek begrip om werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties aan te duiden. (Vandaag hanteert het DRO meestal een combinatie van de termen "werken", "handelingen" en "wijzigingen".)

"Plan van aanleg"

56. De Stedenbouwwet van 1962 en het Coördinatiedecreet kenden slechts één soort planologisch instrument van ruimtelijke ordening : het plan van aanleg, aangenomen op het niveau van het stedenbouwkundig gewest (gewestplan) c.q. op het niveau van de gemeente (algemeen plan van aanleg of BPA).

Aangezien overgangsmatig nog naar de plannen van aanleg verwezen wordt, wordt hier verduidelijkt dat dit begrip zowel de gewestplannen als de algemene en bijzondere plannen van aanleg insluit.

"Ruimtelijk kwetsbare gebieden"

Korte toelichting

Algemeen

57. Tot op heden werd de term "ruimtelijk kwetsbaar gebied" op verschillende plaatsen doorheen het DRO gebruikt, telkens met een onderscheiden inhoud.

Men vindt de term als dusdanig terug in huidig artikel 145bis, §1, derde lid, DRO (de generieke regeling betreffende het verbouwen, herbouwen c.q. uitbreiden van zonevreemde constructies) en in huidig artikel 146, vierde lid, DRO (de bepaling die de strafbaarstelling van instandhoudingsmisdrijven in ruimtelijk kwetsbare gebieden impliceert).

De ruimtelijk kwetsbare gebieden worden ook omschreven in de "heirkrachtregeling" voor zonevreemde constructies, m.n. in huidig artikel 145, §1, eerste lid, 4°, DRO, zonder dat de term "ruimtelijk kwetsbaar gebied" daar echter woordelijk gehanteerd wordt.

58. Er wordt thans een éénduidige definitie van het begrip ingevoerd ; uiteraard kan deze definitie bij welbepaalde regelingen uitdrukkelijk worden aangevuld of beperkt (voor zover dit door de aard van de betrokken regeling vereist of gelegitimeerd wordt)[10].

59. De definitie valt in principe samen met de meest ruime definitie zoals deze vandaag in artikel 146 DRO (handhavingsbeleid) voorkomt, aangevuld met de op ruimtelijke plannen aangegeven overstromingsgebieden.

Een aantal nuances moet evenwel worden aangebracht.

[10] In overeenstemming met de bestaande tekst en ratio van het DRO wordt in de nieuwe artikelen betreffende het herbouwen (op dezelfde of een gewijzigde plaats), het verbouwen of het uitbreiden van zonevreemde constructies (artikel 133/4, §3, 1° ; 133/5, §2, 1° ; 133/6, tweede lid, 1° ; 133/8, §2, 1° ; 133/9, §2, 1° ; 133/10, §2, 1°, DRO) bijvoorbeeld bepaald dat deze regelingen niet gelden in ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering echter van parkgebieden. Één en ander berust volgens het Grondwettelijk Hof op een redelijk en objectief onderscheidingscriterium, nu in de parkgebieden bebouwing in zekere mate toegestaan is, zodat kan aangenomen worden dat de ruimtelijke draagkracht in deze gebieden groter is (Grondwettelijk Hof, nr. 57/2004, 19 mei 2004, B.S. 7 juni 2004).

Wat de agrarische gebieden met bijzondere waarde betreft

60. Het begrip "agrarische gebieden met bijzondere waarde" wordt volledig uit de begripsomschrijving van ruimtelijk kwetsbare gebieden geschrapt.

Vooraleer deze schrapping nader toe te lichten, moet de reële inhoud van dat begrip geduid worden. Het gaat om een containerbegrip, dat in een maximalistische interpretatie alle agrarische gebieden met een specifieke overdruk dekt. Belangrijke voorbeelden van dergelijke gebieden zijn de valleigebieden, de brongebieden en de agrarische gebieden met ecologische waarde of belang. Deze gebieden zijn (en blijven) echter afzonderlijk en uitdrukkelijk in de lijst van kwetsbare gebieden opgesomd. Voor deze gebieden is de opname van de "agrarische gebieden met bijzondere waarde" in de lijst van kwetsbare gebieden dus nutteloos.

Als men de valleigebieden, de brongebieden en de agrarische gebieden met ecologische waarde of belang wegstreept uit de agrarische gebieden met bijzondere waarde, dan houdt men nog enkel de zgn. "landschappelijk waardevolle agrarische gebieden" over. Zoals geweten heeft het Hof van Cassatie in het verleden geoordeeld dat een landschappelijk waardevol agrarisch gebied een agrarisch gebied met bijzondere waarde (in de zin van artikel 146, vierde lid, DRO) uitmaakt[11].

In landschappelijk waardevolle agrarische gebieden mogen conform artikel 15 van het Inrichtingsbesluit alle handelingen worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen. Dat betekent bvb. dat wegaanleg en cultuurtechnische werken zoals ruilverkavelings- en andere landinrichtingswerken in deze gebieden wel degelijk toegelaten zijn, zij het dat deze werken moeten gebeuren aan de hand van een landschapsplan waarbij in voldoende mate het karakter van het oorspronkelijke landschap bewaard en/of hersteld wordt. Bouwaanvragen voor volledig nieuwe bedrijven zijn evengoed mogelijk, in zoverre zij in overeenstemming zijn met het esthetisch criterium (hetgeen inhoudt dat het aangewezen is dat de bouwaanvraag vergezeld is van een beplantingsplan). Silo's voor granen, voeders e.d. kunnen worden aanvaard, mits de hoogte beperkt blijft, rekening houdend met het reliëf en de beplanting[12]. Al deze elementen geven aan dat landbouw in deze gebieden niet volledig ondergeschikt is aan het behoud van landschapswaarden ; er geldt eerder een nevenschikking tussen landschappelijke waarden en de landbouwbestemming.

Recapitulerend kan worden gesteld dat, waar het DRO het heeft over "agrarische gebieden met bijzondere waarde", de facto de "landschappelijk waardevolle agrarische gebieden" worden bedoeld.

61. Vandaag komt de term "agrarische gebieden met bijzondere waarde" voor in de opsomming van de ruimtelijk kwetsbare gebieden in artikel 146, vierde lid, DRO (handhavingsbeleid). Eén en ander betekent concreet dat stedenbouwkundige misdrijven in de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden "onverjaarbaar" zijn, doordat de instandhouding van dergelijk misdrijf zélf als een misdrijf wordt beschouwd.

De agrarische gebieden met bijzondere waarde figureren sinds de decreetwijziging van 22 april 2005 niet meer in de begripsomschrijving van ruimtelijk kwetsbare gebieden in artikel 145bis, §1, derde lid, DRO (generieke regeling betreffende het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van zonevreemde constructies). Voorheen maakten zij wél deel uit van die begripsomschrijving.

In de heirkrachtregeling van artikel 145 DRO, zoals vervangen bij decreet van 19 juli 2002, werden zij nooit genoemd.

[11] Cass. (2e k.) AR P.04.1345.N, 22 februari 2005, C.D.P.K. 2005, afl. 2, 384, concl. M. DE SWAEF.
[12] E. DE PUE, L. LAVRYSEN en P. STRYCKERS, Milieuzakboekje 2008, Mechelen, Kluwer, 2008, 199-200.

62. De vermelding van de agrarische gebieden met bijzondere waarde in de decretale begripsomschrijvingen heeft tot de nodige commentaar in de literatuur geleid.

De auteur D. LINDEMANS stelt ter zake :

> *"De "agrarische gebieden met een bijzonder belang" staan enigszins verloren in de opsomming van de ruimtelijk kwetsbare gebieden. Ze komen met name na de valleigebieden, brongebieden en agrarische gebieden met ecologische waarde of belang. Zowel de valleigebieden, de brongebieden en de agrarische gebieden met ecologische waarde of belang zijn zeer specifieke gebieden, die maar zeer zelden voorkomen. Het zijn bestemmingsvoorschriften die voor een zeer beperkt aantal gebieden gelden. Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden komen echter veelvuldig voor. Grote delen van het platteland vallen hieronder. Het valt moeilijk in te denken dat de decreetgever dergelijke gebieden heeft willen beschouwen als een ruimtelijk kwetsbaar gebied zonder dit ook uitdrukkelijk te zeggen. Meer nog, de term "ruimtelijk kwetsbaar gebied" werd voor het eerst gebruikt in het kader van de regeling voor zonevreemde gebouwen. Deze regeling maakt het mogelijk om aan zonevreemde gebouwen bepaalde werken uit te voeren. Deze mogelijkheid is echter beperkt in de "ruimtelijk kwetsbare gebieden" (zie art. 145bis). Welnu, in de oorspronkelijke regeling omtrent de zonevreemde woningen was de regel omgekeerd: in plaats van, zoals nu, te zeggen waar de regeling niet (of in beperkte mate) geldt (met name in de ruimtelijk kwetsbare gebieden), somde de tekst de gebieden op waar de regeling wél gold. Dit was met name het geval in de agrarische gebieden en de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden. Deze gebieden werden toen dus beschouwd als gebieden die duidelijk niet ruimtelijk kwetsbaar waren"*[13].

63. De decreetgever van 22 april 2005 heeft vanuit dergelijke visie de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden uit de ruimtelijk kwetsbare gebieden gehaald, voor wat betreft de regeling inzake het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van zonevreemde constructies.

Tijdens de parlementaire voorbereidingen van het genoemde wijzigingsdecreet werd uitdrukkelijk bevestigd dat het nooit de bedoeling was en is geweest de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden als ruimtelijk kwetsbaar te typeren[14].

Daarom werd meteen ook de schrapping van de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden uit de kwetsbare gebieden, zoals deze gelden in het handhavingsrecht, vooropgesteld, zulks in het kader van een globale herziening van het handhavingsluik inzake ruimtelijke ordening (zoals deze thans bij voorliggend ontwerpdecreet geregeld wordt)[15].

64. Voorliggend ontwerpartikel formuleert aldus daadwerkelijk de schrapping van het begrip "agrarische gebieden met bijzondere waarde" uit de begripsomschrijving van ruimtelijk kwetsbare gebieden in het handhavingsbeleid. Dat betekent dat de instandhouding van stedenbouwmisdrijven in deze gebieden niet langer een misdrijf uitmaakt.

Ter zake moet worden gewezen op het principe van de retroactiviteit van de mildere strafwet ; in hangende gedingen dient de rechter rekening te houden met de afschaffing van het instandhoudingsmisdrijf in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden.

---

[13] D. LINDEMANS, noot onder Cass., 22 februari 2005, T.R.O.S. 2005, afl. 38, 176. Gelijkaardige kritieken worden geformuleerd in B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, "Het Arbitragehof als scherprechter in de handhaving en een frisse blik op de verjaring van stedenbouwmisdrijven", in S. LUST (ed.), Het Arbitragehof en het ruimtelijke ordeningsrecht, Brugge, Die Keure, 2006, 199.

[14] Zie ter zake R. VEKEMAN, "De landschappelijk waardevolle agrarische gebieden en art. 146, vierde lid DRO", T.R.O.S. 2006, 96-97 ; S. LUST, "Het reparatiedecreet van 22 april 2005 : een overzicht", T.R.O.S. 2005, 206-208 en J. VERVOORT, "Is de instandhouding van een stedenbouwkundig misdrijf in landschappelijk waardevol gebied steeds strafbaar?", (noot onder Brussel, 18 november 2003), C.D.P.K. 2005, 204-209.

[15] Parl. St., Vl. Parl., 2004-05, 233/1, 6.

65. Volledigheidshalve dient te worden gesteld dat de instandhouding van een stedenbouwmisdrijf strafbaar blijft gesteld in de valleigebieden, de brongebieden en de agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, ook al zouden deze gebieden onder de noemer "agrarische gebieden met bijzondere waarde kunnen worden gebracht". Deze gebieden worden immers blijvend expliciet opgesomd in de (nieuwe) begripsomschrijving van de ruimtelijke kwetsbare gebieden.

Men zal daarbij oog hebben voor het feit dat het beschermingsniveau van natuur- en landschapswaarden in deze expliciet opgesomde gebieden (veel) hoger ligt dan bij de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden.

Valleigebieden, ecologisch waardevolle agrarische gebieden en brongebieden hebben omwille van de fauna en flora die zij herbergen of omwille van hun invloed op de aanpalende groengebieden een uitgesproken ecologische waarde ; landbouwactiviteit is slechts toelaatbaar in zoverre het specifiek milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde niet wordt geschaad ; dat voorschrift is strenger dan dit van de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden.

Wat de overstromingsgebieden betreft

66. De overstromingsgebieden uit artikel 18 van het Inrichtingsbesluit worden toegevoegd aan de lijst van ruimtelijk kwetsbare gebieden.

De overstromingsgebieden uit het Inrichtingsbesluit[16] betreffen gebieden (in overdruk) waar de uitvoering van alle handelingen en werken ofwel verboden is, ofwel onderworpen is aan bijzondere voorwaarden, zolang de noodzakelijke maatregelen ter voorkoming van de zich geregeld voordoende overstromingen niet genomen zijn.

De overstromingsgebieden worden als bijzonder beschermde gebieden beschouwd voor de toepassing van het uitvoeringsbesluit inzake de project-MER[17].

Om die reden stelt de rechtsleer :

> *"Merkwaardig is tevens dat overstromingsgebieden geen deel uitmaken van de ruimtelijk kwetsbare gebieden. Voor deze uitsluiting valt moeilijk een zinnige reden te bedenken, indien men tenminste rekening houdt met de finaliteit van de door de decreetgever beoogde gebiedsbeperkingen"*[18].

[16] Deze stemmen niet noodzakelijk overeen met de overstromingsgebieden uit het Decreet Integraal Waterbeleid, dewelke worden afgebakend in waterbeheerplannen, die aanleiding kunnen geven tot een aanpassing van de ruimtelijke uitvoeringsplannen of de plannen van aanleg. De memorie van toelichting bij het Decreet Integraal Waterbeleid stelt ten aanzien van die doorwerking naar de ruimtelijke planning immers het volgende : *"Het blijft dus nog steeds mogelijk dat de vanuit integraal waterbeleid gewenste ruimtelijke aanpassing niet of niet volledig wordt doorgevoerd, wanneer tijdens de herzieningsprocedure blijkt dat de bijstelling van het plan van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan in functie van de realisatie van de bepalingen van het waterbeheerplan niet of slechts gedeeltelijk haalbaar is of maatschappelijk niet wordt gedragen. De ruimtelijke aanspraken van het integraal waterbeleid kunnen immers conflicteren met ruimtegerichte vragen uit bepaalde andere sectoren of kunnen vanuit de eigen planologische opvatting en concepten voor bijsturing of nuancering vatbaar zijn"* (Parl. St., Vl. Parl., 2002-'03, 1730/1, 42). Om die reden worden de overstromingsgebieden, afgebakend via waterbeheerplannen, niet als dusdanig opgenomen als ruimtelijk kwetsbare gebieden. Het lijdt echter geen twijfel dat deze overstromingsgebieden zich veelal in reeds ruimtelijk kwetsbare natuurgebieden zullen bevinden, of ruimtelijk kwetsbaar zullen worden ingevolge de aanwijzing als grote eenheid natuur of grote eenheid natuur in ontwikkeling.

[17] Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, B.S. 17 februari 2005.

[18] J. BOUCKAERT, "Het nieuwe decreet zonevreemde bedrijven. Een eerste juridische analyse", in J. GHYSELS en P. FLAMEY (eds.), Zonevreemde bedrijven, Mechelen, Kluwer, 2004, 172.

Wat de VEN-gebieden betreft

67. De verwijzingen in de huidige artikelen 145, 145bis en 146 DRO naar de op de plannen van aanleg c.q. de RUP's[19] aangewezen grote eenheden natuur en grote eenheden natuur in ontwikkeling, werken verwarrend.

B. BOUCKAERT en T. DE WAELE schrijven, onder verwijzing naar diverse andere bronnen :

> *"Artikel 145bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt zeer duidelijk dat de "grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden" in de "plannen van aanleg" aangeduid moeten zijn, maar men kan zich afvragen of dit ten eerste wel nuttig is, gezien deze gebieden precies aan de hand van de bestemmingsvoorschriften van voornamelijk de gewestplannen een afbakening dienen te krijgen in de plannen opgemaakt overeenkomstig het decreet op het natuurbehoud, en of dit ten tweede überhaupt wel mogelijk is, gezien het Vlaamse gewest sedert 1 mei 2000 geen "plannen van aanleg" (gewestplannen) meer kan opmaken, en er in de bestaande gewestplannen voor zover bekend nergens "grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden" voorkomen"*[20].

68. In dat licht is het van belang om klaar en duidelijk aan te geven hoe grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) worden afgebakend.

Deze begrippen stammen uit het Decreet Natuurbehoud. Samen vormen GEN en GENO het "Vlaams Ecologisch Netwerk" (VEN).

GEN en GENO werden in een eerste fase (afgerond in 2003) aangeduid middels *specifieke afbakeningsplannen*, opgemaakt volgens de procedureregeling van artikel 21 van het Decreet Natuurbehoud. Om deze afbakening te verrichten, was de Vlaamse Regering gebonden aan de ruimtelijke (vnl. "groene") bestemmingen die worden vermeld in artikel 20 van het Decreet Natuurbehoud[21].

Bij de afbakening van het VEN in de tweede fase worden potentiële VEN-gebieden, die nog geen groene bestemming bezitten, afgebakend *"in overdruk"* door zogenaamde "groene" RUP's.

69. De verwijzing naar "plannen van aanleg" is in dat licht geweerd uit de definitie. Op die manier wordt verduidelijkt dat het VEN in zijn geheel als ruimtelijk kwetsbaar moet worden beschouwd, ongeacht de wijze van afbakening (bij specifiek afbakeningsplan of via een RUP).

---

[19] Artikel 145 DRO heeft het over gebieden *"zoals aangewezen in de plannen van aanleg of de ermee vergelijkbare gebieden zoals aangewezen in de ruimtelijke uitvoeringsplannen"* ; artikel 145bis DRO heeft het over gebieden *"aangewezen op de plannen van aanleg"* en artikel 146 DRO verwijst naar gebieden *"aangewezen in ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg"*.

[20] B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest, Brugge, Vanden Broele, 2004, 99-100.

[21] Artikel 20 van het Decreet Natuurbehoud stelt meer bepaald : *"De Vlaamse regering kan de gebiedscategorieën van het VEN, overeenkomstig de bepalingen van dit decreet, aanduiden, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:*
1° als GEN kunnen worden aangeduid: de groengebieden, parkgebieden, buffergebieden, bosgebieden, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen met als overdruk overstromingsgebied of wachtbekken, militaire domeinen en de met een van deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden, aangewezen op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, en de beschermde duingebieden aangeduid krachtens artikel 52 van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud, toegevoegd bij decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen ter bescherming van de kustduinen;
2° als GENO kunnen worden aangeduid de in 1° vermelde gebiedscategorieën, alsmede:
- de ontginningsgebieden en ermee vergelijkbare bestemmingsgebieden, aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening voor zover zij één van de in 1° genoemde bestemmingen als nabestemming hebben;
- de valleigebieden, de brongebieden, de agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde, de agrarische gebieden met bijzondere waarde, de bosuitbreidingsgebieden en de natuurontwikkelingsgebieden, en de met een van deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden, aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening".

Wat de "vergelijkbare gebieden" betreft

70. De verwarrende term "vergelijkbare gebieden" uit artikel 145, 145bis en 146 DRO is niet in de definitie opgenomen.

71. De literatuur vindt de verwijzing naar vergelijkbare gebieden "*dermate vaag, dat ze nauwelijks toepasbaar is*" [22]. Nu de ruimtelijk kwetsbare gebieden ondermeer een rol spelen bij de definiëring van de zgn. "instandhoudingsmisdrijven", moeten dergelijke vage begrippen uiteraard worden vermeden in het licht van het strafrechtelijk legaliteitsbeginsel.

Daarenboven heeft de decreetgever in het verleden het begrip "vergelijkbare gebieden" – alleszins in artikel 145 DRO – willen hanteren om een concordantie toe te laten tussen bestemmingen op plannen van aanleg en RUP-bestemmingen. Het huidige artikel 145, §1, eerste lid, 4°, heeft het in dat verband over gebieden *"aangewezen in de plannen van aanleg of de ermee vergelijkbare gebieden zoals aangewezen in de ruimtelijke uitvoeringsplannen"*.

72. De systematiek van de decretale verankering van de (sub)categorieën van gebiedsaanduiding laat evenwel toe om rechtstreeks decretaal te regelen welke RUP-bestemmingen ruimtelijk kwetsbaar gebied uitmaken.

In de definitie wordt daarom ook gerefereerd aan (sub)categorieën van gebiedsaanduidingen, die nader gedefinieerd worden in het nieuwe artikel 39, §2, DRO.

73. De concordantie tussen de gewestplanbestemmingen en de (sub)categorieën van gebiedsaanduiding is doorgevoerd aan de hand van het door het Hof van Cassatie gehanteerde criterium dat de ruimtelijk kwetsbare gebieden *"ieder op zijn wijze het onmiddellijke behoud van natuurwaarden beogen"*[23].

Voor de gebieden, geordend bij RUP, worden de (sub)categorieën "bos", "parkgebied" en "reservaat en natuur" daarom aangewezen als ruimtelijk kwetsbaar gebied. De ratio voor deze aanwijzing wordt hieronder geëxpliciteerd.

74. Bij het afpunten van de categorieën van gebiedsaanduidingen is vastgesteld dat de categorie "bos" bestemd is voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het bos (waarbij recreatief medegebruik slechts een louter ondergeschikte functie is). Daaruit zullen stedenbouwkundige voorschriften moeten voortvloeien die gericht zijn op de vrijwaring van de boswaarden van het gebied (principieel bouwverbod e.d.). Bij de afbakening van dergelijk (nieuw) gebied zullen eventuele overgangsmaatregelen kunnen worden toegekend, doch deze zullen reeds gericht zijn op de hoge beschermingsgraad die in dergelijk gebied de regel moet zijn.

[22] J. BOUCKAERT, "Het nieuwe decreet zonevreemde bedrijven. Een eerste juridische analyse", in J. GHYSELS en P. FLAMEY (eds.), Zonevreemde bedrijven, Mechelen, Kluwer, 2004, 172.
[23] Cass., 20 december 2005, R.W. 2006-07, afl. 24, 1001, noot A. CARETTE).

75. De categorie "overig groen" bestaat uit 2 subcategorieën : "parkgebied" en "gemengd openruimtegebied".

De equivalentie tussen "nieuwe parkgebieden" en de "parkgebieden conform het Inrichtingsbesluit" (die in beginsel tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden behoren) ligt voor de hand.

Binnen het "gemengd openruimtegebied" zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevengeschikte functies. Bepaalde kleinschalige infrastructuren zijn toegelaten, evenals beperkte recreatieve activiteiten. De principiële nevenschikking tussen "groene" elementen en landbouw en recreatie, doet er toe besluiten dat deze gebieden niet ab initio ruimtelijk kwetsbaar zijn. Dat verandert wanneer op deze gebieden een overdruk "GEN" of "GENO" wordt aangebracht[24]. Natuur is immers de hoofdfunctie van de gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk, zulks krachtens het Decreet Natuurbehoud. Andere functies kunnen aanwezig zijn, maar zijn ondergeschikt.

76. De categorie "reservaat en natuur" ten slotte is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Stedenbouwkundige voorschriften zijn hier te allen tijde gericht op de vrijwaring van natuurwaarden.

77. Bovengenoemde (sub)categorieën "bos", "parkgebied" en "reservaat en natuur" beogen dus zeer zeker het onmiddellijk behoud van natuurwaarden. Om die reden dienen zijn onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden te worden gebracht. Het "gemengd openruimtegebied" is – als vertrekpunt – niet ruimtelijk kwetsbaar, maar wordt dat wél wanneer een overdruk "GEN" of "GENO" aangebracht wordt. Dat laatste blijkt uit het nieuw voorgestelde artikel 2, §1, 16°, c), DRO.

Advisering

78. Voorliggende regeling wordt door de MINA-raad geapprecieerd (randnr. 20), zij het dat de raad vraagtekens plaatst bij het feit dat het landschappelijk waardevol agrarisch gebied uit de ruimtelijk kwetsbare gebieden wordt gehaald. De raad verwijst ter zake naar de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof. Het Hof heeft zich in het arrest van 17 mei 2006, gewezen op prejudiciële vraag, evenwel beperkt tot het oordeel dat *"de rechtspraak heeft […] kunnen besluiten dat die gebieden, die nauwkeurig zijn aangegeven in de gewestplannen, te beschouwen zijn als "agrarische gebieden met bijzondere waarde" die zijn "aangewezen in ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg" in de zin van het in het geding zijnde artikel 146, vierde lid, van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening"*[25]. Het arrest stelt dus dat de rechter de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden als kwetsbaar "kan" beschouwen, maar niet dat er een rechtsplicht bestaat in hoofde van de decreetgever om zulks te doen.

Boven is gewezen op de argumentatie om de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden uit het kwetsbaar gebied te weren.

Inzonderheid kan niet worden voorbijgegaan aan het feit dat de decreetgever van 22 april 2005 de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden heeft geweerd uit de lijst van ruimtelijk kwetsbare gebieden, voor wat betreft de afgifte van zonevreemde vergunningen. De literatuur stelt inzake het huidige onderscheid tussen vergunningenbeleid en handhavingsbeleid dat *"de stedenbouwwetgeving dus allerminst coherent [is] te noemen. Het lijkt ons wenselijk, zelfs noodzakelijk (o.a. in het licht van het legaliteitsbeginsel) dat werken, handelingen en wijzigingen in eenzelfde gebied in al hun facetten (vergunningverlening, vergunningsvrijstelling, bestraffing en herstel) op een uniforme wijze worden beoordeeld"*[26].

---

[24] Vgl. met de rechtspraak van het Hof van Cassatie volgens dewelke een ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied slechts kwetsbaar wordt na aanduiding als grote eenheid natuur in ontwikkeling (Cass., 20 december 2005, T.R.O.S. 2006, 95 (verkort) en T.M.R. 2006, 201-202).

[25] Grondwettelijk Hof, nr. 81/2006, 17 mei 2006, T.G.R. – T.W.V.R. 2006, afl. 4, 208, overw. B.6.2.

[26] B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, "Het Arbitragehof als scherprechter in de handhaving en een frisse blik op de verjaring van stedenbouwmisdrijven", in S. LUST (ed.), Het Arbitragehof en het ruimtelijkeordeningsrecht, Brugge, Die Keure, 2006, 202.

79. Het voorgaande nuanceert ook de "uitnodiging" van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State om de uitsluiting van de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden – hetgeen zou aansluiten bij de zienswijze van (slechts) één auteur (gedoeld is op de bovengeciteerde kritiek van D. LINDEMANS) – te herbekijken (p. 11-12).

Er moet niet alleen verwezen worden naar de kritiek van D. LINDEMANS, maar ook naar de klaarblijkelijke intenties van de decreetgever van 22 april 2005 en naar de aangehaalde opmerkingen van B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM inzake een noodzakelijke uniformiteit van de invulling van de ruimtelijk kwetsbare gebieden in zowel het vergunningenbeleid als het handhavingsbeleid.

Het feit dat*"de onterechte insluiting in [de ruimtelijk kwetsbare gebieden] van de "landschappelijk waardevolle gebieden" (LWAG)"* zeer zeker negatief gerecipieerd wordt in de rechtsleer, blijkt ten overvloede nog uit een recente rechtskroniek, waarvan de gedachtengang ter zake hieronder integraal wordt weergegeven :

> *"Er is dus alleen nog sprake van strafbaar in stand houden in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Dat begrip wordt omschreven in het vierde lid van art. 146 DRO, en van die omschrijving vond het Grondwettelijk Hof in zijn arrest van 19 januari 2005 wel dat ze voldeed aan het legaliteitsbeginsel.*
> *De gebieden die worden opgesomd in dit vierde lid zijn (1) bestemmingsgebieden opgesomd in het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen, en die voorkomen in alle gewestplannen, zoals «natuurgebieden», (2) bestemmingsgebieden die voorkomen in sommige gewestplannen, zoals de «brongebieden» in het gewestplan Oudenaarde, (3) de grote eenheden natuur (hierna: GEN) en de grote eenheden natuur in ontwikkeling (hierna: GENO) en de ermee vergelijkbare gebieden aangewezen in ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg, en (4) de duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden aangewezen krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen.*
> *Al deze gebieden zijn inderdaad vrij gemakkelijk te situeren op de gewestplannen, of op de plannen opgemaakt in uitvoering van het decreet Natuurbehoud of het Duinendecreet. Voor één gebied is dat niet het geval, namelijk «agrarische gebieden met bijzondere waarde» vindt men niet terug, noch in het K.B. van 28 december 1972, noch in een enig afzonderlijk gewestplan, d.w.z., zoals hierna zal blijken, op geen enkel kaartblad van enig gewestplan. Hoe dan ook, omdat op het eerste gezicht «agrarische gebieden met bijzondere waarde» nergens voorkwamen, terwijl dit begrip toch enige inhoud moest hebben, is de rechtspraak de «landschappelijk waardevolle agrarische gebieden» gaan beschouwen als «agrarische gebieden met bijzondere waarde». Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden zijn een begrip dat wel voorkomt in het K.B. van 28 december 1972. Het zijn agrarische gebieden, bedoeld in art. 11, aangeduid met gele kleur, met in overdruk zwarte arcering. Art. 15 van het K.B. van 28 december 1972 vermeldt onder punt 4.61 «De landschappelijk waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen». De hoven van beroep te Brussel en Gent hebben geoordeeld dat «landschappelijk waardevolle agrarische gebieden» de «agrarische gebieden met bijzondere waarde» zijn in de zin van art. 146, vierde lid, DRO. Het Hof van Cassatie heeft deze interpretatie zonder nadere motivering bevestigd.*
> *In het verleden heeft de overheid nooit aangenomen dat de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden een ruimtelijk kwetsbaar gebied waren. De interpretatie van het Hof van Cassatie werd in de rechtsleer dan ook kritisch onthaald.*
> *In een arrest van 17 mei 2006 heeft het Arbitragehof zich bij deze interpretatie aangesloten, maar in voorzichtige bewoordingen, die een andere interpretatie niet uitsluiten: «De rechtspraak heeft dan ook kunnen besluiten dat die gebieden, die nauwkeurig zijn aangegeven in de gewestplannen, te beschouwen zijn als «agrarische gebieden met bijzondere waarde» die zijn «aangewezen in ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg» in de zin van het in het geding zijnde art. 146, vierde lid, van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening»*
> *Het opnemen van de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden in de categorie van de ruimtelijk kwetsbare gebieden had nog een andere consequentie. Art. 145bis DRO bepaalt dat de voorschriften van gewestplannen en (gemeentelijke) algemene plannen van aanleg geen weigeringsgrond vormen voor aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen, onder bepaalde voorwaarden. Voor een aantal aanvragen is een van de voorwaarden dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft niet gelegen mag zijn in een ruimtelijk kwetsbaar gebied. Art. 145bis, § 1, laatste lid, tweede zin, omschrijft ruimtelijk kwetsbare gebieden op dezelfde wijze als art. 146, vierde lid, DRO. Als de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden dus een ruimtelijk kwetsbaar gebied waren, betekende dat dan ook dat art. 145bis DRO niet meer toegepast kon worden bij aanvragen voor percelen in die gebieden? Om die onzekerheid weg te werken heeft art. 3 van het decreet van 22 april 2005 de woorden «agrarisch gebied met bijzondere waarde» geschrapt, maar enkel in art. 145bis DRO, niet in art. 146.*
> *De schrapping van de «agrarische gebieden met bijzondere waarde» in art. 154bis DRO, maar niet in art. 146, heeft het Hof van Cassatie ertoe gebracht zijn standpunt dat landschappelijk waardevolle agrarische gebieden inderdaad agrarische gebieden met bijzondere waarde zijn, te bevestigen.*
> *Toch is de interpretatie van het Hof van Cassatie voor kritiek vatbaar.*
> *Om te beginnen, de diverse gebieden die worden opgesomd in het vierde lid van art. 146, verwijzen naar ofwel algemene bestemmingen van het K.B. van 28 december 1972, ofwel naar aanvullende bestemmingen van sommige gewestplannen, ofwel naar gebieden die deel uitmaken van GEN- of GENO-gebieden, of door het Duinendecreet beschermd zijn. De vraag is dan, als de decreetgever ook de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden had willen bestempelen als ruimtelijk kwetsbare gebieden, waarom hij dat dan niet uitdrukkelijk heeft bepaald, zoals hij dat voor andere bestemmingen die eveneens voorkomen in het K.B. van 28 december 1972 wel gedaan heeft. Waarom heeft hij dan de «landschappelijk waardevolle agrarische gebieden» als enige niet overgenomen uit het K.B. van 28 december 1972? Maar als men de gewestplannen volledig onderzoekt, dan zal men vaststellen dat de bestemming «agrarisch gebied met bijzondere waarde» wel voorkomt in een gewestplan. Het is namelijk te vinden op het voorblad (blad met de legende) van het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij K.B. van 24 februari 1977. Maar om een of andere reden is er op de kaartbladen van dat gewestplan geen enkel gebied aangeduid als «agrarisch gebied met bijzondere waarde»; wel zijn er gebieden aangeduid als valleigebieden of brongebieden. Men kan enkel gissen waarom de regering bij het vaststellen van het gewestplan geen enkel gebied heeft aangeduid als «agrarisch gebied met bijzondere waarde»; feit is dat het bestemmingsgebied wel degelijk voorkomt als iets anders dan landschappelijk waardevolle agrarische gebieden.*
> *Wat er ook van zij, en ondanks de gebrekkige ingreep van het decreet van 21 april 2005, dat «agrarische gebieden met bijzondere waarde» alleen in art. 145bis DRO heeft geschrapt, landschappelijk waardevolle agrarische gebieden zijn geen ruimtelijk kwetsbare gebieden in de zin van art. 146 DRO. Dat zijn ze niet, en dat zijn ze nooit geweest, de uitleg van het Hof van Cassatie in het arrest van 2 mei 2006 ten spijt"*[27]**.**

[27] M. BOES, "Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007) (slot)", R.W. 2007-'08, afl. 43, 1791-1792.

"Stedenbouwkundig voorschrift"

80. Er wordt een generieke term ingevoerd die alle reglementaire (onderdelen van) ruimtelijke plannen en stedenbouwkundige verordeningen omvat, m.n. het concept "stedenbouwkundig voorschrift".

Op die manier kan op een eenvoudige wijze in het decreet verwezen worden naar reglementaire stedenbouwkundige voorschriften (met uitzondering van verkavelingsvoorschriften), zonder deze telkens te moeten opsommen. Zowel de reglementaire planvoorschriften als de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen (vroeger : "bouwverordeningen") op grond van het DRO als deze op grond van het Coördinatiedecreet (plan van aanleg, verordening) worden door het begrip gedekt.

"Vlaamse Belastingdienst"

81. Tot slot wordt de Vlaamse Belastingdienst toegevoegd aan de begrippenlijst. Deze gewestelijke administratie wordt meerdere keren genoemd in de aangepaste regeling inzake planbaten.

Punt 2

82. Artikel 2, 2°, voert een algemene decretale rechtsgrond in om bij uitvoeringsbesluit regelingen te treffen aangaande de manier waarop aanvraag- en informatiedossiers in het kader van het DRO opgebouwd moeten worden, en aangaande de wijze waarop documenten bezorgd moeten worden.

De Vlaamse Regering wordt ook gemachtigd om, overal waar het DRO thans een aangetekend schrijven of een afgifte tegen ontvangstbewijs vereist, een andersoortige (elektronische) beveiligde zending te aanvaarden.

HOOFDSTUK 2. Afschaffing jaarverslag en -programma. Voortgangsbewaking planningsprocessen

Artikel 3 en 4

83. Ten gevolge van artikel 4 wordt de inhoud van het bestaande artikel 6 DRO geschrapt.

Bedoeld artikel 6 handelt over de jaarlijkse verslagen en programma's die op de 3 planningsniveaus (gewest, provincie, gemeente) moeten worden opgemaakt.

Voor de lokale besturen impliceert één en ander een substantiële (potentiële) planlastvermindering.

Men zal opmerken dat het huidige artikel 6 nimmer formeel in werking is getreden omwille van de ontstentenis van het reglementair corpus als bedoeld in §4 van dat artikel.

84. In de plaats van deze jaarprogramma's wordt één centraal systeem van voortgangsbewaking georganiseerd middels de jaarlijks bij het Vlaams Parlement in te dienen beleidsbrieven.

Deze beleidsbrieven moeten (o.a.) een globaal overzicht (d.w.z. geen exhaustieve lijst) bevatten van objectieven over op te starten, principieel te beslissen en af te ronden planningsprocessen op het provinciale en gemeentelijk niveau ; voor de gewestelijke planningsprocessen dient dit overzicht uiteraard concreter te zijn. De beleidsbrieven moeten tevens een rapportering insluiten omtrent de stand van zaken en de voortgang van de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke planningsprocessen.

De gemeentelijke en provinciale gegevens die in het kader van deze voortgangsbewaking aan het gewestelijk niveau moeten worden bezorgd, dienen te worden voorgelegd aan de gemeenteraad en de provincieraad ; de raden dienen akte te nemen van deze gegevens. Aldus kunnen zij worden meegenomen in lokale ruimtelijke beleidsdiscussies.

HOOFDSTUK 3. Afstemming op terminologie Provinciedecreet

Artikel 5

85. Ingevolge het Provinciedecreet van 9 december 2005 is niet langer sprake van "bestendige deputatie" maar wel van "deputatie". Het ontwerpartikel stemt de terminologie van het DRO af op deze wijziging.

HOOFDSTUK 4. Deontologische regeling en evenwichtige vertegenwoordiging binnen VLACORO, PROCORO en GECORO

Artikel 6 t.e.m. 9

Deontologische regeling

86. Het is steeds de bedoeling van de decreetgever geweest om de VLACORO, de PROCORO's en de GECORO's pluriform en multidisciplinair samen te stellen, in het kader van een zo ruim mogelijke expertise en een zo groot mogelijk maatschappelijk draagvlak.

Om die reden zijn weinig onverenigbaarheidsregelingen ingeschreven.

Eén en ander heeft voor gevolg dat bij specifieke dossiers wel sprake kan zijn van belangenverstrengeling.

Om dat probleem van de baan te helpen, zonder terug te komen op de oorspronkelijke filosofie, wordt de regeling van artikel 27, §1, eerste lid, 1°, van het Gemeentedecreet (hoofdzakelijk geënt op artikel 92, 1°, van de Nieuwe Gemeentewet) goeddeels overgeënt naar de commissies-RO.

Deze bepaling houdt in dat de leden van bedoelde adviesraden zich onthouden van de behandeling en de stemming over een aangelegenheid waarin zij (of hun partner of bepaalde familieleden) een rechtstreeks belang hebben.

87. Het is evident dat de nieuwe regeling in het DRO geïnterpreteerd dient te worden overeenkomstig het contentieux inzake artikel 27, §1, eerste lid, 1°, van het Gemeentedecreet (en inzake het artikel 92, 1°, van de Nieuwe Gemeentewet).

Het is aangewezen om dat contentieux hier in extenso te verduidelijken en om te slaan naar de concrete problematiek van de commissies-RO[28].

Ten eerste moet er sprake zijn van *een materieel of in geld waardeerbaar belang*, waarbij zowel een voor- als een nadeel wordt bedoeld. Het betreft niet enkel belangen voortvloeiend uit aangelegenheden die een merkbaar pecuniair voor- of nadeel impliceren voor de betrokkene, maar ook merkbare materiële voor- en nadelen van alle aard met betrekking tot een aangelegenheid die de goederen, eigendoms-, bezits- of genotsrechten of andere patrimoniale rechten van de betrokkene betreffen. Louter morele of beleidsmatige belangen zijn niet relevant.

Ten tweede moet het belang *rechtstreeks* zijn. Dit betekent dat het belang noodzakelijk voortvloeit uit de beslissing waarover gedelibereerd.

Ten derde moet het belang *actueel* zijn in de zin dat het vaststaat op het ogenblik van de advisering door de betrokken commissie. Het mag derhalve niet slechts een loutere eventualiteit betreffen.

[28] Bij deze verduidelijking is gewerkt aan de hand van de beginselen, weergegeven in W. SOMERS, "Gemeenteraad. Samenstelling en werking", in Recht in de gemeente, Brugge, Die Keure, 2002, 368 e.v.

Ten vierde moet het belang *persoonlijk of individueel* zijn, wat betekent dat het uitsluitend het vermogen van het commissielid moet aangaan, en niet tegelijk de vermogens van een hele reeks inwoners van de gemeente of van een categorie van personen waartoe de betrokkene behoort, het zgn. collectief belang.

Er gelden 2 nuances op het vereiste van een persoonlijk belang.

Enerzijds geldt er een plicht om zich van de beraadslaging en de stemming te onthouden wanneer het een zaak betreft waarbij een commissielid *als gelastigde* een rechtstreeks belang heeft. De term "gelastigde"[29] wijst uitsluitend op een private opdracht of een privaat ambt, zoals bvb. een advocaat, notaris of makelaar belast met het beheer van de goederen of de behartiging van de belangen van een derde.

Anderzijds speelt de plicht tot onthouding ook wanneer er sprake is van een zaak waarbij *de echtgenoot (of de persoon waarmee het commissielid wettelijk samenwoont) of bloed- of aanverwanten van een commissielid tot en met de tweede graad*[30] een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben. De graad van bloed- of aanverwantschap dient te worden vastgesteld volgens de gewone regelen van het burgerlijk recht.

Een belangrijk aandachtspunt is voorts de vaste rechtspraak omtrent de toepassing van artikel 92, 1°, van de Nieuwe Gemeentewet bij de vaststelling van bestemmingsplannen. Het is reeds gesteld dat de betrokken verbodsbepaling niet van toepassing is wanneer er sprake is van een collectief belang[31]. Derhalve mag een gemeenteraadslid deelnemen aan de beraadslaging en de stemming over een bestemmingsplan, zelfs als zijn goed in een zodanig plan gelegen is[32]. Dat is slechts anders wanneer het gaat om een bestemmingsplan waarbij het raadslid "in hoofdzaak" is betrokken ; aldus dient een raadslid zich bvb. te onthouden van de beraadslaging en de stemming over een BPA dat voor een perceel gelegen binnen dit plan een hogere terreinbezetting toelaat, wanneer verder dit raadslid voor dat perceel als promotor bouwvergunningen heeft gekregen die onrechtmatig zijn bevonden wegens strijdigheid met stedenbouwkundige voorschriften die kwestieus BPA wijzigen[33]. Die beginselen kunnen evenzeer worden doorgetrokken naar de ontworpen deontologische regeling voor leden van de commissies-RO.

---

[29] In het Gemeentedecreet wordt de term "vertegenwoordiger" gebruikt, daar waar de Nieuwe Gemeentewet de term "gelastigde" hanteerde. Die oude term wordt hier gebezigd, aangezien het begrip "vertegenwoordiger" inzonderheid bij de MINA-raad de verkeerde indruk heeft gewekt dat "vertegenwoordigers" van maatschappelijke organisaties zoals natuur- en milieuverenigingen, landbouworganisaties, … niet zouden kunnen deelnemen aan de beraadslaging en stemming over een dossier indien één van de leden van de betrokken organisatie een bezwaar heeft ingediend. Zulks is, het werd boven reeds gesteld, uitdrukkelijk niet de bedoeling, nu de transdisciplinariteit van de adviezen vanuit de commissies-RO een belangrijke beleidsdoelstelling was en is.

[30] In hoofde van gemeenteraadsleden gaat het verbod tot en met de vierde graad. Aangezien de commissies-RO geen eindbeslissingsbevoegdheid hebben, doch wel een louter adviserende bevoegdheid, lijkt dergelijke verregaande maatregel overbodig. Er moet daarenboven vermeden worden dat commissieleden zich in te veel zaken zouden moeten onthouden ; dat zou de transdisciplinariteit van het advies zeker niet ten goede komen.

[31] Min. Schr., 2 augustus 1983, Bull. Min. Int. II, 1893, 115 ; Rev. Adm. 1870, 351 ; Gem. en Prov. 1964, 173-174.

[32] R.v.St., nr. 13.802, 25 november 1969, Arr. R.v.St. 1969, 1070.

[33] R.v.St., nr. 55.999, 24 oktober 1995, T.B.P. 1996, 374 (schorsing) en nr. 63.109, 12 november 1996, T.Gem. 1998, 48, noot (annulatie).

88. Aansluitend bij het voorgaande, voorziet artikel 9 in de opmaak, door de Vlaamse Regering, van een deontologische code voor de leden van de VLACORO, de PROCORO's en de GECORO's.

Die code omvat het geheel van beginselen, gedragsregels, richtlijnen en principes, die de leden van de adviesraden tot leidraad dienen bij de uitoefening van hun mandaat.

De code zal rekening moeten houden met de specifieke ruimtelijk-adviserende taak van de raden.

Het moet niet zozeer de bedoeling zijn om traditionele behoorlijkheidsregelen inzake bestuurlijk optreden vast te leggen. Eerder moeten "ruimtelijke waarden" worden geformuleerd, die er aan herinneren dat elk lid in de schoot van de VLACORO, een PROCORO of een GECORO optreedt "als commissielid" ter bevordering van een adequate ruimtelijke ordening, eerder dan als een vertegenwoordiger van specifieke belangen of belangengroepen.

Desalniettemin dienen zeker ook kiesheidsregels te worden vastgelegd om elke schijn van partijdigheid uit te sluiten. De onder het vorig randnummer besproken decretale basisregeling die teruggaat op artikel 27, §1, eerste lid, 1°, van het Gemeentedecreet vermijdt immers niet elke (schijnbare) vooringenomenheid. Een advocaat, lid van een GECORO, die adviseert over het dossier van een cliënt waarmee een vertrouwensband bestaat, zal mogelijks geen rechtstreeks, actueel en/of in geld waardeerbaar belang hebben bij het dossier (bvb. omdat hij in die aangelegenheid geen enkel advies heeft verstrekt en/of niet optreedt in stedenbouwaangelegenheden), maar men kan niet ontkennen dat een deelname aan de beraadslaging door de GECORO tot een onwenselijke perceptie kan leiden. De code dient ter zake passende regelen uit te werken.

Explicitering evenwichtige participatie mannen en vrouwen

89. Er wordt voorzien in een uitdrukkelijke verwijzing naar regelen inzake een evenwichtige participatie en vertegenwoordiging van mannen en vrouwen in adviesraden.

De VLACORO is onderworpen aan de bepalingen van het decreet van 13 juli 2007 houdende bevordering van een meer evenwichtige vertegenwoordiging van vrouwen en mannen in advies- en bestuursorganen van de Vlaamse overheid.

De PROCORO's zijn onderworpen aan de voorschriften van artikel 193, §2, van het Provinciedecreet van 9 december 2005.

Op de GECORO's zijn de bepalingen van artikel 200, §2, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 van toepassing.

Omtrent de toepassing van artikel 200, §2, van het Gemeentedecreet bestaan thans diverse strekkingen in de rechtsleer en in de praktijk.

Zo wijst de VVSG op het feit dat de aanhef van artikel 200, §1, van het Gemeentedecreet luidt : *"Onder voorbehoud van de toepassing van de op dit gebied geldende wettelijke en decretale bepalingen".* De conclusie zou dan zijn dat artikel 200, §2, van het Gemeentedecreet niet van toepassing is op de GECORO's.

De Vlaamse minister, bevoegd voor het binnenlands bestuur, heeft in de Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Bestuurszaken, Institutionele en Bestuurlijke Hervorming en Decreetsevaluatie (vergadering van 17/04/2007) uit de memorie van toelichting bij het Gemeentedecreet evenwel afgeleid *"dat de decreetgever de evenwichtige man-vrouwvertegenwoordiging van toepassing heeft willen maken op alle adviesorganen, ook deze die een specifieke decretale basis hebben, behalve ingeval het specifieke decreet op dat punt een afwijkende regeling zou bevatten. Wat de PROCORO's betreft, geldt een analoge regeling. Artikel 193 van het Provinciedecreet is volkomen gelijkluidend met artikel 200 van het Gemeentedecreet. Ook de uitleg bij artikel 193 in de memorie van toelichting bij het Provinciedecreet is dezelfde als de tekst in de memorie bij het Gemeentedecreet".*

Die visie wordt nu duidelijkheidshalve decretaal verankerd.

90. Om rechtsonzekerheid omtrent de geldigheid van de in het verleden gegeven adviezen te vermijden, wordt verder in het ontwerpdecreet (cfr. het nieuw geformuleerde "overgangsartikel" 168 DRO) evenwel voorzien in een "regularisatie" van de adviezen die in de huidige gemeentelijke "legislatuur" (2006-2012) door de GECORO's zijn of worden gegeven : het feit dat in de lopende legislatuur niet is voldaan aan het man-vrouw-evenwicht, tast de geldigheid van deze adviezen niet aan.

Vanaf de inwerkingtreding van voorliggend ontwerpdecreet tot en met het einde van de gemeentelijke legislatuur 2006-2012 zal een overgangsregime gelden waarbij, indien in een gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening méér dan twee derden van de leden van hetzelfde geslacht zijn, bij elke nieuwe benoeming een lid van het ondervertegenwoordigde geslacht wordt benoemd. Ook wordt voor die periode voorzien in een eenvoudige procedure waarbij effectieven van het oververtegenwoordigde geslacht plaatsvervangend kunnen worden, en plaatsvervangers van het ondervertegenwoordigde geslacht effectief lid kunnen worden, één en ander zonder dat daarvoor een formele benoeming (met goedkeuring door de deputatie) vereist is.

Voor de GECORO's die vanaf de volgende legislatuur worden samengesteld, geldt sowieso dat adviezen, afgegeven door een GECORO die niet aan het man-vrouw-evenwicht voldoet, níet rechtsgeldig zijn.

91. In het kader van de besprekingen omtrent huidig ontwerpdecreet is de vraag gesteld of de "2/3-regel" (man/vrouw) betrekking heeft op de effectieve leden van een GECORO of ook op de plaatsvervangende leden.

De tekst van artikel 200 van het Gemeentedecreet biedt bij een letterlijke lezing interpretatiemogelijkheden.

Nu artikel 200 evenwel blijkens de artikelsgewijze toelichting[34] de klaarblijkelijke bedoeling heeft om de "Vlaamse" regeling van het decreet van 15 juli 1997 (thans vervangen door het decreet van 13 juli 2007 "houdende bevordering van een meer evenwichtige participatie van vrouwen en mannen in advies- en bestuursorganen van de Vlaamse overheid") open te trekken naar alle gemeentelijke adviesraden, is het wenselijk om deze vraag te beantwoorden aan de hand van de oplossing die ter zake in dat decreet van 13 juli 2007 geboden is.

Artikel 3, tweede lid, van het decreet van 13 juli 2007 stelt meer bepaald dat het 2/3-quotum in voorkomend geval afzonderlijk van toepassing is op de effectieve leden, enerzijds, en op de plaatsvervangende leden, anderzijds.

Gelet op het vooropgestelde parallellisme tussen artikel 200 van het Gemeentedecreet en de regelingen voor het gewestelijk niveau, dient deze lezing te worden aangehouden.

HOOFDSTUK 5. Gezamenlijke gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren

Artikel 10

92. Vandaag bestaat reeds de mogelijkheid om gezamenlijke stedenbouwkundige ambtenaren voor verschillende gemeentes aan te duiden. Deze mogelijkheid is echter slechts voorbehouden aan gemeenten van ten hoogste 10.000 inwoners. Een "kleine" gemeente kan zich dus niet "associëren" met een "grotere" gemeente om een gezamenlijke ambtenaar aan te wijzen. Daarenboven leidt de huidige libellering tot een aantal rechtspositionele vraagstukken.

[34] Weergegeven in D. BEIRENS, D. DETOLLENAERE en J. DUJARDIN, Gemeentedecreet, Brugge, Die Keure, 2005, 467-477.

93. Voorliggend ontwerpartikel houdt 2 elementen in.

Ten eerste wordt de beperking van de mogelijkheid tot louter kleinere gemeenten geschrapt. Alle gemeenten kunnen voortaan samenwerken om een gezamenlijke stedenbouwkundige ambtenaar aan te wijzen.

Ten tweede wordt bepaald dat de gezamenlijke ambtenaar aangeduid moet worden binnen een interlokale vereniging (een samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid, omschreven in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking) of een intergemeentelijke stichting (= rechtspersoon) in de zin van de wet van 27 juni 1991 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen.

Er is niet geopteerd voor een mogelijkheid waarbij de gezamenlijke ambtenaar zou kunnen worden aangeduid in de schoot van een intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid in de zin van het decreet van 6 juli 2001. Die samenwerkingsverbanden zijn immers beperkt in de tijd : de projectvereniging heeft een maximale duurtijd van 6 jaar ; de dienstverlenende vereniging en de opdrachthoudende vereniging hebben een maximale duurtijd van 18 jaar. Die beperking zou op gespannen voet komen te staan met de noodzaak aan rechtspositionele zekerheden in hoofde van de gezamenlijke ambtenaar.

De stichting daarentegen is een eenvoudige rechtspersoon, enkel bestaande uit een vermogen en een bestuur (er zijn geen leden of vennoten), hetgeen goed aansluit bij het beperkte en enige doel van de intergemeentelijke samenwerking, m.n. (louter) de aanstelling en het loopbaanbeheer van de gezamenlijke ambtenaar.

94. De interlokale vereniging of de stichting mag effectief enkel gericht zijn op die aanstelling en dat loopbaanbeheer. Er moet immers worden vermeden dat een gezamenlijke ambtenaar aangeduid wordt in de schoot van een vereniging of rechtspersoon die bvb. zelf ontwikkelingsactiviteiten uitvoert of voorbereidt. Dat zou op gespannen voet staan met het onpartijdigheidsbeginsel.

95. De gezamenlijke ambtenaar valt onder dezelfde geldelijke en administratieve rechtspositieregelingen als diegene die van toepassing zijn op de personeelsleden van de gemeente waar de zetel van het intergemeentelijk samenwerkingsverband gevestigd is.

96. Deze regeling is geïnspireerd op de regeling van artikel 118 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn ; deze bepaling laat toe om leidinggevende, staf-, experts- en managementfuncties in te richten over OCMW's heen, zulks middels een OCMW-vereniging.

HOOFDSTUK 6. Aanstellingsvoorwaarden gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren

Artikel 11

97. Deze bepaling kadert in een discussie die in de Commissie voor Leefmilieu en Natuur, Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid en Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed van het Vlaams Parlement gevoerd is naar aanleiding van een vraagstelling omtrent de opleidingsvoorwaarden van stedenbouwkundige ambtenaren (Commissievergadering C212 – LEE25 – 17 april 2008, 17 e.v.).

In dat kader is de suggestie geformuleerd dat bij de aanstellingsvoorwaarden voor stedenbouwkundige ambtenaren rekening zou kunnen worden gehouden met "eerder verworven competenties", eventueel op voorwaarde dat zij zijn "gevalideerd" middels een "bewijs van bekwaamheid" in de zin van het zgn. " Flexibiliseringsdecreet" van 30 april 2004[35].

Eerder verworven competenties kunnen omschreven worden als een geheel van kennis, inzicht, vaardigheden en attitudes, dat niet werd bekrachtigd door een studiebewijs.

Personen die van oordeel zijn dat ze door bijvoorbeeld beroepservaring over bepaalde hogeronderwijscompetenties beschikken, kunnen deze laten testen via de validerende instantie van een hogeronderwijsassociatie. Erkende competenties worden vastgesteld in een bewijs van bekwaamheid.

Voorliggend artikel biedt de noodzakelijke rechtsbasis om eerder verworven competenties en bewijzen van bekwaamheid in rekening te brengen bij de bepaling van de aanstellingsvoorwaarden van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren.

Eén en ander kan op grond van die rechtsbasis worden uitgewerkt in het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 2000 "tot vaststelling van de voorwaarden waaraan personen moeten voldoen om als ambtenaar van ruimtelijke ordening te kunnen worden aangesteld".

[35] Decreet van 30 april 2004 betreffende de flexibilisering van het hoger onderwijs in Vlaanderen en houdende dringende hogeronderwijsmaatregelen, B.S. 12 oktober 2004.

TITEL II. PLANOLOGIE

HOOFDSTUK 1. Gezamenlijke ruimtelijke structuurplannen

Artikel 12

98. Deze bepaling implementeert een beleidsaccent van het Regeerakkoord 2004-'09, waarin wordt gesteld dat gemeenten gezamenlijke structuurplannen moeten kunnen opmaken.

Een rechtsbasis voor dergelijke intergemeentelijke plannen is nodig, nu artikel 18, tweede lid, 3°, DRO voorschrijft dat gemeentelijke structuurplannen slechts "gemeentelijke" structuurbepalende elementen en taakstellingen kunnen vastleggen.

In gezamenlijke (intergemeentelijke) plannen moet evenwel, naast strikt gemeentegebonden elementen, ook plaats zijn voor een gezamenlijke structuurvisie, die betrekking heeft op het grondgebied van de betrokken gemeenten. Daarbij kan worden gerefereerd aan de "kersverse" Nederlandse Wet ruimtelijke ordening (in werking getreden in juli 2008), waarvan het artikel 2.1 lid 3 de bevoegdheid beschrijft van de gemeenteraad om met de raden van buurgemeenten een "gezamenlijke structuurvisie" vast te stellen.

99. De vaststelling van de gezamenlijke ruimtelijke structuurplannen blijft voor iedere individuele gemeenteraad een verplichte opdracht ; gemeenten kunnen immers niet beschikken over hun formeel bij decreet toegewezen bevoegdheden.

De intergemeentelijke aspecten van de structuurvisie moeten aldus door elke betrokken gemeenteraad afzonderlijk worden goedgekeurd.

Specifiek gemeentegebonden aspecten worden uiteraard enkel vastgesteld door de gemeenteraad van de betrokken gemeente ; andere gemeenten kunnen zich bevoegdheidstechnisch niet uitspreken over het interne ruimtelijke beleid van een buurgemeente.

100. De door een gemeente vastgestelde elementen van een gezamenlijk structuurplan (de intergemeentelijke structuurvisie en de elementen die betrekking hebben op de eigen gemeente) worden beschouwd als een afzonderlijk gemeentelijk structuurplan, telkens wanneer het DRO naar de gemeentelijke structuurplanning verwijst.

Als artikel 48, §2, DRO bijvoorbeeld stelt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dan betekent dit in het geval van een gezamenlijk structuurplan dat het RUP van gemeente "x" uitvoering geeft aan de door de gemeenteraad van "x" vastgestelde intergemeentelijke visieaspecten en specifiek gemeentegebonden aspecten van het gezamenlijk structuurplan.

101. Op het voorgaande geldt een kleine nuance.

In het nieuwe artikel 169 DRO zal conform het Regeerakkoord worden bepaald dat gemeenten niet verplicht zijn om een bindend gedeelte op te nemen in hun ruimtelijk structuurplan. De opname van een bindend gedeelte maakt evenwel een voorwaarde uit voor "ontvoogding".

Het "ontvoogdingsartikel" 193 DRO wordt nu bijgesteld (nieuwe §2) in volgende zin : indien in een gezamenlijk ruimtelijk structuurplan bindende bepalingen zijn opgenomen, worden alle gemeenten die ressorteren onder dat structuurplan geacht te voldoen aan de ontvoogdingsvoorwaarde "beschikken over een structuurplan met een bindend, richtinggevend en informatief gedeelte", ook al zouden die bindende bepalingen bvb. op gemeenteoverschrijdend en niet specifiek gemeentelijk niveau zijn geformuleerd.

HOOFDSTUK 2. Afstemming ruimtelijke structuurplannen – grond- en pandenbeleidsplannen

Artikel 13

102. In de algemene toelichting is gesteld dat voorliggend ontwerpdecreet begeleid wordt door een afzonderlijk ontwerpdecreet dat vorm wil geven aan het grond- en pandenbeleid.

103. Dat ontwerpdecreet bepaalt dat de Vlaamse Regering voor het Vlaamse Gewest een Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vaststelt.

Het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen is een beleidsdocument (voor een tijdshorizon die gelijk is aan deze van het RSV) dat gericht is op de uitwerking van een visie op het grond- en pandenbeleid, de vastlegging van beleidskeuzen ten aanzien van het instrumentarium, en de ontwikkeling van structurele waarborgen voor de doeltreffendheid, de efficiëntie en de interne samenhang van het grond- en pandenbeleid van de Vlaamse besturen.

Het actieprogramma van het Grond- en Pandenbeleidsplan Vlaanderen wordt geïntegreerd in het bindend (wat de essentiële elementen betreft) en het richtinggevend gedeelte van het RSV, met toepassing van het structuurplanningsprocedé.

Dat betekent inzonderheid dat concrete acties – de meest zichtbare en burgernabije aangelegenheden – van de grond- en pandenbeleidsplanning onderworpen worden aan een openbaar onderzoek. Dat ondervangt de kritiek die in bepaalde adviezen omtrent voorliggend ontwerpteksten werd geformuleerd, m.n. het gebrek aan inspraak omtrent de grond- en pandenbeleidsplanning (cfr. o.a. het advies van de Vlaamse Woonraad, p. 6, rubriek 2.1).

104. Het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid verplicht niet tot de opmaak van lokale grond- en pandenbeleidsplanning.

Provincie- en gemeenteraden worden door het ontwerpdecreet wel gemachtigd om de beleidskeuzen met betrekking tot de door de provincie of de gemeente behartigde aspecten van het grond- en pandenbeleid te integreren in het provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

105. Beide “afstemmingsregelingen” worden duidelijkheidshalve ook verankerd in de regelingen van het DRO met betrekking tot de opmaak van de structuurplanning.

HOOFDSTUK 3. Opstart openbaar onderzoek bij ruimtelijke structuurplannen. Betrokkenheid SERV en MINA-raad bij Vlaamse ruimtelijke structuurplanning

Artikel 14, 1°, en artikel 15 en 16

106. Bij een screening van de structuurplanningsprocedure is gebleken dat vandaag geen termijn is bepaald voor de opstart van het openbaar onderzoek, eens een ontwerp van structuurplan voorlopig is vastgesteld.

Ook al stellen zich in de praktijk weinig problemen, toch moeten "excessen", waarbij dossiers te lang blijven liggen, vermeden worden, zeker nu voorliggend ontwerpdecreet zich tot doel stelt om procedures, waar mogelijk, in te korten of in elkaar te integreren.

Om die reden wordt in voorliggende ontwerpartikelen bepaald dat een openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste dag na deze waarop de aankondiging van het onderzoek in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt werd.

De dertigdagentermijn is een termijn van orde.

De rechtsleer stelt aangaande de termijnen van orde :

> *"Alhoewel het bestuur verplicht is de termijnen van orde te respecteren, kunnen ze worden overschreden, vermits het verstrijken ervan geen bevoegdheidsverlies genereert. Sterker nog : het bestuur zal ze moeten overschrijden indien het om een verplicht uit te oefenen bevoegdheid gaat. (…) Wanneer een termijn van orde is voorgeschreven, kan deze (echter) slechts worden overschreden met een redelijke termijn. Aan de normatieve termijnstelling (de ordetermijn) wordt aldus een jurisprudentiële termijnstelling (de redelijke termijn) toegevoegd. Het overschrijden van de redelijke termijn kan tot gevolg hebben dat de overheid haar bevoegdheid verliest. De overschrijding in een tuchtzaak van een termijn van orde van één maand met drie maanden werd niet onredelijk bevonden. Het benutten van een termijn van twee jaar, terwijl een ordetermijn van zes weken was voorgeschreven, werd wel onredelijk bevonden"*[36].

Verder wordt specifiek voor de uitvoeringsplanning een pendant van deze artikelen ingeschreven (artikel 21-23).

Artikel 14, 2°

107. Aan de SERV en de MINA-raad wordt de mogelijkheid geboden om vanuit hun werkingsterreinen een standpunt in te nemen over een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (binnen de termijn waarbinnen ook het Vlaams Parlement een standpunt kan overmaken).

Eén en ander maakt een transdisciplinaire input in het adviseringsproces mogelijk, hetgeen nodig is binnenin een waarachtige "ontwikkelingsplanologie" (i.p.v. een "toelatingsplanologie") waarbij de structuurplanning zowel een ontwikkelingsvisie dient te omvatten, als een insteek over de hoofdlijnen van de verwezenlijking van die voorgenomen ontwikkeling, waarbij bepaalde vormen van ruimtelijk relevant sectoraal beleid kunnen worden betrokken.

[36] I. OPDEBEEK, Rechtsbescherming tegen het stilzitten van het bestuur, Brugge, Die Keure, 1992, 90.

HOOFDSTUK 4. Verfijning planologisch subsidiariteitsbeginsel

Artikel 17

Korte toelichting

108. Mede met inachtneming van recente bevindingen uit de literatuur wordt een grond geschapen voor een "planologische delegatieregeling".

P.-J. DEFOORT schrijft in dat verband meer bepaald :

> *"Om bevoegdheidsdelegaties of –afwijkingen ook juridisch hard te kunnen maken is er een decreetwijziging nodig. In de beleidsbrief van de minister voor Ruimtelijke Ordening staat de intentie ingeschreven om de mogelijkheid te voorzien dat het hogere planningsniveau taken van het lagere kan overnemen en omgekeerd, mits voorafgaandelijk akkoord. Deze intentie kan worden onderschreven, maar de nodige aandacht zal hierbij moeten worden besteed aan het zoeken naar het juiste evenwicht tussen flexibiliteit en rechtszekerheid"* [37].

In het licht van het subsidiariteitsbeginsel en rekening houdend met de autonomiegedachte en de evenwaardigheid van de planniveaus wordt die "zoektocht naar het juiste evenwicht" in voorliggend voorstel overgelaten aan de planniveaus zelf.

De voor de ordening van een bepaald gebied bevoegde planniveaus kunnen onderling overeenkomen dat een specifiek niveau (dat ter zake slechts gedeeltelijk bevoegd of zelfs onbevoegd is) instaat voor de opmaak van het volledige planningskader.

Op die manier wordt het mogelijk om bij de implementatie van het subsidiariteitsbeginsel rekening te houden met concrete en specifieke lokale situaties en noden.

109. De principiële bevoegdheid van het planningsniveau dient te worden afgeleid uit de structuurplanning.

Zo bepaalt het RSV welke delen door het Vlaams Gewest, de provincies en de gemeenten moeten worden uitgevoerd. Het provinciaal structuurplan doet hetzelfde voor de provincie en de gemeenten.

110. De instemming van de betrokken bestuursniveaus die de delegatie toestaan (de Vlaamse Regering voor het Vlaamse Gewest, de deputatie voor de provincie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen voor de gemeente), moet schriftelijk worden gegeven, ten laatste op of *"naar aanleiding van"* de plenaire vergadering.

"Naar aanleiding van" heeft betrekking op het geval waarin in de schoot van de plenaire vergadering bepaalde afspraken worden gemaakt, die daarna worden geconsolideerd door een schrijven van de bevoegde planniveaus. Eén en ander betekent niet dat ná de plenaire vergadering nog nieuwe bevoegdheidsafspraken kunnen worden gemaakt ; zo'n ingrijpende wijziging zou immers betekenen dat een nieuwe plenaire vergadering moet worden georganiseerd.

Het is evident dat de instemming best zo snel mogelijk wordt gegeven, bij voorkeur voorafgaand aan de formele beslissing tot opmaak van een uitvoeringsplan.

---

[37] P.-J. DEFOORT, "Bevoegdheidsverdeling in de ruimtelijke planning. Subsidiariteit : feit of fictie ?", T.R.O.S. 2005, afl. 40, 325.

111. De gedelegeerde bevoegdheden worden uitgeoefend met inachtneming van de structuurplanning en de uitvoeringsplanning die door het delegerende bestuur in acht moeten worden genomen. Men kan immers niet "meer" delegeren dan datgene waartoe men bevoegd is.

Als een gemeente bvb. een bevoegdheid delegeert aan het Vlaamse Gewest, dan kan het gewestelijke niveau bij de uitoefening van die bevoegdheid ondermeer niet voorbijgaan aan het bindend en het richtinggevend gedeelte van het betrokken provinciaal structuurplan[38] en aan de voorschriften van de provinciale RUP's (cfr. artikel 48, §3, DRO).

112. Bij een delegatie van bevoegdheid zullen afspraken kunnen worden gemaakt over de planschade die ten gevolge van de uitoefening van de gedelegeerde bevoegdheid zou kunnen ontstaan. Het principe blijft dat de vordering tot planschadevergoeding ingesteld wordt tegen de overheid die het RUP vaststelt (men kan van de burger moeilijk verwachten dat hij zijn vordering spreidt over de diverse bevoegde planningsniveaus). Doch uiteraard kan een overeenkomst worden gesloten over gedeelde financiële verantwoordelijkheden of zelfs over de gehele overname van de betalingsplicht.

113. Als een "spiegelbepaling" van het voorgaande geldt dat bij de aanwending van de delegatieregeling evenzeer afspraken kunnen worden gemaakt over de verdeling van de opbrengsten van de eventueel gegenereerde planbaten. Deze afspraken kunnen desgevallend afwijken van de decretale bepalingen aangaande de aanwending van de opbrengsten van de planbatenheffing (zonder dat zij afbreuk kunnen doen aan het beginsel dat de door de organisatie van de heffing veroorzaakte meerkosten op de bestaansmiddelen gedekt moeten worden via een voorafname op de bijkomende inkomsten).

114. Uiteraard kunnen te allen tijde afspraken worden gemaakt over de verdeling van de kosten ingevolge de opmaak van het RUP.

115. Een delegatie vervalt eens het RUP in werking is getreden.

Bij gewijzigde (feitelijke of planologische) omstandigheden zal opnieuw moeten worden bekeken welk planniveau het best optreedt.

Vermeden moet immers worden dat planniveaus "voor altijd" afstand doen van hun planbevoegdheden binnen een specifiek gebied. Zo'n systeem zou op den duur verwarring in de hand werken en bvb. contraproductief zijn wanneer een nieuw planningsinitiatief betrekking heeft op een groter gebied dan datgene waarvoor een delegatie werd verleend.

116. Aansluitend bij het voorgaande wordt duidelijk bepaald dat als de "lagere" overheid een bevoegdheid heeft gedelegeerd aan een "hogere" overheid, de lagere overheid later bevoegd blijft om het op grond van de delegatie tot stand gekomen uitvoeringsplan te wijzigen (binnen haar principiële planningsbevoegdheden).

Als een gemeente bvb. bevoegdheden heeft gedelegeerd aan het gewestelijke planningsniveau, moet zij later (gedeelten van) het gewestelijke uitvoeringsplan kunnen "overschrijven", aangezien de gemeente daartoe principieel bevoegd is. In dat geval wordt het principe dat lagere plannen niet kunnen afwijken van hogere plannen (cfr. artikel 44, §2, tweede lid, en artikel 48, §3, DRO), uiteraard buiten toepassing gelaten.

117. De ontwerpregeling doet geen afbreuk aan het substitutiebeginsel, vervat in artikel 23, tweede lid, en artikel 30, tweede lid, DRO. Dat beginsel impliceert dat wanneer de provincies en/of gemeenten de hen opgedragen taken niet uitvoeren, de overheid de taakstellingen, die het in zijn ruimtelijk structuurplan heeft opgelegd, zelf kan uitvoeren. De Vlaamse Regering kan m.a.w. optreden in de plaats van de provincies of de gemeenten indien ze krachtens het RSV opgedragen taken niet uitvoeren. Hetzelfde geldt voor de provincieraad ten aanzien van de in gebreke blijvende gemeenten.

[38] Tenzij op basis van de uitzonderingsregeling als omschreven in artikel 19, §3, DRO.

118. Voorliggende delegatieregeling kan niet worden gebruikt in de schoot van de geïntegreerde plannings- en uitvoeringsprocedure voor ruimtelijke projecten van gewestelijk c.q. lokaal (= provincaal of gemeentelijk) en strategisch belang in de zin van titel II/1. Een vermenging van afwijkende procedures is niet wenselijk.

Advisering

119. De MINA-raad schaart zich achter voorliggende regeling (randnr. 21), doch maakt voorbehoud voor gemeente- of provinciegrensoverschrijdende ruimtelijke problematieken, in het bijzonder de afbakeningsprocessen in het buitengebied ; hier dient het Gewest zijn rol te vervullen.

Zulks is echter evident, nu de regeling slechts de mogelijkheid inhoudt tot delegaties van "inhoudelijke" planningsbevoegdheden (d.w.z. de bevoegdheden omschreven in de structuurplanning), en niet van 'territoriale" bevoegdheden ; op grond van de regeling is het m.a.w. voor provincies en gemeenten nimmer mogelijk om plannen op te maken die (weze het gedeeltelijk) gelden buiten het grondgebied van de betrokken provincie of gemeenten. Grensoverschrijdende problematieken zullen dus steeds door het Gewest moeten worden aangepakt.

120. De MINA-raad vraagt voorts om te bepalen *"hoe de visie van de verschillende niveaus over het plangebied kan meegenomen worden bij de uitwerking van het ruimtelijke uitvoeringsplan."*

Dergelijke regeling ligt evenwel besloten in het wezen van de delegatieregeling zelf. Zoals gesteld moeten de gedelegeerde bevoegdheden immers worden uitgeoefend met inachtneming van de structuurvisies die door het delegerende bestuur zelf in acht moeten worden genomen.

121. De VVSG en de SARO stellen dat mogelijks best wordt voorzien in decretale termijnen waarbinnen overheden een beslissing moeten nemen over een vraag tot delegatie. Het ogenblik van de plenaire vergadering kan in een aantal gevallen "rijkelijk laat" zijn (p. 2 VVSG-advies ; p. 8 SARO-advies).

Zoals gesteld is het evident dat de instemming met een delegatie best zo snel mogelijk wordt gegeven, *bij voorkeur voorafgaand aan de formele beslissing tot opmaak van een uitvoeringsplan*. Dat gegeven wordt best door de Vlaamse Regering gecommuniceerd middels een omzendbrief.

HOOFDSTUK 5. Inhoud ruimtelijke uitvoeringsplannen

Artikel 18

Korte toelichting

Punt 1

122. Dit punt relateert het DRO aan het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid. In dat ontwerpdecreet worden de voorwaarden omschreven waaronder RUP's sociale percentages met het oog op de uitbouw van een sociaal woonaanbod kunnen omvatten.

Aangezien dergelijke percentages een "extra-stedenbouwkundig" gegeven uitmaken (in tegenstelling tot bvb. percentages die te maken hebben met de uitbouw van een – ruimtelijk gedefinieerd – "bescheiden woonaanbod"), worden zij uitdrukkelijk aan de mogelijke inhouden van RUP's toegevoegd.

Punt 2

123. Dit punt verduidelijkt dat slechts de *conclusies* van een planmilieueffectrapport, een passende beoordeling, een ruimtelijk veiligheidsrapport of een ander effectenrapport, opgenomen moeten worden in een RUP. Deze beperking vermijdt dat aan uitvoeringsplannen een onoverzichtelijk corpus aan bijlagen moet worden toegevoegd.

Deze regeling geldt slechts in zoverre de overheid er niet voor heeft geopteerd om elementen van de effectenrapporten te integreren in het RUP, middels het nieuwe artikel 39/1, 2°, DRO.

124. De voorgenomen regeling doet uiteraard geenszins afbreuk aan het beginsel van artikel 8 van de SEA-Richtlijn[39], conform hetwelk de eindversie van een plan rekening moet houden met het planmilieueffectrapport, de meningen ingevolge de raadplegingen en het resultaat van eventuele grensoverschrijdende raadpleging.

Punt 3

125. Dit punt moet gesitueerd worden in het licht van de planbaten- en planschaderegelingen van het DRO en in de regelingen inzake de bestemmingswijzigingscompensatie en de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften als vervat in het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

Bij de opmaak van een uitvoeringsplan moet reeds een opgave geschieden van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing, een planschadevergoeding, een bestemmingswijzigingscompensatie of een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

Deze regeling is puur planologisch van aard : zij betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel kan leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen. Bij de planopmaak moet geen onderzoek worden verricht naar de eigendomsstructuur betreffende deze percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen, etc. Zulks zou het planproces uitermate vertragen en bezwaren.

Er moet dus enkel een opgave gebeuren van de percelen waarop :

1° een bestemmingswijziging plaatsvindt als vermeld in artikel 84, §2, DRO (planschaderegeling) ;

2° een bestemmingswijziging plaatsvindt als vermeld in het nieuwe artikel 87 DRO (planbatenregeling) ;

3° een bestemmingswijziging plaatsvindt die toeleiding kan geven tot een bestemmingswijzingscompensatie *(een agrarisch gebied, aangewezen op een plan van aanleg, of een zone, aangewezen op een RUP, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, wordt omgezet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "natuur", "bos", "parkgebied" of "overig groen" valt)* ;

4° een overdruk wordt aangebracht die toeleiding kan geven tot een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften *(de aangebrachte overdruk betreft de overdruk "ecologisch belang", "ecologische waarde", "overstromingsgebied", "reservaat" of "valleigebied", of een vergelijkbare, door de Vlaamse Regering aangewezen overdruk ; het moet daarenboven gaan om een nieuwe overdruk die nieuwe, voor het gebied nog niet geldende beschermingsvoorschriften betreffende inrichting en beheer oplegt*).

Voorgaande regeling wordt (mutatis mutandis) overgangsmatig ook ingeschreven in het nieuwe artikel 172, tweede lid, DRO, voor wat betreft de opmaak van BPA's.

[39] Richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juni 2001 betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's.

Punt 4

126. Dit punt heeft ten eerste betrekking op het voorschrift van artikel 4.2.11, §4, eerste lid, 2°, van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid. Die bepaling stelt dat naar aanleiding van de opmaak van een "plan of programma" (in casu een RUP) een verklaring ter beschikking moet worden gesteld waarin ondermeer wordt samengevat hoe de milieuoverwegingen in het plan of programma werden geïntegreerd.

Duidelijkheidshalve wordt nu aangegeven dat deze verklaring opgenomen wordt in een toelichtingsnota bij het uitvoeringsplan ; deze nota is uiteraard aan dezelfde publiciteitsvereisten onderworpen als het RUP zelf.

127. Ten tweede bepaalt dit punt dat alle zaken die geregeld kunnen worden in een stedenbouwkundige verordening[40], ook het voorwerp kunnen uitmaken van een RUP[41].

Deze op het eerste gezicht "evidente" bepaling spruit voort uit de vaststelling dat stedenbouwkundige verordeningen betrekking kunnen hebben op "sectorale" elementen zoals mobiliteit, bewoonbaarheid van woningen, energieaspecten, …, zij het dat de betrokken stedenbouwkundige voorschriften "van stedenbouwkundige aard" moeten zijn (artikel 54, derde lid, DRO).

Door voorliggende bepaling wordt geëxpliciteerd dat ook RUP's rekening kunnen houden met dergelijke "sectorale" aandachtspunten, telkens met dien verstande dat de planvoorschriften "stedenbouwkundig" van aard moeten zijn[42]. Artikel 38, §1, eerste lid, 2°, DRO bepaalt immers dat een RUP "stedenbouwkundige" voorschriften omvat.

Deze "infiltratie" van sectorale facetten in de ruimtelijke planning is beleidsmatig verantwoordbaar. Het sectorale spoor, dat eigen beleid, planning en regelgeving heeft, is gericht op het scheppen en in stand houden van sectorale voorzieningen en op een concreet maatschappelijk belang. Het ruimtelijk-planologische spoor tracht een ruimtelijk kader te bieden ten aanzien van de diverse sectorvoorzieningen. De ruimtelijke planning mag zich daarbij echter niet laten degraderen tot een coördinatiemechanisme voor tegenstrijdige belangen in een beperkte ruimte. Ruimtelijke planning moet meer zijn dan coördinatie, omdat ruimtelijke kwaliteit voorop moet staan (artikel 4 DRO). Bij ieder dossier moeten ruimtelijke kwaliteitsdoelstellingen geformuleerd worden en moet worden bekeken hoe die in relatie staan tot de voorgenomen activiteiten. De eisen aan ruimtelijke kwaliteit moeten ambitieus zijn en dienen betrekking te hebben op alle aspecten die relevant zijn voor de vitaliteit en leefbaarheid van steden en de openheid van het landelijk gebied. In die visie kan men niet voorbijgaan aan kwaliteitseisen die betrekking hebben op sectorfacetten, zoals duurzaamheidseisen op het gebied van gezondheid en veiligheid, mobiliteit, waterbeheer en energievoorziening, die direct van invloed zijn op de ruimtelijke besluitvorming.

---

[40] Met uitzondering van de mogelijkheid om een bijkomende vergunningplicht in te stellen voor bepaalde functiewijzigingen. Die mogelijkheid, voorzien in artikel 54, eerste lid, 11°, DRO, zal overigens op termijn uitdoven (cfr. de "moratoriumregeling" in de nieuwe artikelen 97 en 98 DRO).

[41] Daarbij wordt in principe geen afbreuk gedaan aan de traditionele "taakverdeling" tussen bestemmingsplannen en stedenbouwkundige verordeningen. In beginsel en voor het overgrote deel van hun voorschriften zijn de bestemmingsplannen bedoeld om de ruimtelijke ordening van een gebied te regelen, terwijl de stedenbouwkundige verordeningen, ook wanneer hun territoriale gelding ruimer is dan die van een ruimtelijkeordeningsplan, betrekking hebben op de concrete opbouw van individuele gebouwen of gebouwencomplexen. De stedenbouwkundige verordeningen horen dan ook eerder thuis onder het begrip "stedenbouw" (R. VEKEMAN, Ruimtelijke ordening en stedenbouw, Mechelen, Kluwer, 2004, 237).

[42] Een nuancering op dit principe wordt aangebracht middels het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid ; in dat decreet wordt bepaald dat sommige RUP's die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, "sociale percentages" kunnen omvatten. Deze percentages geven verhoudingsgewijs de grootte weer van het sociaal woonaanbod dat binnen bepaalde projecten in het betrokken gebied verwezenlijkt moet worden.

Aanvullende vragen

128. In het kader van de opmaak van en de besprekingen over dit artikel is de vraag gesteld naar de wettigheid van regelingen waarbij een gemeente de kosten van de planopmaak doorrekent aan de eigenaar van gronden of gebouwen die beheerst worden door het plan. Ter zake is gevraagd of eventueel geen decretale grondslag voor dergelijke werkwijze moet of kan worden gecreëerd.

Te dezen dient evenwel te worden verwezen naar het antwoord van de ruimtelijkeordeningsminister op de schriftelijke vraag nr. 58 van 19 december 2007[43]. Aldaar wordt inzonderheid gesteld :

> *"Een gemeente kan de kosten van planopmaak niet doorrekenen aan bijvoorbeeld bedrijven die opgenomen worden in een sectoraal BPA zonevreemde bedrijven of aan een bedrijf waarvoor een RUP wordt opgemaakt na afgifte van een planologisch attest. Overeenkomsten of gemeentelijke reglementen in die zin zijn onwettig. Artikel 4 van het decreet ruimtelijke ordening, gekend als het "doelstellingenartikel" van het decreet, maakt duidelijk dat de ruimtelijke ordening gebeurt vanuit een gelijktijdige afweging van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten. Via plannen de ruimte ordenen en zich uitspreken over welke activiteit op welke plaats thuishoort is bij uitstek een overheidstaak en een zaak van algemeen belang. Het karakter van die afweging impliceert dat planopmaak niet door particulieren kan worden bekostigd maar met overheidsgeld moet worden betaald. Het tegenovergestelde zou doen veronderstellen dat de betrokken ordening niet het algemeen belang dient maar het particuliere, en dit zou het plan onwettig maken".*

Vanuit dat juridisch oogpunt is daarom afgezien van een regeling in voormeld verband.

HOOFDSTUK 6. Categorieën van gebiedsaanduiding

Artikel 19

129. Het concept achter deze bepaling is reeds toegelicht bij de definitie van "(sub)categorie van gebiedsaanduiding" (nieuw artikel 2, §1, 13°, DRO).

De categorieën van gebiedsaanduiding van het Typevoorschriftenbesluit, en bepaalde elementaire subcategorieën, worden decretaal verankerd. Het decreet omschrijft de hoofdbestemming(en) van deze (sub)categorieën. Bij besluit kunnen aanvullende subcategorieën worden vastgesteld.

Er wordt duidelijk bepaald dat een stedenbouwkundig voorschrift in een RUP te allen tijde moet sorteren onder een (sub)categorie van gebiedsaanduiding.

130. Bij de interpretatie van dit artikel, inzonderheid van de omschrijving van de hoofdbestemming(en) van de opgelijste (sub)categorieën zal uiteraard vertrokken worden vanuit de toelichtingen bij de standaardtypebepalingen, zoals deze zijn opgenomen in de bijlage bij het Typevoorschriftenbesluit.

Een specifieke toelichting dient te worden gegeven bij de categorie "bedrijvigheid", m.n. dat het aangewezen is om nieuwe landbouwbedrijven uit deze categorie te weren. Onverminderd historisch gegroeide situaties is het immers evident dat nieuwe agrarische productie onder de categorie "landbouw" wordt gebracht.

[43] www.vlaamsparlement.be

131. Zoals gesteld worden niet alle subcategorieën van het Typevoorschriftenbesluit opgenomen

Aangezien dat besluit in essentie gericht is tot gewestelijke uitvoeringsplannen, hebben de daarin genoemde subcategorieën binnen de categorie "bedrijvigheid" bvb. enkel betrekking op *regionale* bedrijventerreinen. Nu het zeer zeker de bedoeling is dat de decretale categorisering doorwerkt in het volledige corpus van de planologie (op de 3 niveaus), zou het overnemen van die subcategorieën verwarrend kunnen werken. Bovendien vallen binnen de categorie "bedrijvigheid" de grootste evoluties en diversificaties te verwachten (die planologisch moeten kunnen worden bijgebeend), waardoor het aangewezen is om zeker voor die categorie geen decretale subcategorieën op te nemen.

Om gelijkaardige redenen zijn ook de subcategorieën voor wat betreft "recreatie", "lijninfrastructuur" en "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" niet decretaal verankerd. Ook binnen die categorieën laat het zich aanzien dat de evolutie van maatschappelijke noden en technische mogelijkheden in de toekomst tot zeer verscheiden diversificaties zal leiden.

HOOFDSTUK 7. Integratiespoor ruimtelijke uitvoeringsplanning – effectenrapportages

Artikel 20

132. Het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid voorziet in een "kapstok" voor een integratie van de milieueffectrapportage in de opmaak van (ondermeer) RUP's, en dat door middel van een besluit van de Vlaamse Regering. Op grond van die decretale regeling is het besluit van de Vlaamse Regering van 18 april 2008 betreffende het integratiespoor voor de milieueffectrapportage over een RUP tot stand gekomen.

133. Voor de toekomst is het van belang dat de integratiemogelijkheden niet beperkt blijven tot de milieueffectrapportage (en de desgevallend daarmee samenhangende "passende beoordeling"). Het moet mogelijk zijn om voor RUP's een integratiespoor uit te werken met betrekking tot alle mogelijke effectenrapporten die bij of krachtens decreet worden voorgeschreven. Voorliggend artikel biedt daartoe de nodige rechtsgrond.

134. Indien elementen van een effectenrapport op grond van een integratiespoor rechtstreeks geïntegreerd worden in een RUP, dan geldt uiteraard niet langer het principe dat de conclusies van het effectenrapport in het RUP moeten worden opgenomen op de wijze als beschreven in het nieuwe artikel 38, §1, eerste lid, 6°, DRO. Specifiek voor de plan-MER geldt dan wel de eis die is vastgelegd in artikel 4.2.4, §1, 5°, b), van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid, m.n. de verplichting om aan het publiek en de geraadpleegde instanties een verklaring over te maken die ondermeer samenvat hoe de milieuoverwegingen in het plan werden geïntegreerd.

HOOFDSTUK 8. Opstart openbaar onderzoek bij ruimtelijke uitvoeringsplannen

Artikel 21 t.e.m. 23

Korte toelichting

135. Bij een screening van de procedure voor de opmaak van RUP's is gebleken dat vandaag geen termijn is bepaald voor de opstart van het openbaar onderzoek, eens een ontwerp van uitvoeringsplan voorlopig is vastgesteld.

Ook al stellen zich in de praktijk weinig problemen, toch moeten "excessen", waarbij dossiers te lang blijven liggen, vermeden worden, zeker nu voorliggend ontwerpdecreet zich tot doel stelt om procedures, waar mogelijk, in te korten of in elkaar te integreren.

Om die reden wordt bepaald dat een openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste dag na deze waarop de aankondiging van het onderzoek in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt werd.

Deze dertigdagentermijn is een termijn van orde. De betekenis van dat begrip wordt toegelicht bij de bespreking van de artikelen 14, 1°, en 15 en 16.

Aanvullende vragen

136. Informatief wordt bij voorliggende ontwerpartikelen gewezen op het feit dat bij de voorbereiding van de ontwerpteksten gewezen is op een bepaalde maatschappelijke vraag die erin bestaat om decretaal te verankeren dat na een openbaar onderzoek nog beperkte aanpassingen kunnen worden doorgevoerd, die niet het gevolg zijn van enig advies of bezwaar.

Men zal evenwel in herinnering brengen dat de regeling van artikel 42, §6, (gewestelijke RUP's), 45, §6, (provinciale RUP'S) en 49, §6, (gemeentelijke RUP's) van het DRO gebaseerd is op vaste rechtspraak van de Raad van State[44], doordat bepaald wordt dat bij de definitieve vaststelling van het plan slechts wijzigingen ten opzichte van de ontwerpplanning kunnen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of de adviezen, uitgebracht door de aangeduide administraties en overheden, of het advies van de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening.

Recente rechtspraak heeft daarbij verduidelijkt dat substantiële wijzigingen na het openbaar onderzoek niet gebaseerd kunnen worden op adviezen van administraties of adviesorganen, tenzij dat advies op zijn beurt gerelateerd kan worden aan bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek[45].

---

[44] Cfr. R. VEKEMAN, Ruimtelijke ordening en stedenbouw. Planologie, verordeningen en vergunningen, Mechelen, Kluwer, 2004, 81-82, nr. 88 en G. DEBERSAQUES, "Ruimtelijke uitvoeringsplannen", in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE, Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening. Overzicht van het wijzigingsdecreet van 26 april 2000. Addendum, Brugge, Die Keure, 2000, 17, nr. 5.

[45] R.v.St., nr. 149.576, 28 september 2005, T.R.O.S. 2007, afl. 45, 43, noot T. DE WAELE. Zie ook M. DELNOY, La participation du public en droit de l'urbanisme et de l'environnement, Brussel, Larcier, 2007, 442-443.

De gevraagde mogelijkheid zou haaks staan op dat contentieux en zou, gelet op de quasi-onmogelijkheid om het begrip "beperkte wijzigingen" te omschrijven[46], van aard kunnen zijn om de internationaal[47] en beleidsmatig vooropgestelde verhoogde inspraak en betrokkenheid van de burger bij de besluitvorming inzake de goede ruimtelijke ordening te denatureren

Om die reden werd ter zake geen ontwerptekst ontwikkeld.

137. Naar aanleiding van de goedkeuring van diverse gedetailleerde en praktijkgerichte provinciale RUP's is tevens de vraag gesteld of de vergunningsaanvraag die uitvoering geeft aan dergelijk RUP, en daar niet van afwijkt, wel aan een openbaar onderzoek moet worden onderworpen.

Conform het subsidiariteitsbeginsel regelt de provincie planologisch zaken die het gemeentelijke niveau overstijgen, maar die ook niet echt van gewestelijk belang zijn. Het gaat dan ondermeer om toeristische en recreatieve voorzieningen van bovenlokaal belang, bedrijventerreinen van regionaal belang in kleinere steden en gemeenten, en dergelijke meer.

Een openbaar onderzoek aangaande een vergunningsaanvraag is gericht op een ruime informatie-inwinning met betrekking tot het aangevraagde, zodanig dat op een zorgvuldige wijze tot een bestuurlijke belangenafweging kan worden overgegaan.

In zoverre het aangevraagde evenwel voortvloeit uit een eerder vastgestelde reglementaire norm (die neergelegd kan zijn in een RUP) is er uiteraard weinig aanleiding om tot een openbaar onderzoek over te gaan.

Om die reden bepaalt artikel 3, §2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 "betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen" dat de principieel aan een openbaar onderzoek onderworpen aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning vrijgesteld zijn van openbaar onderzoek, indien voor het gebied waarin het perceel gelegen is een gemeentelijk RUP, een BPA of een niet-vervallen verkaveling bestaat en de aanvraag in overeenstemming is met de in dat plan of die verkavelingsvergunning opgenomen voorschriften.

In het licht van het voorgaande is het wenselijk om de uitvoering, middels een vergunningsaanvraag, van een provinciaal RUP, toe te voegen aan de lijst van vrijstellingen, als vermeld in artikel 3, §2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000.

---

[46] Vanuit de grondwettelijke bescherming van het eigendomsrecht zou sowieso elke ingreep die raakt aan privaat patrimonium uitgesloten moeten worden. Vanuit de ruime leefmilieubescherming in de zin van artikel 23 van de Grondwet zouden bvb. ook alle wijzigingen die hinder in ruime zin kunnen veroorzaken, uitgesloten moeten worden. Eén en ander stelt sowieso de zinvolheid van het inschrijven van een beperkte afwijkingsmogelijkheid na openbaar onderzoek in vraag.

[47] Cfr. o.a. artikel 7 van het Aarhusverdrag, dat luidt als volgt : *"Elke partij treft passende praktische en/of andere voorzieningen voor inspraak voor het publiek gedurende de voorbereiding van plannen en programma's betrekking hebbende op het milieu, binnen een transparant en eerlijk kader, na het publiek de benodigde informatie te hebben verstrekt. In dit kader wordt artikel 6, derde, vierde en achtste lid toegepast. Het publiek dat kan inspreken wordt door de betreffende overheidsinstantie aangewezen met inachtneming van de doelstellingen van dit Verdrag. Voor zover passend spant elke Partij zich in om, bij de voorbereiding van beleid betrekking hebbende op het milieu mogelijkheden te scheppen voor inspraak"* (Verdrag betreffende toegang tot informatie, inspraak in besluitvorming en toegang tot de rechter inzake milieuaangelegenheden, ondertekend te Aarhus d.d. 25 juni 1998).

HOOFDSTUK 9. Opmaak en inhoud stedenbouwkundige verordeningen

Artikel 24

Punt 1, 2, 4 en 6

138. Deze elementen verduidelijken dat in stedenbouwkundige verordeningen voorschriften van stedenbouwkundige aard kunnen worden opgenomen die :

1° *De uitbouw van collectieve energievoorzieningen waarop desgevallend verplicht moet worden aangesloten*
Deze omschrijving houdt in dat stedenbouwkundige verordeningen bepalingen kunnen omvatten betreffende de uitbouw van collectieve energievoorzieningen ; om de effectiviteit van die voorzieningen te bewaken, kan desgevallend een aansluitingsplicht worden opgelegd.

2° *Garanties inhouden voor een adequate mobiliteit*

3° *Ruimtelijke waarborgen omvatten inzake een adequate waterhuishouding*

4° *Een "sociale mix" bewerkstelligen middels de vermenging van kavels, woningen en woonvoorzieningen die beantwoorden aan diverse ruimtelijke typologieën*
Het gaat hier meer bepaald om de bewerkstelliging van een "sociale mix" door middel van een adequate ruimtelijke vermenging van "reguliere" kavels en woningen met stedenbouwkundig definieerbare typologieën van kavels en woningen (gedefinieerd op grond van bijvoorbeeld het architecturaal karakter of de lokalenindeling) en woonvoorzieningen (zoals bejaardenwoningen- en voorzieningen, voorzieningen voor mensen met een handicap, etc.).
Het gaat hier echter *niet* (onmiddellijk) om voorschriften die gericht zijn op de creatie van een bescheiden woonaanbod zoals gedefinieerd in artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid. Daarvoor wordt immers een bijzondere rechtsgrond ingeschreven in dat ontwerpdecreet. Conform de principes van het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid kunnen omtrent de bewerkstelling van een bescheiden woonaanbod specifieke *gemeentelijke* stedenbouwkundige verordeningen worden opgemaakt, ter uitvoering van een decretaal kader. Die specifieke gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn echter nimmer van toepassing binnen de gebiedsomschrijvingen waar ingevolge een RUP of een plan van aanleg specifieke procentuele objectieven en voorschriften gelden met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de schoot van verkavelingsprojecten en bouwprojecten. (De mogelijkheden om dergelijke planologische voorschriften vast te stellen, worden nader omschreven in boek 4, titel 2, hoofdstuk 1, afdeling 2, van het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid.)
Aangezien de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen "van stedenbouwkundige aard" zijn[48], gaat het hier ook *niet* om de vermenging van "gewone" kavels en woningen, enerzijds, en sociale kavels en woningen, anderzijds[49]. Daartoe worden specifieke instrumenten uitgewerkt in voornoemd ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

139. Uiteraard blijft de decretale inhoudsomschrijving van artikel 54 DRO een niet-limitatief gegeven.

[48] Artikel 54, derde lid, DRO.
[49] Cfr. R.v.St., nr. 18.606 en 18.607, 1 december 1977.

Punt 3

140. De achterhaalde term *"personen met verminderde beweeglijkheid"* wordt vervangen door de term *"personen met een functiebeperking"*. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de toepasselijkheid van de vigerende provinciale stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (West-Vlaanderen).

Punt 5

141. Wat de mogelijkheid betreft om via een stedenbouwkundige verordening in te grijpen op de vergunningsplicht (en op de gewestelijke vrijstellingen daarvan), wordt voorzien in een "moratoriumregeling" middels de nieuw voorgestelde artikelen 97 en 98 DRO.

Die artikelen worden dan ook uitdrukkelijk "in herinnering" gebracht bij het huidige artikel 54, eerste lid, 11°, DRO, conform hetwelk stedenbouwkundige verordeningen regelingen kunnen treffen betreffende de vergunningsplicht voor bepaalde functiewijzigingen.

Punt 7

142. Bij de opmaak van provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen is de inspraak van de hogere overheid verzekerd middels :

1° hetzij artikel 55, §1, vierde en vijfde lid, DRO (advies van de planologische ambtenaar over de verenigbaarheid met de gewestelijke verordeningen ; gewestelijke goedkeuring),

2° hetzij artikel 55, §2, zesde en zevende lid, DRO (advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar over de verenigbaarheid met de gewestelijke verordeningen ; goedkeuring door de deputatie).

143. Wat de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen betreft, is vandaag evenwel niet voorzien in een "input" vanuit de lokale besturen.

Om die reden wordt bij de opmaak van deze verordeningen voorzien in een overlegvergadering met behoorlijk gemandateerde vertegenwoordigers van de VVP en de VVSG. Het begrip "behoorlijk gemandateerd" duidt er op dat de vertegenwoordigers ertoe gemachtigd moeten zijn om een standpunt in te nemen namens hun organisatie.

Artikel 25

144. Dit is een technische hernummering[50].

[50] Het artikel waarin de wijziging wordt doorgevoerd, bepaalt dat gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen alle lasten die in het huidige artikel 105 DRO worden vermeld, kunnen opleggen. De lasten, omschreven in het huidige artikel 105 DRO worden hernomen in het nieuwe artikel 112 DRO, meer bepaald in §1, eerste tot en met derde lid.
Het vierde lid van het nieuwe artikel 112, §1, DRO vermeldt dat onder de voorwaarden van het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid ook lasten kunnen worden opgelegd met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod, respectievelijk een bescheiden woonaanbod. Merk op dat deze "sociale lasten" en de lasten inzake een bescheiden woonaanbod *van rechtswege* opgelegd worden, telkens voldaan is aan de bij of krachtens het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid omschreven voorwaarden. Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening om dergelijke lasten op algemene wijze op te leggen is dus overbodig. (Wel worden, onder de condities van het ontwerpdecreet inzake het grond- en pandenbeleid, gemeentelijke verordeningen en reglementen, respectievelijk uitvoeringsplannen vastgesteld omtrent de hoegrootheid van deze specifieke lasten van rechtswege.)
Om deze redenen wordt in voorliggende technische hernummering niet gerefereerd aan artikel 112, §1, vierde lid, DRO.

HOOFDSTUK 10. Termijn uitoefening voorkooprecht

Artikel 26

145. Overeenkomstig artikel 63, eerste lid, DRO wordt aan het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeenten, de intercommunales, de instellingen die ressorteren onder het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten, alsook de vennootschappen die een erkenning hebben van die instellingen of besturen, de mogelijkheid geboden om een recht van voorkoop uit te oefenen bij de verkoop van een onroerend goed en dit ter verwezenlijking van een RUP.

Het recht van voorkoop geldt slechts gedurende een termijn van 5 jaar te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het RUP. Zo het niet binnen deze termijn wordt uigeoefend, komt het te vervallen. Het recht van voorkoop zoals vervat in het DRO onderscheidt zich hierdoor van alle andere voorkoopregelingen.

In de literatuur wordt deze uit de vervalregeling voor onteigeningen overgenomen regeling misplaatst genoemd. Bij een recht van voorkoop kan de overheid zelf immers niet het initiatief nemen[51].

Vele lokale besturen zijn daarom voorstander van het verlengen van de vervaltermijn van het recht van voorkoop, om de werkbaarheid van dat instrument te verhogen.

Om die reden voorziet voorliggend artikel in de (eenmalige) verlengbaarheid van het voorkooprecht, voor een extra termijn van vijf jaar. Over de verlenging wordt beslist door de Vlaamse Regering, de provincieraad c.q. de gemeenteraad (naargelang het gaat om een gewestelijk, een provinciaal dan wel een gemeentelijk RUP).

HOOFDSTUK 11. Aanpassing bepalingen inzake onteigening

Artikel 27

146. De bepalingen van het DRO die betrekking hebben op onteigeningen ter verwezenlijking van een bestemmingsplan, gelden zowel voor de RUP's als voor de plannen van aanleg[52].

De administratieve fase van de onteigeningsprocedure verloopt verschillend, naargelang het onteigeningsplan al dan niet samen met het bestemmingsplan opgemaakt wordt.

In het eerste geval volgt het onteigeningsplan dezelfde procedure als het bestemmingsplan. Over dat eerste geval handelt "punt 1°".

In het tweede geval geldt hetzelfde principe, doch met dien verstande dat over het voorlopig vastgestelde onteigeningsplan alleen het advies van de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening moet worden ingewonnen. Het decreet verduidelijkt ook dat het onteigeningsplan uiterlijk 5 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan waaraan het uitvoering geeft, moet worden vastgesteld. Over dat tweede geval handelt "punt 2°".

---

[51] G. VAN HOORICK, Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht, Antwerpen, Intersentia, 2006, 155.
[52] De toepassing van de onteigeningsbepalingen van het DRO op de plannen van aanleg vloeit voort uit artikel 196bis DRO.

Punt 1°

147. Deze bepaling schrapt de onlogische regeling die inhoudt dat onteigeningsplannen die samen met een bestemmingsplan worden vastgesteld, een "goedkeuring" (machtiging) door de Vlaamse Regering behoeven. Gemeentelijke bestemmingsplannen worden immers door de deputatie goedgekeurd.

Om die reden zal de deputatie in de toekomst beslissen over de goedkeuring van én het bestemmingsplan én het onteigeningsplan. De onteigeningsmachtiging door de deputatie vormt hier een vorm van specifiek toezicht, één en ander conform de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, dat de figuur van de onteigeningsmachtiging ten aanzien van gedecentraliseerde besturen kadert binnen het administratief toezicht.

Punt 2°

148. De huidige tekst van artikel 70, §2, tweede lid, DRO stelt letterlijk dat voor de opmaak van een afzonderlijk onteigeningsplan (d.w.z. ná de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan) *"de procedureregels voor opmaak van dat (ruimtelijk uitvoerings)plan"* moeten worden gevolgd, met uitzondering van enkele procedurestappen.

Die tekst doet een aantal vragen rijzen.

Het is bijvoorbeeld niet geheel duidelijk of één en ander impliceert dat voor een afzonderlijk onteigeningsplan een plenaire vergadering moet worden ingericht.

Ook doet de verwijzing naar *"dat (ruimtelijk uitvoerings)plan"* de indruk ontstaan dat het onteigeningsplan op hetzelfde niveau moet worden opgemaakt als het plan waarvan het de uitvoering beoogt, hetgeen uiteraard op gespannen voet staat met het doorheen het decreet gehuldigde subsidiariteitsbeginsel.

149. Om aan die onduidelijkheden te verhelpen, wordt terug aangesloten bij de regeling die vroeger gold. Een onteigeningsplan dat opgemaakt wordt ná vaststelling van het bestemmingsplan, wordt met name opgemaakt conform de procedure voor onteigeningen voor gewestmateries in de zin van het decreet van 13 april 1988 "tot bepaling van de gevallen en de modaliteiten waarbij de Vlaamse Regering kan overgaan tot onteigening ten algemenen nutte inzake de gewestelijke aangelegenheden".

Dat betekent ingevolge het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1991 "inzake onteigeningen ten algemenen nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de intercommunale verenigingen en de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen" in het bijzonder het volgende :

1° de onteigeningsmachtiging wordt verleend door de Vlaamse minister, bevoegd voor de Binnenlandse Aangelegenheden, met instemming van de ruimtelijkeordeningsminister ;
2° de onteigeningsmachtiging kan slechts worden verleend nadat het onteigeningsplan werd onderworpen aan een onderzoek in de vorm en binnen de termijn bepaald in de artikelen 3 tot 6 van de wet van 27 mei 1870 "houdende vereenvoudiging der administratieve vormvereisten inzake onteigening ten openbare nutte" ;
3° het onteigeningsdossier wordt samengesteld op de wijze als voorgeschreven in de ministeriële omzendbrief van 23 februari 1999 (M.O. Binnenlandse Aangelegenheden met referentie 99/01).

Algemeen

150. Overgangsmatig wordt in het nieuwe artikel 171 DRO bepaald dat onteigeningsplannen die uiterlijk op de vooravond van de inwerkingtreding van huidig ontwerpdecreet voorlopig werden aangenomen, verder behandeld worden overeenkomstig de vandaag geldende procedureregelen.

Aanvullend

151. Bij de voorbereiding van de ontwerpteksten is gereflecteerd over de mogelijkheid om de onteigeningsprocedure van het DRO te versnellen, inzonderheid door te bepalen dat steeds de gerechtelijke procedure "bij hoogdringendheid" moet worden gevolgd (daar waar artikel 73 DRO de keuze laat tussen de gemeenrechtelijke procedure en de procedure bij hoogdringende omstandigheden).

Dergelijke beperking zou evenwel haaks staan op het feit dat de gewestdecreetgever enkel bevoegd is wat de administratieve onteigeningsprocedure betreft.

Evenwel dient te worden gewezen op het feit dat het begrip "hoogdringendheid" zeer ruim wordt uitgelegd, *"gelet op de diverse moeilijkheden, verplichtingen en toevalligheden van administratieve, budgettaire, technische en zelfs politieke aard waarmee een overheid rekening moet houden om een onteigeningsmaatregel harmonieus te kunnen realiseren en waarbij de individuele rechten en het algemeen nut met elkaar moeten worden verzoend"* [53].

Artikel 28

152. Deze bepaling is een technische wijzing.

In de subsidieregeling van artikel 75 DRO (ten bate van tot onteigening gemachtigde overheden) schrapt zij een verwijzing naar het door dit decreet op te heffen artikel 78 DRO. De schrapping van die verwijzing betekent niet dat op grond van artikel 75 DRO geen ruil- en herverkavelingsinitiatieven meer kunnen worden gesubsidieerd ; die initiatieven zullen in de toekomst echter niet meer gegrond kunnen worden op het in artikel 78 DRO vermelde afzonderlijke planningsinstrumentarium.

Eveneens wordt de subsidieregeling voor het grond- en pandenbeleidsinstrumentarium geschrapt, aangezien de bekostiging van het grond- en pandenbeleid apart geregeld wordt middels het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

[53] Vred. Beringen, 4 november 1999, onuitg.

HOOFDSTUK 12. Afschaffing afzonderlijke ruil- en herverkavelingsplannen

Artikel 29

153. Een RUP kan vandaag worden verwezenlijkt door een ruil- en herverkavelingsplan (artikel 78 DRO). Dat plan moet afzonderlijk worden opgemaakt.

Het ruil- en herverkavelingsplan heeft betrekking op de zgn. "stedelijke ruilverkaveling" ; deze beoogt een (vrijwillige) herverkaveling van onroerende goederen met het oog op de realisatie van een RUP. Daartegenover staat de agrarische ruilverkaveling (met een dwingend karakter), zoals geregeld in de diverse wetten op de ruilverkaveling van landeigendommen.

De afzonderlijke ruil- en herverkavelingsplannen zijn weinig verdedigbaar in het licht van de nood aan een beperkt, transparant en beheerst ruimtelijkeordeningsinstrumentarium.

In de praktijk treft men deze plannen ook niet aan.

Het vrijwillig karakter van de "stedelijke ruilverkaveling" impliceert ook dat, indien geen overeenstemming wordt bereikt tussen de eigenaars van de kavels, enkel de onteigening rest[54].

De planologische basis voor een ruil- en herverkaveling kan perfect reeds worden vastgesteld in een RUP[55]. De reële uitvoering van de ruil- en herverkaveling kan vervolgens worden gerealiseerd middels privaatrechtelijke overeenkomsten tussen de overheid en de eigenaars van de kavels.

Het is wenselijk dat de betrokken eigenaars in voormeld geval individueel op de hoogte worden gebracht van de aanvang van het openbaar onderzoek over het RUP.

154. Artikel 83 DRO omvat vandaag één van de doelstellingen van de landinrichting ; het gaat daar om de functie van de landinrichting ten bate van de ruimtelijke ordening.

Aangezien het instrument "landinrichting" voor het overige geregeld wordt in het decreet van 21 december 1988 houdende de oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) wordt ook die ruimtelijkeordeningsgebonden doelstelling in het "VLM-decreet" ondergebracht, middels de wijzigingsbepalingen, opgenomen achterin voorliggend ontwerpdecreet.

HOOFDSTUK 13. Diverse regelingen inzake planschade

Artikel 30

155. Via het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid wordt ten aanzien van landbouwgronden voorzien in een regeling voor de compensatie van kapitaalschade ten gevolge van planologische – "groene" – initiatieven die ingrijpen in de economische aanwendingsmogelijkheden van percelen die zijn geregistreerd in het zgn. "GBCS-systeem". Deze compensatieregeling begeleidt de doelstellingen van het RSV, dat 38.000 ha extra natuurgebied en 10.000 ha bijkomend bosgebied vooropstelt.

De schade die voor genoemde compensatieregeling in aanmerking komt, kan uiteraard géén aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Eén en ander wordt middels voorliggend artikel verduidelijkt.

---

[54] R. VEKEMAN, Ruimtelijke ordening en stedenbouw. Planologie, verordeningen en vergunningen, Mechelen, Kluwer, 2004, 190, nr. 214.

[55] De stedenbouwwetgeving bevestigde vroeger uitdrukkelijk dat de ruil- en herverkavelingen deel kunnen uitmaken van de voorzieningen die in een BPA kunnen worden opgenomen.

Artikel 31

Punt 1

156. Vandaag bestaat een onlogica binnen de termijnregeling aangaande de planschadevergoeding.

De huidige regeling houdt in dat het recht op planschadevergoeding sowieso vervalt, 5 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan dat aanleiding geeft tot de schade.

Artikel 84, §4, 1°, DRO bepaalt echter dat een planschadevergoeding niet verschuldigd is indien een onteigeningsbeslissing voorhanden is. Ingevolge artikel 74 DRO is het nu zo dat de burger de teruggave van het onteigende goed kan vragen, indien de overheid is blijven stilzitten gedurende een termijn van 5 jaar, te rekenen vanaf de goedkeuring van het onteigeningsplan. De overheid kan dan uitdrukkelijk afzien van de onteigening, in welk geval het onteigeningsplan vervalt. Het onteigeningsplan kan ook van rechtswege vervallen, met name wanneer de overheid niet antwoordt op het verzoek tot teruggave, of wanneer na de mededeling dat de overheid niet afziet van de onteigening, deze de onteigening niet aanvat binnen de 2 jaar.

Het verval van het onteigeningsplan ingevolge één van de hierboven beschreven hypothesen doet het bestemmingsplan niet vervallen. Evenwel zal het niet meer mogelijk zijn om voor dat bestemmingsplan nog een planschadevergoeding te vragen. Immers, na 5 jaar is het recht op planschade vervallen, zonder dat vandaag in een verlenging van de termijn is voorzien.

157. Om dergelijke perverse effecten van de regeling te vermijden, wordt thans bepaald dat de vervaltermijn om een planschadevergoeding te vragen, gedurende 5 jaar wordt geschorst wanneer een onteigeningsbeslissing voorhanden is (tenzij de onteigeningsbeslissing eerder zou vervallen of eerder zou worden herroepen).

Deze vijfjarentermijn stemt overeen met de termijn van artikel 74 DRO.

Punt 2

158. Dit punt betreft een louter technische wijziging (hernummering).

HOOFDSTUK 14. Operationalisering planbatenheffing

Artikel 32

Korte toelichting

Inleiding

159. Het DRO heeft als tegenpool van de planschadevergoeding een planbatenheffing ingevoerd.

Een bestemmingswijziging via een RUP of een BPA kan immers zowel planschade als planbaten doen ontstaan. Indien de overheid een schadevergoeding moet betalen naar aanleiding van een bepaald plan, kan zij ook een deel van de baten vorderen, indien een plan het goed een aanzienlijke potentiële meerwaarde heeft doen verkrijgen.

160. Waar planschade in principe kan worden geëist door de eigenaars van onroerende goederen wanneer hun percelen op basis van een in werking getreden bestemmingsplan niet meer in aanmerking komen voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen, terwijl ze vóór de inwerkingtreding van het bestemmingsplan daarvoor wél in aanmerking kwamen, geldt voor de planbaten net het omgekeerde. Planbaten kunnen immers door de overheid worden geëist van de eigenaars wanneer hun percelen op basis van een in werking getreden bestemmingsplan in tegenstelling tot voorheen wél in aanmerking komen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning c.q. een verkavelingsvergunning.

Volgens de memorie van toelichting bij het DRO gaat het niet op dat de gemeenschap alleen zou moeten opdraaien voor de planschade, terwijl ze niet kan genieten van de inkomsten van planbaten. Derhalve werd door de decreetgever een systeem ingevoerd waarbij de planbaten worden belast. Diegenen die voordeel halen uit de inwerkingtreding van een bestemmingsplan zullen moeten bijdragen in de kosten van (aspecten van) het ruimtelijk beleid[56].

161. De bestaande, vrij complexe planbatenregeling heeft het voorwerp uitgemaakt van talrijke decreetwijzigingen.

De voornaamste wijziging bestond uit een eerste aanzet tot vereenvoudiging, doorgevoerd bij artikel 26 van het decreet van 21 november 2003. Ten gevolge van die wijzigingen ontstaan planbaten slechts in zoverre door een bestemmingswijziging de afgifte mogelijk wordt van een verkavelingsvergunning of van een stedenbouwkundige vergunning om woningen, bedrijfsgebouwen of recreatieve inrichtingen te bouwen[57] of om een functiewijziging door te voeren.

---

[56] Parl. St., Vl. Parl., 1998-99, nr. 1332/1, 5.

[57] Het Grondwettelijk Hof stelt dientengevolge vast : *"Bijgevolg zijn voor [andere] zonevreemde constructies geen planbaten meer verschuldigd"* (Grondwettelijk Hof, nr. 87/2004, T.M.R. 2004, afl. 6, 669 en T.R.O.S. 2004 (weergave B. SEUTIN), afl. 35-36, 294, overw. B.3.3).

Vele andere wijzigingen hadden vooral betrekking op uitzonderingsgronden en vrijstellingen. Zo schrapte het reeds genoemde decreet van 21 november 2003 de vrijstelling in hoofde van publieke rechtspersonen dewelke een bedrijventerrein met openbaar karakter realiseren ; de literatuur achtte deze regeling in strijd met het gelijkheidsbeginsel[58] ; daarenboven wordt gewezen op het weinig precieze karakter van de term "bedrijventerrein met openbaar karakter"[59]. Bij decreet van 13 juli 2001 werd bepaald dat geen planbatenheffing verschuldigd is indien het plan een bestaande zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning "zone-eigen" maakt. Bij decreet van 19 juli 2002 werd een gelijkaardig principe ingevoerd ten bate van zonevreemde bedrijven.

Bij programmadecreet van 27 juni 2003 werd bijvoorbeeld ook een vrij ingrijpende wijziging aangebracht wat de aanwending van de opbrengst van de planbatenheffing betreft. Initieel was bepaald dat de belasting integraal gestort werd in het Grondfonds, dat 10% van deze middelen zou behouden en de overige middelen zou doorstorten naar de provincies (10 %) en de gemeenten (80%). Het programmadecreet van 27 juni 2003 bepaalde echter dat de middelen voortkomend uit bestemmingswijzigingen naar bedrijfszone voortaan zouden worden gestort op een rekening van het Rubiconfonds.

162. De planbatenheffing is vandaag niet operationeel. De verklaring hiervoor ligt in de ontstentenis aan een organisatorisch kader en aan uitvoeringsreglementering, waarbij één en ander primair verklaard kan worden door de hoge complexiteit van de huidige decretale regeling. Zo gelden voor de reeds genoemde vrijstelling voor het zone-eigen maken van zonevreemde woningen bijvoorbeeld vier uitzonderingsgronden, die telkens in concreto moeten worden onderzocht (huidig artikel 88, §2, tweede en vijfde lid, DRO).

In de voorbereiding van voorliggend ontwerpdecreet is om die reden van meet af aan aandacht besteed aan het vereenvoudigen en functioneler maken van de artikelen 87 tot en met 91 DRO.

Verschillende pistes werden daarbij onderzocht, zodanig dat aan het Vlaams Parlement een duurzame, effectieve en efficiënte ontwerpregeling kan worden voorgelegd, die onmiddellijk (zonder dat substantiële uitvoeringsbesluiten noodzakelijk zijn) in uitvoering kan worden gebracht.

In hetgeen volgt worden de verschillende aspecten van de heffing toegelicht, waarbij telkens de "nieuwigheden" worden geduid.

[58] P. FLAMEY, J. GHYSELS en J. VIAENE, "Planschade en planbaten in het nieuwe decreet Ruimtelijke Ordening", in X., Ruimtelijke ordening en stedenbouw op nieuwe wegen?, Brussel, Larcier, 2001, 196-197, nr. 46.
[59] B. SEUTIN en M. JONCKHEERE, "Planbatenheffing in het Vlaamse Gewest", in B. HUBEAU (ed.), Het nieuwe Decreet op de ruimtelijke ordening, Brugge, Die Keure, 1999, 310.

Heffing op Vlaams niveau

163. Voorliggende ontwerpregeling continueert de optie voor een gewestelijke heffing, ook al bestaan er juridisch-technisch mogelijkheden om de gemeenten te betrekken bij de planbatenregeling[60].

De te verwachten inkomsten uit de planbatenheffing dwingen echter principieel tot een blijvende centrale inning, invordering en aanwending op Vlaams niveau.

In de budgettaire nota bij het voorontwerp van decreet wordt geraamd dat de planningsprocessen in de nabije toekomst aanleiding geven tot volgende planbaten[61] :

Planningsjaar	*Planbaten*
2009	29.416.271,32 €
2010	30.986.796,27 €
2011	17.925.544,54 €
2012	9.450.760,12 €
2013	9.450.760,12 €
2014	9.450.760,12 €
2015	9.450.760,12 €
2016	9.450.760,12 €
2017	9.450.760,12 €

Uit de ordegrootte van de geraamde opbrengsten moet effectief worden afgeleid dat het aangewezen is om deze middelen in hoofdzaak[62] centraal, strategisch en projectmatig in te zetten, hetgeen de optie voor een gewestelijke heffing ondersteunt.

Bijkomende elementen om te opteren voor een Vlaamse heffing zijn gelegen in het feit dat de planbatenheffing een inzicht vereist in de planning op de 3 niveaus (gewest, provincie, gemeente). Daartoe is een specifieke know-how vereist die slechts in de schoot van de gewestelijke administratie aanwezig is.

Aard van de heffing

164. De planbatenheffing blijft een belasting (geen retributie)[63], ook in voorliggende nieuwe vormgeving.

Zij sluit voor een stuk aan bij de figuur van de verhaalbelasting, i.e. de recuperatie van de kost van een door de overheid geleverde prestatie van de groep belastingplichtigen die onweerlegbaar wordt geacht voordeel te halen uit deze opgelegde prestatie[64]. De belasting wordt immers geheven op planvoordelen, zijnde neveneffecten van de uitoefening van de politiebevoegdheid die de planningmakende overheid in het kader van de ruimtelijke ordening uitoefent of moet uitoefenen.

Het voordeel volgt echter niet rechtstreeks uit een prestatie van de overheid, of staat daar niet rechtstreeks mee in verband.

---

[60] Zie ter zake het antwoord op de schriftelijke vraag nr. 27 van 30 oktober 2007 van dhr. Rudi DAEMS. In dat licht moet opgemerkt worden dat onverminderd het gewestelijk karakter van de heffing toch een taakstelling wordt geformuleerd naar de lokale besturen toe in het nieuwe artikel 91/9, §3, tweede lid, DRO.

[61] Uiteraard moeten deze planbaten verder ingekohierd worden (uiterlijk op 31 december van het jaar, voglend op het kalenderjaar van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan) ; de effectieve betaling van de planbaten wordt gespreid ingeovlge de betalingsregelingen, vermeld in de nieuwe artikelen 91/6 en 91/7 DRO.

[62] Zie voor de uitzonderingen de rubriek "Aanwending".

[63] Parl. St., Vl. Parl., 1998-99, nr. 1332/1, 271.

[64] B. PEETERS, "De begrippen belasting, last en retributie in de artikelen 110 en 113 G.W.", R.W. 1987, 245.

Evenwel moet uitdrukkelijk worden gesteld dat het voordeel wél volgt uit een bepaalde planningpolitiek, die gevoerd wordt in het algemeen belang ; de heffing dient dan ook in essentie om de (verwezenlijking van de) gevoerde planningpolitiek te financieren (zie verder).

165. Het gaat met andere woorden blijvend om een belasting op *potentiële* meerwaarden die voortvloeien uit een bestemmingswijziging.

Er kan aldus met nuttig gevolg worden gewezen op de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, volgens dewelke de planbatenheffing een "bestemmingsbelasting" is ; de belastbare materie is de waardevermeerdering *"die geacht wordt voort te vloeien uit een optreden van de gewestelijke overheid bevoegd voor de ruimtelijke ordening"*. Aangezien een dergelijk vermogensbestanddeel door de federale overheid niet wordt belast (ook niet in het kader van de zgn. "meerwaardebelasting"), kan het Gewest het op een geldige wijze belasten[65].

Grondslag van de heffing

166. Conform de bestaande tekst van het DRO is een planbatenheffing verschuldigd wanneer, op basis van een in werking getreden RUP of BPA[66], een perceel voortaan in aanmerking komt voor een vergunning om woningen, bedrijfsgebouwen of recreatieve inrichtingen te bouwen, een functiewijziging door te voeren of te verkavelen.

Concreet doen volgende bestemmingswijzigingen een belasting ontstaan :

eindbestemming → / initiële bestemming ↓	wonen	bedrijven	recreatie	landbouw
bos of groen	heffing	heffing	heffing	heffing
landbouw	heffing	heffing	heffing	/
recreatie	heffing	heffing	/	/
openbaar nut	heffing	heffing	heffing	/
bedrijven	heffing	/	/	/

167. In de nieuwe tekst worden deze bestemmingswijzigingen als grondslag van de heffing behouden (nieuw artikel 87, 1° t.e.m. 13°, DRO). De bestemmingswijzigingen die een heffing kunnen doen ontstaan, dienen vervat te zijn in een RUP (cfr. huidig artikel 87 DRO) of een BPA (cfr. huidig artikel 189bis DRO).

De bestemmingswijzigingen worden voortaan "vertaald" naar de nieuwe (sub)categorieën van gebiedsaanduiding, als vermeld in de nieuwe §2 van artikel 39 DRO.

[65] Grondwettelijk Hof, nr. 86/2000, 5 juli 2000, B.S. 11 augustus 2000, overw. B.11.11 en B. SEUTIN, "De planbatenheffing is geen belasting op de meerwaarde van onroerende goederen in de zin van het Wetboek van Inkomstenbelasting 1992", T.R.O.S. 2000, 158.

[66] De toepasselijkheid van de bepalingen van de planbatenregeling op de bijzondere plannen van aanleg vloeit voort uit het overgangsartikel 189bis DRO.

Voor het geval de bestemmingswijziging echter vertrekt vanuit een plan van aanleg, of doorgevoerd wordt door middel van een BPA[67], wordt overgangsmatig voorzien in een concordantieregeling, die is opgenomen in het nieuwe artikel 174 DRO. Enerzijds wordt in dat artikel een tabel opgenomen met "vanzelfsprekende" concordanties tussen (sub)categorieën van gebiedsaanduiding en algemene bestemmingen die voorkomen in het Inrichtingsbesluit, en anderzijds wordt een decretale kapstok uitgewerkt om bijzondere bestemmingen van de plannen van aanleg[68] te concorderen naar (sub)categorieën van gebiedsaanduiding. Voor het laatste geval wordt voorzien in een duidelijk decretaal criterium : over de concordantie wordt beslist op grond van een onderzoek naar de overeenstemming tussen de bijzondere bestemming en de "typevoorschriften" die voor elke (sub)categorie van gebiedsaanduiding in de bijlage bij het Typevoorschriftenbesluit[69] zijn vastgesteld.

168. Er wordt een aantal nieuwe bestemmingswijzigingen als grondslag voor de heffing toegevoegd :
1° een wijziging van "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" naar "landbouw" ;
2° een wijziging vanuit de cluster "bos", "overig groen", "reservaat en natuur", of vanuit "landbouw", naar een gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen (nieuw artikel 87, 13°, 14° en 15°, DRO).

Die bestemmingswijzigingen zijn kennelijk van aard om potentiële meerwaarden te doen ontstaan[70]. In het eerste geval wordt vertrokken vanuit gebieden met belangrijke erfdienstbaarheden tot openbaar nut (gaande tot een bouwverbod), naar een gebied dat voor agrarisch gebruik in aanmerking komt. In het tweede geval wordt vertrokken vanuit gebieden met belangrijke erfdienstbaarheden tot openbaar nut c.q. gebieden die principieel slechts voor een agrarische aanwending in aanmerking komen, naar gebieden waar een zeer verregaande ingrepen met het oog op de winning van oppervlaktedelfstoffen mogelijk zijn.

Omtrent de tarieven voor beide nieuw toegevoegde bestemmingswijzigingen werd een wetenschappelijk onderzoek georganiseerd.

---

[67] Het valt niet te verwachten dat vanaf de inwerkingtreding van dit ontwerpdecreet nog veel bijzondere plannen van aanleg zullen worden opgemaakt die aanleiding kunnen geven tot planbaten. Immers wordt in het nieuwe artikel 170, §2, DRO bepaald dat gemeenten slechts tot 31 december 2011 kunnen overgaan tot de definitieve aanname van bijzondere plannen van aanleg die niet afwijken van het gewestplan. De mogelijkheid om afwijkende bijzondere plannen van aanleg aan te nemen, verstreek reeds op 1 mei 2008 (artikel 14, vijfde lid, van het Coördinatiedecreet).

[68] Het gaat om specifieke bestemmingsvoorschriften op de gewestplannen in de zin van artikel 2.6.4 van het Inrichtingsbesluit of eigenstandige bestemmingen die voorkomen op een BPA.

[69] Die bijlage is in het licht van het fiscaalrechtelijke legaliteitsbeginsel "geclicheerd". Het onderzoek naar de overeenstemming dient te geschieden op grond van de bijlage die door de decreetgever gekend is, m.a.w. de bijlage zoals deze is vastgesteld bij besluit van 11 april 2008. Met latere wijzigingen wordt geen rekening gehouden.

[70] Zij zijn in het omgekeerde geval principieel van aard om een recht op planschadevergoeding c.q. bestemmingswijzigingscompensatie (cfr. het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid) te doen ontstaan.

Perceelsgewijze heffing

169. De planbatenheffing wordt gelegd op een kadastraal perceel. Ook de berekening van het bedrag van de heffing geschiedt "perceel per perceel" (infra). Bij de omschrijving van de uitzonderingen en de vrijstellingen (infra) worden ook percelen uitgezonderd c.q. vrijgesteld, en niet andere geografische omschrijvingen.

170. De keuze voor het niveau van het kadastraal perceel dient zowel de operationalisering als de objectiviteit van de heffing.

De Administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen bakent de kadastrale percelen immers af op grond van objectieve en pertinente criteria, krachtens artikel 472, §1, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992. Kortweg geschetst wordt volgende definiëring gehanteerd :

> *"Onder kadastraal perceel verstaat men een min of meer groot deel van het grondgebied gelegen in een zelfde gemeente of gehucht, gekenmerkt door een zelfde aard of soort van bebouwing en toebehorend aan een zelfde persoon (hetgeen geen onverdeeldheden uitsluit, een zelfde recht kan gedeeld worden door meerdere titularissen).*
> *Een gebouw en zijn aanhorigheden, bijgebouwen, toegangen en tuinen vormen slechts één kadastraal perceel wanneer alles aan elkander paalt en aangewend wordt tot een zelfde gebruik.*
> *Voorbeelden:*
> *- een landbouwgrond,*
> *- een weide,*
> *- een woning met zijn tuin,*
> *- een kasteel met zijn park,*
> *- een appartement met zijn kelder en zijn garage.*
> *Anders gezegd, de gebouwde en ongebouwde aanhorigheden worden met het hoofdgebouw verenigd. De verkoop- of huurwaarde van het geheel is doorgaans hoger dan de som van deze van de samenstellende elementen"* [71].

171. Op het voorgaande geldt een beperkt aantal nuances.

Ten eerste is het mogelijk dat op een perceel meerdere bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd. In dat geval geldt een bijzondere berekeningsregel, vastgelegd in het nieuwe artikel 91/2, §2, tweede lid, DRO.

Ten tweede is het zo dat, wanneer een perceel slechts gedeeltelijk wordt geraakt door een in het nieuwe artikel 87 DRO vermelde bestemmingswijziging, toch een planbatenheffing verschuldigd is, wanneer de wijziging voldoende substantieel is. Dat betekent dat zij én 25 procent of meer van het perceel bestrijkt én 200 m² of meer betreft (artikel 88, 2°, DRO). Men kan in rede aannemen dat, in alle bestemmingszones, onder de 200 m²-grens geen hoofdgebouwen meer kunnen worden opgetrokken.

[71] Bron : http://fiscus.fgov.be/interfakrednl/Vragen/kadaster/cad1.htm.

Uitzonderingen op de heffingsplicht, vrijstellingen en schorsingen

Uitzonderingen

172. De nieuwe tekst blijft bij het uitgangspunt dat de bestemmingswijziging die aanleiding geeft tot een planbatenheffing voor gevolg dient te hebben dat een stedenbouwkundige vergunning c.q. een verkavelingsvergunning die voorheen niet kon worden verkregen, thans wél afgeleverd kan worden (nieuw artikel 88, 1°, DRO).

Wat de aard van de mogelijk geworden stedenbouwkundige vergunning betreft, wordt aangesloten bij de reeds genoemde decreetwijziging van 21 november 2003 : het moet gaan om een stedenbouwkundige vergunning om woningen, bedrijfsgebouwen of recreatieve inrichtingen te bouwen. De optie om ook stedenbouwkundige vergunningen voor functiewijzigingen in aanmerking te nemen, wordt verlaten. Die optie staat immers haaks op de bedoeling om een zo eenvoudig mogelijke, operationele regeling in te voeren. Indien men die optie toch zou aanhouden, moet rekening worden gehouden met opeenvolgende wijzigingen in de vergunningsplicht voor functiewijzigingen (functiewijzigingen zijn niet vergunningsplichtig, tenzij de Vlaamse Regering anders bepaalt), met het feit dat ook buiten de geëigende bestemmingszone functiewijzigingen kunnen worden toegelaten, etc.

De eis dat de vergunning voorheen niet kon worden verkregen betekent concreet dat de planbatenheffing niet speelt wanneer een perceel in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling gelegen in bvb. agrarisch gebied, omgezet wordt naar bvb. woonzone[72]. De eigenaar van het perceel bezat de bouwrechten die voortvloeien uit de bestemmingswijziging naar woonzone immers reeds op grond van de verkavelingsvergunning.

173. Het nieuwe artikel 88, 2°, DRO verwoordt het hierboven reeds vermelde principe dat een in het nieuwe artikel 87 DRO vermelde bestemmingswijziging op een perceelsgedeelte slechts leidt tot een heffing indien zij én 25 procent of meer van het perceel bestrijkt én 200 m² of meer betreft.

174. De nieuwe regeling behoudt het principe dat geen planbatenheffing verschuldigd is wanneer een plan wordt vastgesteld om te voldoen aan een verplichting tot planschadevergoeding (nieuw artikel 88, 3°, DRO).

Artikel 85, §3, DRO omvat inderdaad een zgn. "recht op inkeer". De overheid kan aan de door de rechter vastgestelde verplichting tot planschadevergoeding voldoen door een plan vast te stellen, binnen 2 jaar nadat het in kracht van gewijsde gegane vonnis of arrest een schadevergoeding toekent. Het nieuwe plan heeft tot doel aan het goed opnieuw de bestemming te geven die het had de dag vóór de inwerkingtreding van het bestaande plan.

Die bestemmingsplannen die kaderen in het "recht op inkeer" kunnen uiteraard geen belastbare planbaten doen ontstaan.

175. Aansluitend bij de bestaande regeling bevestigt de ontwerptekst ook dat geen planbatenheffing verschuldigd is wanneer het plan een perceel met daarop een bestaande zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning "zone-eigen" maakt (nieuw artikel 88, 4°, DRO).

De huidige complexe en in het licht van het gelijkheidsbeginsel en het legaliteitsbeginsel weinig pertinente afwijkingen op de uitzonderingsregel voor het zone-eigen maken van woningen (huidig artikel 88, §2, tweede en vijfde lid, DRO) worden geschrapt, hetgeen de operationalisering van de regeling ten goede komt.

[72] A. VAN BRABANT, Ruimtelijke Ordening voor Vastgoedprofessionals, Mechelen, Kluwer, 2003, 138, nr. 234.

176. De ontwerptekst confirmeert het beginsel dat geen planbatenheffing verschuldigd is wanneer het plan een perceel met daarop een bestaand zonevreemd, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf "zone-eigen" maakt (nieuw artikel 88, 5°, DRO).

177. Aansluitend bij de hiervoor vermelde uitzonderingsregelingen voorziet het ontwerpdecreet ook in een nieuwe uitzondering ten bate van het zone-eigen maken van zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten, dewelke in het verleden niet werden "gewit" door middel van de Omzendbrief RO 98/05 van 22 september 1998 betreffende het bijzonder plan van aanleg voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten (nieuw artikel 88, 6°, DRO).

Het gaat vooral om kleinere sport- en recreatieterreinen met hun bijhorende gebouwen of terreinen en om gebouwen voor jeugdbewegingen en jongerenorganisaties die thans gelegen zijn in landelijke gebieden en daarmee gelijkgestelde gebieden of zones.

178. De evolutie van de uitzonderingsregelingen kan schematisch als volgt worden weergegeven :

Huidige uitzonderingen	**Uitzonderingen in de toekomst**
geen planbatenheffing verschuldigd wanneer voor het goed een plan wordt vastgesteld om te voldoen aan een verplichting tot planschadevergoeding	*de bestaande principes worden aangehouden : het perceel wordt vrijgesteld*
geen planbatenheffing verschuldigd wanneer het plan een bestaand(e) zonevreemd(e), hoofdzakelijk vergund(e) en niet-verkrot(te) woning/bedrijf "zone-eigen" maakt *nota bene 1* *de uitzondering in hoofde van zonevreemde woningen geldt niet voor woningen met een kadastraal inkomen hoger dan 750 EUR, in één van volgende gevallen :* *a) als het aantal woongelegenheden op het perceel wordt verhoogd* *b) als er een gehele of gedeeltelijke wijziging van de hoofdfunctie van de woning naar een andere dan de woonfunctie wordt toegestaan* *c) als de volumenormen, vervat in de huidige aritkel 145bis en 195bis, eerste lid, 1°, DRO met méér dan 25% worden overschreden* *nota bene 2* *de uitzondering in hoofde van zonevreemde bedrijven geldt niet voor het gedeelte van het goed waarop het bedrijf door de nieuwe bestemmingsvoorschriften het bestaande, vergunde bouwvolume of de vergunde bebouwde en/of verharde oppervlakte met méér dan 25% kan uitbreiden*	*de bestaande principes worden aangehouden : het perceel wordt vrijgesteld* *nota bene 1* *de "uitzonderingen op de uitzondering" worden geschrapt* *nota bene 2* *de "uitzonderingen op de uitzondering" worden geschrapt*
/	*nieuwe uitzonderingsgrond voor het zone-eigen maken van zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten*
/	*een bestemmingswijziging op een perceelsgedeelte leidt in voorkomend geval slechts tot een heffing indien zij én 25 procent of meer van het perceel bestrijkt én 200 m² of meer betreft*

Vrijstellingen en schorsingen

179. De percelen die worden onteigend of overgedragen in der minne ten algemenen nutte worden van de planbatenheffing vrijgesteld, op voorwaarde dat bij de bepaling van de onteigeningsvergoeding geen rekening werd gehouden met de waardevermeerdering die voortvloeit uit de voorschriften van het bestemmingsplan (artikel 72, §1, eerste lid, DRO) en in zoverre de onteigening of de overdracht gebeurt ten laste van de heffingsplichtige en niet ten aanzien van een derde-verkrijger[73] (nieuw artikel 89, eerste lid, DRO). Als de onteigening of de overdracht in der minne ten algemenen nutte plaatsvindt nadat de heffing reeds werd betaald, worden de reeds betaalde bedragen via het Planbatenfonds teruggestort, zonder dat moratoriuminteresten verschuldigd zijn (nieuw artikel 89, tweede lid, DRO).

De heffing wordt opgeschort wanneer de onteigenende of verwervende overheid haar intentie om te onteigenen of te verwerven onder de voorwaarden van het nieuwe artikel 89 DRO kenbaar maakt aan de ambtenaar belast met het invorderen van de heffing (nieuw artikel 90, eerste lid, 2°, DRO). Als de onteigenende of verwervende instantie haar intentie herroept, is de heffing alsnog verschuldigd.

180. De heffing wordt nog in een aantal andere gevallen opgeschort. Het begrip opschorting wijst er op dat de heffing wel verschuldigd is, maar dat zij niet opeisbaar is gedurende een bepaalde periode.

De gevallen van opschorting zijn analoog aan de hypothesen die vandaag reeds in het huidige artikel 89, §4, DRO zijn ingeschreven.

Er is eerst en vooral sprake van een opschorting wanneer en voor zolang het RUP of het BPA geschorst is door de Raad van State (nieuw artikel 90, eerste lid, 1°, DRO).

Voorts wordt de heffing opgeschort wanneer het perceel niet bebouwd kan worden ten gevolge van redenen eigen aan het perceel (nieuw artikel 90, eerste lid, 3°, DRO) *(feitelijke onbebouwbaarheid).* Die redenen kunnen betrekking hebben op de fysieke toestand van de gronden (bvb. waterziek, bebost, te zanderig, te laag gelegen…), doch er kan ook sprake zijn van een onbebouwbaarheid gelet op de vorm, de ligging of de beperkte omvang van het perceel. Tevens kan het perceel belast zijn met een pachtovereenkomst waardoor het lopende die overeenkomst niet kan worden bebouwd[74]. Bij dit criterium wordt expliciet verduidelijkt dat aan elkaar gesloten percelen die tot één eigenaar behoren, beschouwd worden als één geheel.

Aansluitend bij de vorige hypothese wordt de heffing ook opgeschort indien het perceel niet bebouwd kan worden ten gevolge van een erfdienstbaarheid van openbaar nut (nieuw artikel 90, eerste lid, 4°, DRO) *(juridische onbebouwbaarheid).*

[73] Er dient te worden verduidelijkt dat de onteigenaar geen planbatenheffing betaalt. Het voordeel dat deze haalt uit de toepassing van artikel 72, §1, eerste lid, DRO (= het niet betalen van de waardevermeerdering die voortvloeit uit de voorschriften van het bestemmingsplan), wordt in diens hoofde immers geneutraliseerd door de verplichting om de bestemmingswijzigingen, "ten algemenen nutte" en voor eigen rekening, te realiseren. Los daarvan zou het ook beleidsmatig onwenselijk zijn om de projecten in het kader waarvan tot onteigening wordt overgegaan, te belasten, zeker nu de opbrengsten van die belasting (de planbatenheffing) in hoofdzaak bestemd worden voor strategische projecten.

[74] Zie ter zake tevens Parl. St., Vl. Parl., 1998-99, 1332/8, 48.

Artikel 26 van de wet van 22 december 1986

181. Artikel 26 van de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, naar luid waarvan *"(de intercommunales) onverminderd de bestaande wetsbepalingen vrijgesteld (zijn) van alle belastingen ten gunste van de Staat, evenals van alle belastingen ingevoerd door de provincies, de gemeenten of enig andere publiekrechtelijke persoon",* is van toepassing op de planbatenheffing.

182. De Afdeling Wetgeving van de Raad van State heeft de bevoegdheid van de decreetgever om artikel 26 van de wet van 22 december 1986 *in casu* buiten toepassing te stellen, ontkend (p. 8 en 9). De Raad ziet voormeld artikel 26 als een federale uitzondering op de fiscale autonomie van de deelstaten op grond van artikel 170, §2, tweede lid, van de Grondwet[75].

Heffingsplichtige

183. De planbatenheffing moet worden betaald door de eigenaar (of blote eigenaar[76]) van het perceel (nieuw artikel 91, eerste lid, DRO).

184. In zoverre er verschillende mede-eigenaars van hetzelfde perceel zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden voor de gehele planbatenheffing (nieuw artikel 91/1 DRO).

185. De heffingsplicht gaat over in gevolge van kosteloze overdracht of erfopvolging of testamentaire opvolging[77] (nieuw artikel 91, tweede lid, DRO). De overnemer is immers in dat geval evenzeer als de overdrager begunstigd door de potentiële waardevermeerdering van het onroerend goed (zonder daartoe een aankoopprijs te betalen).

Ook hier geldt dat, indien er meerdere begunstigden van de kosteloze overdracht c.q. erfopvolging c.q. testamentaire opvolging zijn, zij hoofdelijk gehouden zijn voor de gehele planbatenheffing (nieuw artikel 91/1 DRO).

Tarief

186. Wat de berekening van de heffing betreft, wordt, in tegenstelling tot het vandaag in het DRO ingeschreven stelsel, uitgegaan van een progressief systeem, berekend per perceel.

Een progressieve belasting op vermogensbestanddelen (in casu een potentiële waardevermeerdering) is verdedigbaar vanuit het "draagkrachtbeginsel". Er moet m.a.w. vermeden worden dat de planbatenheffing, relatief gezien, voornamelijk op "kleine grondeigenaars" komt te liggen.

Progressiviteit treffen we ook aan binnen het stelsel van de inkomensbelastingen en bij diverse andere heffingen op onroerende goederen.

In casu wordt nauw aangesloten bij de "Bijzondere tijdelijke bepalingen voor schenkingen van percelen grond die volgens de stedenbouwkundige voorschriften bestemd zijn voor woningbouw" als vervat in artikel 140nonies van het Wetboek der Registratie-, hypotheek- en griffierechten.

---

[75] In de rechtsleer wordt die stelling nochtans niet steeds gedeeld ; zie A. GOEGEBUER, "Fiscaliteit van de intercommunales en de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden", LRB 2004/1, 13.

[76] De blote eigenaar beschikt over het eigendomsrecht, minus het vruchtgebruik.

[77] Bij aanvaarding van de nalatenschap onder voorrecht van boedelbeschrijving moet de begunstigde de fiscale schulden van de erflater enkel betalen tot beloop van hetgeen hij uit de nalatenschap verkrijgt.

187. De regeling komt concreet neer op het volgende.

De bedragen van de potentiële meerwaarden worden decretaal vastgelegd op grond van een actuele wetenschappelijke studie, in het nieuwe artikel 91/2, §2, eerste lid, DRO.

Er wordt geen rekening meer gehouden met de thans bestaande arrondissementele coëfficiënten, waarvoor weinig wetenschappelijke basis voorhanden is.

Die coëfficiënten verschillen aanzienlijk ; de hoogste correctiefactor bedraagt 1,5 (Antwerpen) ; de laagste bedraagt 0,48 (Maaseik), hetgeen betekent dat een eigenaar in het arrondissement Antwerpen 3 maal zoveel zal moeten betalen dan een eigenaar in het arrondissement Maaseik.

De evolutie van de grondmarkt houdt overigens allerminst rekening met arrondissementele grenzen, gelet op de grote diversificaties en fluctuaties van grondprijzen binnen één en hetzelfde arrondissement.

De schrapping van de arrondissementele coëfficiënten is ook een dwingende noodzaak voor de werkbaarheid van de heffing, zeker nu gewestelijke en provinciale uitvoeringsplannen perfect "arrondissementoverschrijdend" kunnen zijn.

Met recht en rede kan worden verwezen naar de adviespraktijk van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State, conform dewelke *"in het fiscale recht de doeltreffendheid van de criteria en de administratieve kosten van de toepassing ervan in aanmerking moeten worden genomen bij de beoordeling van de vraag of zij op redelijke wijze kunnen worden verantwoord".* In casu oordeelde de Raad specifiek dat *"wanneer de fiscale wet tegelijk economische subjecten betreft waarvan de onderscheiden produkten een verschillende weerslag hebben op het milieu, zij deze verscheidenheid aan toestanden noodzakelijkerwijs dienen op te vangen in categorieën die slechts schematisch en bij benadering met de werkelijkheid overeenstemmen"* [78].

188. De vermoede meerwaarde per vierkante meter wordt nu vermenigvuldigd met de oppervlakte van de bestemmingswijziging op het perceel[79][80]. Voor de berekening van de oppervlakte van een volledig perceel wordt uitgegaan van de kadastraal gekende oppervlakte.

De aldus verkregen vermoede meerwaarde per perceel wordt opgedeeld in een negental schijven (nieuw artikel 91/3 DRO).

Op de planbaten binnen elke schijf wordt een klimmend tarief toegepast.

189. Het volledige bedrag van de heffing per perceel verkrijgt men dus door, ten eerste, het bedrag van de planbaten in de hoogste schijf te vermenigvuldigen met het belastingtarief in die hoogste schijf, en, ten tweede, die uitkomst op te tellen bij het totale bedrag van de heffing over de voorgaande schijven.

190. De voorgestelde tariefregeling zal wetenschappelijk worden geëvalueerd (nieuw artikel 91/11 DRO). Die evaluatie kadert binnen de normale zorgvuldigheid die aan de dag moet worden gelegd bij de omschrijving van fiscale regelingen en dient de afstemming van de tarieven op de maatschappelijke evoluties na te gaan.

---

[78] Parl. St., Kamer, 1992-'93, 897/2 ; in gelijke zin : Grondwettelijk Hof, nr. 29/91, 4 juli 1991, overw. B.3, B.4 en B.10.

[79] In het uitzonderlijke geval waarin een perceel het voorwerp uitmaakt van meerdere bestemmingswijzigingen, worden de planbaten berekend als volgt : (oppervlakte perceelsgedeelte "a" x vermoede meerwaarde ingevolge bestemmingswijziging "a"/m²) + (oppervlakte perceelsgedeelte "b" x vermoede meerwaarde ingevolge bestemmingswijziging "b"/m²), enz.

[80] In het geval van gemengde bestemmingsgebieden voorziet het nieuwe artikel 91/2, §2, derde lid, DRO in een adequate berekeningsregel.

Indexering

191. De decretaal omschreven vermoede meerwaarden per m² worden vijfjaarlijks geactualiseerd. De Vlaamse Regering legt daartoe vijfjaarlijks een voorstel voor aan de decreetgever, op grond van rapport in het kader van de hierboven vermelde evaluatieregeling.

De cyclus van vijf jaar vangt aan op 1 januari 2009.

192. Indien geen tijdige actualisering is doorgevoerd, wordt het bedrag van de verschuldigde planbatenheffing geactualiseerd door dit te vermenigvuldigen met de gezondheidsindex voor de maand volgend op de maand van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg, en te delen door de gezondheidsindex voor de maand volgend op de maand van de inwerkingtreding van het decreet waarin het toepasselijke bedrag van de vermoede meerwaarde per m² voor het laatst werd vastgesteld of aangepast.

Voorbeelden

193. Hieronder worden twee voorbeelde gegeven, ter illustratie.

Voorbeeld 1

194. *Een persoon is eigenaar van 3 (kadastrale) percelen in de perimeter van een nieuw RUP dat een bestemmingswijziging doorvoert van op het gewestplan aangewezen groengebieden en agrarische gebieden naar woonzone.*

Perceel a is een bouwgrond, gelegen in een geldige, niet-vervallen verkaveling ; een plan van aanleg situeerde het perceel echter in het agrarisch gebied.

Perceel b en c zijn voorafgaand aan de inwerkingtreding van het RUP gelegen in groengebied.

195. *De overgang van een zone voor "overig groen", waarmee de groengebieden op de gewestplannen worden gelijkgesteld (nieuw artikel 174, eerste lid, DRO), naar woonzone, leidt in principe tot een planbatenheffing (nieuw artikel 87, 1°, DRO). Hetzelfde geldt voor de bestemmingswijziging van een agrarisch gebied naar woonzone (nieuw artikel 87, 2°, DRO, samengelezen met het nieuwe artikel 174, eerste lid, DRO).*

196. *Perceel a wordt echter niet belast, omdat de eigenaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van het RUP reeds over bouwrechten beschikte op grond van de verkavelingsvergunning (nieuw artikel 88, 1°, DRO).*

197. *Voor percelen b en c is wel een belasting verschuldigd. Deze wordt berekend als volgt.*

Perceel b heeft een oppervlakte van 850 m² en perceel c heeft een oppervlakte van 1.200 m².

Deze oppervlaktes worden niet samengeteld ; de berekening van de heffing speelt op perceelsniveau.

Eerst wordt de vermoede meerwaarde van perceel b berekend, door de oppervlakte van het perceel te vermenigvuldigen met het bedrag van de vermoede meerwaarde/m², zoals dat is opgenomen in de tabel van het nieuwe artikel 91/2, §2, eerste lid, DRO. Dat betekent dat 850 m² vermenigvuldigd moet worden met 86,31 euro/m² (het voorziene bedrag voor bestemmingswijzigingen in de zin van het nieuwe artikel 87, 2°, DRO).

In dezelfde logica wordt de oppervlakte van perceel c (1.200 m²) vermenigvuldigd met 86,31 euro/m².

De vermoede meerwaarde van perceel b is dus in principe 73.363,50 euro. De vermoede meerwaarde van perceel c is in beginsel 103.572,00 euro.

De heffing wordt verder berekend aan de hand van de progressieve tabel van het nieuwe artikel 91/3, tweede lid, DRO.

Voor perceel b betekent dit dat het bedrag van de (geïndexeerde) vermoede meerwaarde t.e.m. 50.000 euro leidt tot een heffing van 1.125 euro per perceel. Het gedeelte boven de 50.000 euro wordt bijkomend belast aan 5 procent. Dat betekent dat voor perceel b een totale heffing geldt van 1.125 euro + [0,05 x [73.363,50 euro – 50.000 euro] = 2.293,18 euro. Voor perceel c zal de totale heffing 3.910,76 euro bedragen (3.625 euro + [0,08 x [103.572,00 euro – 100.000 euro]).

Voorbeeld 2

198. *Een vennootschap is eigenaar van 3 percelen in de perimeter van een RUP dat een bestemmingswijziging doorvoert van landbouwzone naar zone voor bedrijvigheid.*

Op perceel a, met een oppervlakte van 1.045 m², is een bestaand zonevreemd bedrijf gevestigd.

Perceel b en c zijn braakliggend en hebben een oppervlakte van 4.676 m², respectievelijk 1.324 m².

199. *De bestemmingswijziging leidt ingevolge het nieuwe artikel 87, 7°, DRO – in principe – tot een planbatenheffing.*

200. *Voor perceel a zal echter geen belasting worden geheven.*

Het nieuwe artikel 88, 5°, DRO bepaalt immers dat geen planbatenheffing verschuldigd is wanneer het perceel waarop bestaande bedrijfsgebouwen gevestigd zijn, een voor bedrijvigheid geëigende bestemming krijgt ingevolge een bestemmingsplan.

201. *De planbatenheffing voor perceel b en c wordt afzonderlijk berekend, nu de heffing een perceelsgebonden karakter heeft.*

Eerst wordt de vermoede meerwaarde per m² berekend. Voor perceel b is dat ingevolge de tabel van het nieuwe artikel 91/2, §2, eerste lid, DRO 4.676 m² x 57,63 euro/m² = 269.477,88 euro. Voor perceel c is dat 1.324 m² x 57,63 euro/m² = 76.302,12 euro.

De heffing wordt verder berekend aan de hand van de progressieve tabel van het nieuwe artikel 91/3, tweede lid, DRO.

Voor perceel b geldt aldus een heffing van 23.625 euro voor het gedeelte t.e.m. 250.000 euro + [0,24 x het gedeelte tussen 250.000 euro en 269.477,88 euro (= 4.674,69 euro)]. Dat brengt het totale heffingsbedrag op 28.299,69 euro.

Voor perceel c geldt een heffing van 1.125 euro voor het gedeelte t.e.m. 50.000 euro + [0,05 x het gedeelte tussen 50.000 euro en 76.302,12 euro (= 1.315,11 euro)]. Dat brengt de heffing voor perceel c in het totaal op 2.440,11 euro.

Invordering en bezwaren

202. De belastingschuld wordt eisbaar gemaakt door middel van kohieren, die worden vastgesteld op basis van de nodige ruimtelijke gegevens, aangeleverd door het Departement-RWO (nieuw artikel 91/5 DRO).

203. Bezwaren tegen de planbatenheffing kunnen worden ingediend bij VLABEL. Voor de behandeling van bezwaren met een ruimtelijke connotatie sluit VLABEL een samenwerkingsprotocol met het Departement-RWO. Zulks garandeert de input van de noodzakelijke ruimtelijke know-how bij de bezwarenbehandeling[81] (nieuw artikel 91/8 DRO).

Betalingstermijn

204. Er wordt aangesloten bij de huidige DRO-regeling, die het tijdstip waarop betaald moet worden, niet verbindt aan het aanslagbiljet : er moet in principe een "startfeit" aanwezig zijn, dat garandeert dat de heffingsplichtige het voordeel dat besloten ligt in de bestemmingswijziging, valoriseert of daadwerkelijk opneemt.

De van die principiële keuze afwijkende regeling, naar luid waarvan de planbatenheffing sowieso betaald moet worden binnen de 5 jaar na de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan (huidig artikel 88, §3, eerste lid, DRO), wordt geschrapt.

205. De startfeiten, vermeld in het nieuwe artikel artikel 91/6, §1, eerste lid, DRO, zijn "evenwaardig". Dat betekent dat de heffing moet worden betaald, zodra één van die startfeiten zich voordoet. Er bestaat geen "prioriteitsvolgorde" van startfeiten. Heffingsplichtigen kunnen ook geen keuze maken tussen startfeiten ; zo is het niet mogelijk om het startfeit "verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning" over te slaan en te wachten met het voldoen van de heffing totdat het startfeit "overdracht van een zakelijk recht" verwezenlijkt zal worden.

206. De startfeiten worden in de hiernavolgende randnummers besproken.

[81] Deze regeling is in overeenstemming met artikel 87, §1, BWHI, volgens hetwelk het uitsluitend aan de Regering toekomt de organisatie en werking van haar diensten te regelen.
Eerstens dient te worden gesteld dat artikel 87, §2, BWHI stelt dat iedere regering de personeelsformatie van haar diensten vaststelt en de benoemingen doet. De toegewezen bevoegdheid gaat dus niet verder dan deze aangelegenheden, waaraan door dit ontwerpdecreet overigens niet wordt geraakt (vgl. *Parl. St.,* Vl. Parl., 1989-90, 359/9). De decreetgever kan het aldus in welbepaalde gevallen opportuun achten elementen van de organisatie van bepaalde diensten zelf te regelen.
Tweedens, en aansluitend bij het voorgaande, moet worden geduid op het advies van de Raad van State bij het voorstel van decreet houdende instelling van de Vlaamse ombudsdienst. Dit decreet omvatte bepalingen die raakten aan de werking van de diensten van de regering. De Raad achtte de decreetgever daartoe bevoegd vanuit volgend oogpunt : *"Het voor advies voorgelegde voorstel beoogt een nieuw recht, dat als een grondrecht kan worden gestempeld, in te voegen. Het aannemen van bepalingen die grondrechten effectueren, behoort, in de mate dat de grondwetgever zelf niet is opgetreden, tot de natuurlijke bevoegdheidssfeer van de wetgever".* In casu kan worden geargumenteerd dat rechtsbescherming inzake fiscale aangelegenheden evenzeer tot de sfeer van de grondrechtenbescherming behoort, hetwelk een prerogatief van de decreetgever uitmaakt.

207. Startfeit 1 betreft de overdracht, ten bezwarende titel, van een zakelijk recht met betrekking tot het perceel. Het moet gaan om een overdracht door een heffingsplichtige[82].

Zo startfeit 1 zich voordoet, moet worden betaald op de datum van het verlijden van de authentieke akte. Na de datum van het verlijden van die authentieke akte beginnen nalatigheidsinteresten te lopen.

Merk op dat de fiscale notificatieprocedure van toepassing is ingevolge de verwijzing naar de bepalingen van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 in het nieuwe artikel 91/10 DRO.

208. De heffing moet ook worden betaald binnen de zes maanden na het verlenen van hetzij een stedenbouwkundige vergunning voor een belangrijk bouwwerk, d.w.z. een bouwwerk waarvoor de medewerking van een architect vereist is, hetzij een verkavelingsvergunning (startfeit 2). Na het verstrijken van de zesmaandentermijn beginnen nalatigheidsinteresten te lopen.

De stedenbouwkundige vergunning waarvan sprake is een vergunning in de zin van het nieuwe artikel 93, 1°, DRO ; m.a.w. het moet gaan om het bouwen, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van een constructie. Artikel 93, 1°, DRO verwijst ook naar afbraakwerken, maar deze worden uitdrukkelijk uitgesloten als startfeit, net als bodemsaneringswerken. Volgens de rechtsleer zijn afbraakwerken en bodemsaneringswerken overigens vandaag reeds geen startfeit. B. SEUTIN en M. JONCKHEERE argumenteren dat *"moet worden opgemerkt dat de versnelde betalingsplicht is ingegeven door het idee dat het voordeel dat voortvloeit uit de bestemmingswijziging effectief wordt opgenomen, hetgeen niet het geval is voor vergunningen die louter de afbraak of de sanering beogen. Daarenboven kan zowel voor bodemsaneringswerken als voor afbraakwerken worden gewezen op het feit dat art. 88, §3 het heeft over een vergunning om te 'bouwen'"* [83]. De auteurs motiveren hun standpunt ook vanuit de casus van een sanering van een bedrijfsruimte ; in dergelijk geval zou de versnelde betalingstermijn inderdaad een zware last betekenen.

Een stedenbouwkundige vergunning kan uiteraard slechts gelden als startfeit als het gaat om een vergunning die vóór de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan niet kon worden verleend. Indien een natuurgebied omgezet wordt in een woonzone, is de afgifte, na de bestemmingswijziging, van een vergunning voor het bouwen van een jagers- of vissershut geen startfeit, aangezien dergelijke constructies reeds in natuurgebied konden worden vergund op grond van artikel 13.4.3.1 van het Inrichtingsbesluit.

Voorliggend ontwerpdecreet voorziet in een rechtsgrond opdat niet alleen verkavelingsvergunningen maar ook stedenbouwkundige vergunningen uitdrukkelijk melding zouden kunnen maken van de diverse fasen van een bouw- of verkavelingsproject (nieuw artikel 113 DRO). Is dat het geval, dan wordt de heffing gefaseerd betaald. De Vlaamse Regering moet die faseringsregeling nader technisch uitwerken.

209. Indien de startfeiten zijn geschied vóór de verzending van het aanslagbiljet, dan moet de planbatenheffing betaald worden binnen een termijn van zes maanden na de verzending van dat aanslagbiljet (nieuw artikel 91/6, §2, DRO).

---

[82] Indien een heffingsplichtige bloot eigenaar is, en een andere persoon over het vruchtgebruik over het perceel beschikt, wordt de overdracht van het vruchtgebruik door de vruchtgebruiker (= overdracht van een zakelijk recht) dus niet als startfeit beschouwd.

[83] B. SEUTIN en M. JONCKHEERE, "Planbatenheffing in het Vlaamse Gewest", in B. HUBEAU (ed.), Het nieuwe Decreet op de ruimtelijke ordening, Brugge, Die Keure, 1999, 310.

210. Het nieuwe artikel 91/6, §3, DRO viseert de uitzonderlijke hypothese waarin tussen (de inwerkingtreding van) de bestemmingswijziging en het startfeit een nieuwe bestemmingswijziging plaatsvindt.

Er wordt bepaald dat in dat geval de eerste bestemmingswijziging geacht wordt nooit te hebben plaatsgevonden (althans voor wat betreft de toepassing van de planbatenregeling).

Indien men in dergelijk geval evolueert van "landbouw" naar "bedrijvigheid" (potentiële meerwaarde = 42,90 euro/m²), en vervolgens van "bedrijvigheid" naar "wonen" (potentiële meerwaarde = 57,05 euro/m²), dan berekent men de planbatenheffing alsof er rechtstreeks van "landbouw" naar "wonen" zou zijn gegaan (potentiële meerwaarde = 53,20 euro/m²). Men telt de planbaten uiteraard niet op, aangezien de tweede bestemmingswijziging de eerste bestemmingswijziging ruimtelijk "neutraliseert".

Indien men evolueert van "landbouw" naar "wonen" (meerwaarde = 53,20 euro/m²), en van "wonen" naar "overig groen" (geen meerwaarde), dan moet geen planbatenheffing worden betaald. De bestemmingswijziging naar "overig groen" heeft de potentiële meerwaarde ingevolge de eerste bestemmingswijziging gesupprimeerd.

211. De bestaande regeling volgens dewelke een stedenbouwkundige vergunning[84] of een verkavelingsvergunning die verleend wordt op grond van het nieuwe bestemmingsplan, geschorst wordt totdat de heffing betaald is, waarbij deze schorsing het verval van de vergunning niet belet (huidig artikel 88, §4, DRO), wordt niet hernomen, op grond van diverse kritieken uit de literatuur. F. DE PRETER bemerkt vooreerst *"dat de planbatenheffing verschuldigd is door de persoon die eigenaar is van het perceel op het moment dat het RUP in werking treedt. De titularis van de bouw- of verkavelingsvergunning kan evenwel iemand anders zijn, bijvoorbeeld de nieuwe eigenaar van het perceel. Indien de eerste eigenaar nalaat de planbatenheffing te betalen, zal de tweede eigenaar er de negatieve gevolgen van ondervinden"* [85]. FLAMEY, GHYSELS en VIAENE hebben het over gebrek aan consistentie en over juridische onlogica, gelet op het feit dat *"de verkregen vergunning geschorst is tot wanneer de heffing betaald is, geen afbreuk [doet] aan het feit dat de vervaltermijn voor het uitvoeren van de vergunning begint te lopen van af het verkrijgen van die vergunning, in tegenstelling bijvoorbeeld tot de koppelingsregeling van artikel 5 van het Milieuvergunningendecreet"* [86].

Bonificatie

212. Een bonificatie wordt verkregen indien men de heffing volledig voorafbetaalt in het eerste jaar na het versturen van het heffingsbiljet (artikel 91/7).

De bonificatie bedraagt 15 procent van het voorafbetalingsbedrag.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van deze bonificatieregeling. Het kan nuttig zijn dat uitdrukkelijk wordt bepaald op welke wijze de bonificatie wordt verrekend of teruggestort.

---

[84] Meer bepaald gaat het om een vergunning om woningen, bedrijfsgebouwen of recreatieve inrichtingen te bouwen of om een functiewijziging door te voeren.

[85] F. DE PRETER, "Planschade en planbaten", in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, Brugge, Die Keure, 2004, 509, nr. 43.

[86] P. FLAMEY, J. GHYSELS en J. VIAENE, "Planschade en planbaten in het nieuwe decreet Ruimtelijke Ordening", in X., Ruimtelijke ordening en stedenbouw op nieuwe wegen?, Brussel, Larcier, 2001, 205.

Aanwending

213. De volledige aanwendingsregeling ziet er concreet als volgt uit.

De opbrengsten van de planbatenheffing worden gestort in een begrotingsfonds (Planbatenfonds). De Vlaamse Regering beheert dat fonds.

De middelen van het fonds worden ingezet conform volgende systematiek.

214. Ten eerste. De door de organisatie van de heffing veroorzaakte meerkosten op de bestaansmiddelen moeten worden gedekt via een voorafname op de bijkomende inkomsten. In een eerste fase (2009-2010) zullen deze extra kosten worden gedragen door het Vernieuwingsfonds dat gespijsd wordt met de ontvangsten uit de leegstandsheffing-"bedrijfsruimten" (cfr. de aanpassing, door dit ontwerpdecreet, van artikel 17, §2, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten).

Een beperkte voorafname is ook nodig ter dekking van de eventuele toepassing van het nieuwe artikel 89, tweede lid, DRO (= terugbetaling van betaalde heffingen indien het bestemmingsplan alsnog wordt gerealiseerd via een onteigening c.q. overdracht in der minne ten algemenen nutte).

215. Ten tweede. De opbrengst van de planbatenheffing die voortkomt uit een bestemmingswijziging naar "bedrijventerrein" wordt gestort in het Rubiconfonds (programmadecreet 27 juni 2003) indien de bestemmingswijziging voortkomt uit een gewestelijk RUP.

Indien de bestemmingswijziging voortkomt uit een provinciaal of gemeentelijk RUP (of BPA), dan wordt de opbrengst van de heffing doorgestort naar de provincie c.q. de gemeente. In het begrotingsjaar "x + 1" wordt (ten minste) een equivalent van de in begrotingsjaar "x" doorgestorte middelen bestemd binnen het lokale ruimtelijke beleid. In het bijzonder kan daarbij gedacht worden aan het realiseren van de ontvoogdingsvoorwaarden (artikel 193 DRO), planologische ruiloperaties en het voldoen van eventuele planschade.

216. Ten derde. Het saldo van de inkomsten (zowel van de planbaten op gewestelijk, provinciaal als gemeentelijk vlak) wordt projectmatig en strategisch ingezet, om middelenversnippering tegen te gaan. Die strategische inzet geschiedt middels de gewestelijke subsidiëring van "activeringsprojecten" waarvoor het kader wordt uitgetekend in het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het is, geredeneerd vanuit "social justice"-beschouwingen, verantwoord dat baten die voortkomen uit een bestemmingswijziging op een strategische, geconcentreerde en geconcerteerde wijze ingezet worden ten bate van het grond- en pandenbeleid, in het bijzonder wat betreft de stimulering van een sociaal en betaalbaar woonaanbod.

Bij de verdeling van de subsidie-enveloppes betreffende de activeringsprojecten zal rekening wordt gehouden met een billijke return naar die gemeenten die door hun planningsprocessen substantiële planbaten hebben doen ontstaan. Ook kunnen prioriteitsrechten worden toegekend aan gemeenten die een belangrijke planschade lijden.

217. Het principe geldt dat planbaten die door sociale huisvestingsmaatschappijen worden betaald, opnieuw worden ingezet voor het woonbeleid (bvb. voor activeringsprojecten die gericht zijn op het voorzien in een betaalbaar woonaanbod).

218. Bij de bespreking van het nieuwe artikel 37, §2, DRO (verfijning planologisch subsidiariteitsbeginsel) is gesteld dat bij een delegatie van planologische bevoegdheden afspraken kunnen worden gemaakt over de verdeling van de opbrengsten van de eventueel gegenereerde planbaten. Deze afspraken kunnen desgevallend afwijken van de decretale bepalingen aangaande de aanwending van de opbrengsten van de planbatenheffing, zonder dat zij afbreuk kunnen doen aan het beginsel dat de door de organisatie van de heffing veroorzaakte meerkosten op de bestaansmiddelen gedekt moeten worden via een voorafname op de bijkomende inkomsten.

Voorafgaande informatie

219. Het nieuwe artikel 38, §1, eerste lid, 7°, DRO houdt zoals gesteld in dat bij de opmaak van een RUP[87] reeds een inzicht moet worden geboden in de percelen die vatbaar zijn voor planbatenheffing. Reeds op het niveau van het openbaar onderzoek kunnen met andere woorden bezwaren omtrent de mogelijke planbatenheffing worden geopperd.

Invoering

220. Het vooropgestelde tijdspad voor de invoering van de planbatenheffing houdt in dat plannen die vanaf de inwerkingtreding van dit ontwerpdecreet voorlopig worden vastgesteld of aangenomen, planbaten kunnen doen ontstaan (nieuw artikel 173, eerste lid, DRO).

[87] Voor BPA's is deze regeling overgangsmatig ingeschreven in het nieuwe artikel 170, §2, tweede lid, DRO.

Advisering

221. Conform het advies van de MINA-raad (p. 21, randnr. 26) zijn de ontwerpteksten uitgewerkt aan de hand van de nieuwe (sub)categorieën van gebiedsaanduiding ; voor de oude gewestplanbestemmingen is zoals gesteld een concordantieregeling uitgewerkt.

222. De MINA-raad stelt ook dat de regeling complex blijft (p. 21, randnrs. 25 en 28).

Ter zake dient gesteld dat overige waarnemers zich steeds voornamelijk negatief hebben uitgesproken over de diverse uitzonderingen óp de uitzonderingen op de planbatenheffing, zoals de diverse afwijkingen op het beginsel dat het zone-eigen maken van een zonevreemde woning niet aan de planbatenregeling onderworpen is[88].

Deze diverse afwijkingen zijn, zoals hierboven werd aangegeven, weggewerkt, wat toch wel een aanzienlijke administratieve verheldering met zich meebrengt.

In zoverre de opmerking van de MINA-raad betrekking heeft op de samenhang tussen de diverse fondsen, kan worden opgemerkt dat hierboven ter zake een uitvoerige toelichting werd opgenomen.

223. De MINA-raad heeft voorts geadviseerd dat de opbrengsten van de planbatenheffing niet exclusief voor de ontwikkeling van een woonaanbod mogen worden ingezet (p. 23, randnr. 30, in fine). De opbrengsten moeten meer algemeen kunnen worden ingezet ter realisering van de doelstellingen uit het RSV, inclusief de gewenste natuurlijke structuur. De realisatie van bijkomende natuur- en bosgebieden (en de bijhorende planschade) zou ook door de planbatenheffing moeten worden gerealiseerd.

Het is juist dat bij de activeringsprojecten die door de planbatenheffing gespijsd worden, prioritair (tot 2016) ingezet wordt op sociale c.q. bescheiden huisvesting.

Na de periode 2009-2016 zullen de activeringsprojecten echter ook andere, bvb. natuurgebonden doelstellingen kunnen nastreven. Conform artikel 3.1.1 van het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid kunnen de projecten inderdaad de doelstellingen van het RSV (aldus ook deze die betrekking hebben op de uitbreiding van het natuur- en bosareaal) binnen een bepaald gebied waarmaken. In de toelichting bij het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid is in dat kader nog verduidelijkt dat bij de toewijzing van subsidie-enveloppes voor activeringsprojecten een prioriteitsrecht kan worden verleend ten bate van gemeenten die een belangrijke planschade lijden.

224. De VVP stelt dat de planbatenregeling inzake de omzetting van gebieden naar bedrijvenzone doet uitschijnen dat het loont om bedrijventerreinen in te kleuren. De VVP vraagt waarom overheden die zich inspannen voor bvb. open ruimte niet worden beloond op dergelijke manier (p. 3).

Het is uiteraard evident dat de omzetting van bvb. een bedrijvenzone naar groengebied geen planbaten kan genereren, aangezien in dergelijke gevallen geen sprake kan zijn van vermoede meerwaarden.

Wél is voorzien (cfr. hierboven) dat lokale besturen die een belangrijke planschade lijden ten gevolge van omzettingen naar bvb. natuur of bos, een prioriteitsrecht kunnen krijgen bij de toewijzing van middelen voor activeringsprojecten.

[88] O.a. F. DE PRETER, "Planschade en planbaten", in B. HUBEAU (ed.), De recente evoluties en knelpunten in de ruimtelijke ordening en de stedenbouw (1998-2002), Brugge, Die Keure, 2002, 102.

225. De VVSG (p. 2), de Vlaamse Woonraad (p. 7) en de MINA-raad (p. 23) hebben gewezen op het feit dat de decretale bepaling van het voorontwerp, volgens dewelke de door het Gewest doorgestorte planbatenopbrengsten aangewend moeten worden voor het ruimtelijk beleid, strijdt met het generaliteitsprincipe, dat inhoudt dat inkomensstromen in beginsel niet worden toegewezen aan bepaalde uitgaven. Voorts wordt gewezen op de lokale autonomie.

Ingevolge deze opmerking is verduidelijkt dat de doorgestorte planbatenopbrengsten niet rechtstreeks toegewezen worden aan een begrotingspost "ruimtelijk beleid". Wel is het zo dat in het begrotingsjaar "x + 1" ten minste een equivalent van de in begrotingsjaar "x" doorgestorte middelen bestemd wordt binnen het lokale ruimtelijke beleid.

Het is niet onverdedigbaar dat dergelijke instructie voor de begrotingsopmaak decretaal wordt vastgelegd, nu het gaat om een gewestelijke heffing, binnen de sfeer van de ruimtelijke ordening, waarbij de inningskosten volledig door het Vlaamse Gewest worden gedragen. De gewestdecreetgever kan in dat licht eisen dat de doorgestorte opbrengsten binnen het ruimtelijk beleid worden aangewend, nu dat ruimtelijk beleid ondermeer betrekking heeft op het voldoen van planschadevergoedingen, i.e. "het spiegelbeeld" van de planbatenregeling. Dergelijke eis kan ondermeer worden verantwoord vanuit artikel 6, §1, VIII, tweede lid, B.W.H.I. en artikel 46 van de gewone wet van 9 augustus 1980 tot hervorming der instellingen ; deze bepalingen omvatten het beginsel dat Gemeenschappen en Gewesten de lokale besturen kunnen belasten met de uitvoering van decreetgeving en regeringsbesluiten.

226. Sommigen binnen de SARO oordelen dat de planbatenheffing een dubbele heffing uitmaakt, nu *gerealiseerde* meerwaarden op onroerend goed belast worden via de vennootschapsbelasting (p. 32).

Deze stelling strijdt evenwel met het boven reeds aangehaalde uitdrukkelijk oordeel van het Grondwettelijk Hof, dat geoordeeld heeft dat de planbatenheffing een "bestemmingsbelasting" is, en geen belasting op gerealiseerde meerwaarden[89].

227. Op grond van het advies van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State (p. 15 – 16) is verduidelijkt dat aan het Planbatenfonds enkel de inkomsten van de planbatenheffing toekomen, zodanig dat de ontvangsten van het fonds op een nauwkeurige wijze kunnen worden bepaald.

[89] Grondwettelijk Hof, nr. 86/2000, 5 juli 2000, B.S. 11 augustus 2000, overw. B.11.11.

TITEL III. BIJZONDERHEDEN BETREFFENDE SOMMIGE GROOTSCHALIGE STEDENBOUWKUNDIGE PROJECTEN

Artikel 33

Korte toelichting

Ruimtelijke projecten van gewestelijk en strategisch belang

Omschrijving

228. Het ontwerpdecreet voert een regeling in waarbij de Vlaamse Regering de decreetgever kan verzoeken om te verklaren dat een bepaald ruimtelijk project gekenmerkt wordt door een gewestelijk en strategisch belang (nieuw artikel 91/12 DRO).

De verklaring dat een ruimtelijk project van gewestelijk en strategisch belang is, doet 2 "deuren" opengaan. Enerzijds kan het project een aantal administratief-juridische faciliteiten genieten die analoog zijn aan deze vermeld in (artikel 13 van) het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten[90]. Anderzijds kunnen de structuurplannings- en uitvoeringsplanningsprocessen die voor het project nodig mochten zijn, in elkaar worden verstrengeld, met een belangrijke tijdswinst als gevolg.

229. Aangezien deze administratieve faciliteiten in feite een afwijkingsregime inhouden, gemotiveerd door uitzonderlijke omstandigheden, kan een verzoek voor de erkenning van een ruimtelijk project van gewestelijk en strategisch belang niet worden gecombineerd met de planologische delegatieregeling van het nieuwe artikel 37, §2, DRO, dat eveneens een afwijking mogelijk maakt op een aantal beginselen (planologische bevoegdheidsverdeling). Indien de Vlaamse Regering een erkenningsverzoek voor een ruimtelijk project van gewestelijk en strategische belang aan de decreetgever voorlegt, kan zij niet tegelijk gebruik maken van de planologische delegatieregeling. Indien een project mede vorm gegeven wordt via de planologische delegatieregeling, kan daarvoor geen verzoek tot erkenning als zijn van gewestelijk en strategisch belang worden ingediend.

230. De tekst geeft aan op welke gronden de Regering dit verzoek zal moeten motiveren.

[90] Zie daaromtrent Parl. St., Vl. Parl., 2006-'07, 1059/1, 13.

231. Het project dient ten eerste betrekking te hebben op belangrijke openbare werken die worden gerealiseerd in combinatie met gebiedsontwikkeling. Nauwkeuriger omschreven gaat het om de aanleg c.q. aanpassing van publieke infrastructuren in samenhang met de ontwikkeling van het omliggende gebied.

Een regio, een gemeente, of een gemeentedeel wordt daarbij integraal ontwikkeld, waarbij de noodzakelijke herinrichting van de openbare ruimte in het project wordt ingecalculeerd.

Dergelijk "combinatieproject" moet ten tweede noodzakelijk zijn voor het bereiken van belangrijke strategische doelstellingen met een dringend karakter. Die doelstellingen worden, rekening houdend met het advies van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State, uitdrukkelijk in de decreettekst opgenomen : het project moet onontbeerlijk zijn voor een dringend noodzakelijke verbetering van *woonkwaliteit, milieukwaliteit, economische ontwikkeling en/of bereikbaarheid.*

Goede voorbeelden van dergelijke projecten zijn o.a. :

- de herinrichting van een havengebied ;
- grootschalige gewestelijke sociale renovatieprojecten, waarbij volgebouwde binnenterreinen met vaak marginaal gebruikte, verkrotte en/of verlaten bebouwing oordeelkundig worden gesloopt, nieuwe woongelegenheden tot stand worden gebracht, en de openbare ruimte (openbaar groen, buurtparkjes, speelpleintjes,…) heringericht wordt ;
- het verbinden van gewestelijke lijninfrastructuren, gecombineerd met bijvoorbeeld maatregelen van natuurinrichting ;
- het "START"-project[91].

232. Ten derde. Het feit dat het project een karakter van algemeen nut dient te bezitten, wordt mede gegarandeerd door de eis dat de projecten niet in belangrijke mate gericht kunnen zijn op werken ten behoeve van inrichtingen waarvoor een socio-economische vergunning moet worden gevraagd.

233. De Vlaamse Regering dient ten vierde aan te tonen dat de doelstelling van algemeen nut niet via een andere weg kan worden gerealiseerd.

Indien er wél alternatieven voorhanden zijn, dan zal moeten worden aangetoond dat deze andere pistes duidelijk leiden tot een sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden meerkost. Het voorgestelde project is m.a.w. het voorkeursalternatief, rekening houdend met belangen van sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden planologische aard.

234. Ten vijfde moet worden gemotiveerd dat het project een ongebruikelijke grote rechtstreekse en onrechtstreekse socio-economische en ruimtelijke impact heeft.

Eén en ander betekent dat op gewestelijk niveau slechts een beperkt aantal gelijkaardige projecten van dezelfde schaalgrootte en met dezelfde socio-economische effecten teruggevonden kan worden.

[91] De in dit randnummer vermelde voorwaarden ("ten eerste" en "ten tweede") gelden niet indien in het verzoek dat door de Vlaamse Regering bij het Vlaams Parlement wordt gestaafd dat het ruimtelijk project betrekking heeft op de inplanting van grootschalige publieke infrastructuren die dringend noodzakelijk zijn omwille van dwingende redenen van het veiligheidsbeleid, het defensiebeleid, het asielbeleid en/of het justitieel beleid (asielcentra, gevangenissen,…). In die specifieke gevallen spelen immers fundamentele eisen van nationaal belang, waardoor het verantwoord is dat één en ander op een flexibele en snelle wijze "ruimtelijk" wordt gehonoreerd.

235. Het ruimtelijke project dient ten zesde ongebruikelijke investeringen en inspanningen te vergen op het vlak van ontwikkeling en beheer.

Puur numerieke criteria zijn niet afdoende om te garanderen dat er sprake is van "mega-projecten" op gewestelijk niveau. Er wordt voor de gewestelijke projecten wel gedacht in de richting van een minimaal totaal investeringsvolume van 500 miljoen euro[92].

Dit criterium impliceert ook dat over een tijdspanne van een legislatuur slechts 1 à 2 projecten van dergelijke schaal (kunnen) worden georganiseerd.

Er moet daarenboven ook sprake zijn van projecten waar een routinematige aanpak niet volstaat. De projecten nopen m.a.w. omwille van hun complexiteit tot een robuust en goed uitgebouwd project- en procesmanagement.

236. Indien het de bedoeling is om gebruik te maken van de regeling die toelaat om de structuurplanprocedure en de uitvoeringsplanprocedure in elkaar te laten vloeien, moet de Vlaamse Regering bijkomend onderbouwen waarom het project bij de opmaak of de laatste algehele herziening van het RSV niet voorzienbaar was[93]. Zo bvb. kan het plotse faillissement van een bedrijf een site doen ontstaan waarvoor in de structuurplanning geen alternatieven waren voorzien.

237. Het gaat aldus, resumerend, om projecten die fundamenteel zijn voor de operationalisering van essentiële overheidstaken en die daarenboven een belangrijke strategische functie vervullen. Kort gezegd : projecten waarbij omwille van maatschappelijke, sociale, economische, milieugebonden of ruimtelijke redenen een zekere "sense of urgency" geldt.

Overheidsbetrokkenheid en –aansturing bij dergelijke projecten zijn een evidentie.

Om die reden zal in de toekomst een aantal faciliteiten gelden indien de decreetgever verklaart (binnen 60 dagen (met een schorsing tijdens het zomerreces, of, in een verkiezingsjaar, vanaf 1 mei tot en met de vierde maandag van september van het betrokken kalenderjaar)[94] dat het project daadwerkelijk van gewestelijk en strategisch belang is. Deze faciliteiten worden hieronder kort besproken.

238. Ten overvloede (en exemplarisch) kan worden gesteld dat ondermeer volgende projecten niet in aanmerking komen voor een erkenning als zijnde "van gewestelijk en strategisch belang" : reguliere woonprojecten (o.m. geen of slechts bijkomstige aanleg van publieke infrastructuren, geen ongebruikelijke impact, geen ongebruikelijke investeringen), de aanleg van een gewestweg (o.m. geen combinatie met gebiedsontwikkeling), de aanleg van een bedrijventerrein (o.m. geen of slechts bijkomstige aanleg van publieke infrastructuren, geen ongebruikelijke impact), de aanleg van waterzuiveringsinfrastructuren (o.m. geen combinatie met gebiedsontwikkeling).

[92] Een project als het Deurganckdok kostte 634 miljoen euro. De herontwikkeling van de terreinen van de voormalige Renaultfabriek in Machelen (Vilvoorde) wordt op 600 miljoen euro gebudgetteerd.
[93] Dit criterium werd gesuggereerd in het SERV-advies bij het voorontwerp van decreet.
[94] Bij overschrijding van deze termijn wordt de decreetgever geacht de aanvraag te hebben afgewezen. Indien de decreetgever niet binnen een redelijke termijn tot een consensus komt, mag het project geacht worden over een onvoldoende draagvlak te beschikken.

Faciliteiten

Geclausuleerde afwijkingsmogelijkheden

239. Bij de realisatie van een "megaproject" dienen meer dan bij andere projecten zeer diverse administratieve procedures (i.f.v. het verkrijgen van vergunningen, goedkeuringen, machtigingen, subsidies en steunmaatregelen) doorlopen te worden.

Die zeer grote diversiteit aan procedures moet beheerst kunnen worden.

Om die reden is het van belang dat tussen de initiatiefnemers en de administratieve overheden afspraken kunnen worden gemaakt, zodanig dat deze procedures als een dakpanconstructie in elkaar zouden passen, waardoor het project zonder tijdverlies en zonder overbodige administratieve belasting de vereiste procedures kan doorlopen.

240. Om dat "maatwerk" te kunnen leveren, wordt aan de Vlaamse Regering de mogelijkheid geboden om afwijkingen toe te staan ten aanzien van bepaalde decretaal verankerde procedures.

Teneinde te anticiperen op het democratisch deficit dat hier dreigt te ontstaan, wordt de afwijkingsmogelijkheid van de Vlaamse Regering geregeld en ingeperkt. Op die manier wordt normflexibiliteit verzoend met een afdoende democratische legitimatie .

241. In de eerste plaats wordt uitdrukkelijk bepaald dat het nieuwe artikel 91/13 DRO (slechts) rechtsgrond biedt om af te wijken van de procedurebepalingen van de in §1, eerste lid, uitdrukkelijk opgesomde decreten. Gelet op het uitzonderingskarakter van het nieuwe artikel 91/13 DRO dient deze bepaling restrictief te worden geïnterpreteerd. Dit betekent dan ook dat de opsomming van decreten waarvan kan worden afgeweken als limitatief te beschouwen is en dat het artikel geen rechtsgrond biedt voor het afwijken van decreten die niet in deze opsomming opgenomen zijn.

242. De afwijkingsmogelijkheid van de Vlaamse Regering wordt ook beperkt op het niveau van de bepalingen die voor afwijking in aanmerking kunnen komen. Afwijkingen kunnen met name enkel betrekking hebben op de inhoud en de vormgeving van aanvraagdossiers[95], de chronologie van het procedureverloop en de duur van de behandeltermijnen.

Het nieuwe artikel 91/13 DRO biedt daarentegen geen rechtsgrond om in te grijpen in materiële verplichtingen die voortvloeien uit de opgesomde decreten. Het moge duidelijk zijn dat de regeling niet toelaat om bepaalde vereiste procedurestappen over te slaan. Ook kunnen de afwijkingen geen betrekking hebben op de inhoud van de betrokken goedkeuringen, machtigingen, vergunningen of subsidies. Uiteraard kan nooit worden afgeweken van regelingen die noodzakelijk zijn in het licht van internationale of Europese verplichtingen.

Het ontwerpdecreet maakt het wél mogelijk om de verschillende procedures meer op elkaar af te stellen. Dit kan de transparantie naar de burger toe zelfs vergroten.

[95] Deze afwijkingsmogelijkheid laat toe om bvb. voor vergunningen in het kader van het project te werken met een uniek aanvraagdossier.

243. De toegestane afwijkingen zijn, ten slotte, onderworpen aan de eis tot bekrachtiging door de decreetgever, indien zij betrekking hebben op wetskrachtige bepalingen (en dus niet op reglementering van de uitvoerende macht).

Geïntegreerde plannings- en uitvoeringsprocedure

244. Voor de realisering van "megaprojecten" is voorzien in een geïntegreerde plannings- en uitvoeringsprocedure. Dat betekent dat wanneer een herziening van het bindende en desgevallend het richtinggevende gedeelte van het RSV is vereist, deze herziening, samen met het project-RUP, volgens een specifiek en uniek chronologisch procedureschema kan verlopen.

De geïntegreerde procedure komt in essentie neer op de bestaande RUP-procedure, waarin ten behoeve van de aanpassing van de betrokken bindende (en desgevallend richtinggevende) structuurplangedeelten specifieke elementen van het structuurplanningsproces worden binnengebracht. In functie van flexibiliteit en effectiviteit werd op een beperkt aantal punten ook afgeweken van het reguliere RUP-procedé.

245. De geïntegreerde procedure wordt hieronder schematisch weergegeven.

GEÏNTEGREERDE PROCEDURE NIVEAU VLAAMS GEWEST :

Opmaak RSV	**Opmaak Gewestelijk RUP**	**Geïntegreerde procedure**
Beslissing tot opmaak (VlaReg) ↓	Beslissing tot opmaak (VlaReg) ↓	Beslissing tot opmaak (VlaReg) + vraagstelling aan decreetgever m.b.t. strategisch belang ↓
Opmaak voorontwerp ↓	Opmaak voorontwerp ↓	Opmaak voorontwerp ↓
Adviezen over voorontwerp (VLACORO - SARO) + plenaire vergaderingen ↓	Plenaire vergaderingen ↓	Plenaire vergaderingen + (enkel over structuurplan) adviezen (VLACORO – SARO) ↓
Opmaak ontwerp ↓	Opmaak ontwerp ↓	Opmaak ontwerp ↓
		Oordeel decreetgever over het strategisch belang van het project ↓
Voorlopige vaststelling (VlaReg) ↓	Voorlopige vaststelling (VlaReg) ↓	Voorlopige vaststelling (VlaReg) ↓
Aankondiging openbaar onderzoek binnen 45 d. ↓	Aankondiging openbaar onderzoek binnen 45 d. ↓	Aankondiging openbaar onderzoek binnen 45 d. ↓
O.O. - 90 d. + verzending aan Parlement + adviezen ↓	O.O. - 60 d. + adviezen ↓	O.O. - 60 d. + verzending aan Parlement + adviezen ↓

VLACORO-advies aan Parlement - 150 of 210 d. na start O.O. ↓	VLACORO-advies - 150 of 180 d. na start O.O. ↓	VLACORO-advies aan Parlement en VlaReg - 105 d. na start O.O. - geen verlenging mogelijk ↓
Advies Parlement - 180 of 240 d. na start O.O. ↓		
Definitieve vaststelling (VlaReg) - 240 of 300 d. na start O.O. ↓	Definitieve vaststelling (VlaReg) - 240 of 270 d. na start O.O., met mogelijkheid tot verlenging met 60 d. en met opschorting gedurende de termijn voor een RvSt-advies (30 d.) ⇒ max. 360 d. na start O.O. ↓	Definitieve vaststelling structuurplan en principebeslissing over RUP (VlaReg) - 150 d. na start O.O. ↓
Bekrachtiging bindend gedeelte door decreetgever (binnen 300 of 360 d. na start O.O.) ↓		Bekrachtiging bindend gedeelte structuurplan door decreetgever + RvSt-advies over RUP (indien nodig) - 210 d. na start O.O. ↓
		Definitieve vaststelling RUP (VlaReg) – geen verlenging mogelijk - 240 d. na start O.O. ↓
Bekendmaking B.S. ↓	Bekendmaking in B.S. binnen 60 d. na vaststelling ↓	Bekendmaking in B.S. binnen 60 d. na vaststelling ↓
Inwerkingtreding 14 d. na bekendmaking	Inwerkingtreding 14 d. na bekendmaking	Inwerkingtreding 14 d. na bekendmaking

De tijdswinst bij toepassing van deze geïntegreerde procedure (i.p.v. het consecutief doorlopen van de structuurplannings- en uitvoeringsprocedures) is m.a.w. aanzienlijk.

Ruimtelijke projecten van groot lokaal en strategisch belang

246. Voor belangrijke en grootschalige projecten van groot lokaal belang is in het ontwerpdecreet een gelijkaardige integratiesystematiek doorgevoerd op het provinciaal en het gemeentelijk niveau.

De deputatie kan op gemotiveerde wijze aan de Vlaamse Regering verzoeken om een ruimtelijk project van groot provinciaal en strategisch belang te verklaren. Bij instemming door de Vlaamse Regering kan gebruik worden gemaakt van een geïntegreerde structuurplannings- en uitvoeringsprocedure.

Het college van burgemeester en schepenen kan op gemotiveerde wijze aan de Vlaamse Regering verzoeken om een ruimtelijk project van groot gemeentelijk en strategisch belang te verklaren. Bij instemming door de Vlaamse Regering kan gebruik worden gemaakt van een geïntegreerde structuurplannings- en uitvoeringsprocedure.

In beide bovengenoemde gevallen is geopteerd voor een verklaring door het gewestelijke niveau, vanuit de idee dat de Vlaamse overheid de "hoeder" is van het planningsproces en dus best ook instaat voor het bewaking van voorliggende afwijkingsprocedure.

247. De beoordelingselementen die de lokale besturen dienen te hanteren voor de onderbouwing van hun aanvraag, zijn dezelfde als deze voor de Vlaamse ruimtelijke projecten[96]. Ook hier geldt bvb. het beginsel dat het gaat om projecten die uit hun aard hoogstens 1 à 2 maal per provinciale/gemeentelijke legislatuur kunnen worden georganiseerd.

Uiteraard dienen de grootschaligheid van het project, het investeringsvolume, … hier te worden bekeken vanuit een lokale context. De herinrichting van de stadskern met inbegrip van een ondergrondse parkeergarage zal voor een middelgrote gemeente een groot project zijn, terwijl een gelijkaardig project bij de Vlaamse overheid dit niet is. Qua ordegrootte kan ondermeer gerefereerd worden aan de PPS-projecten voor gebiedsontwikkeling die zijn opgenomen in de databank van het Vlaams Kenniscentrum PPS[97].

Typische voorbeelden waaraan gedacht kan worden, zijn :
1° stationsprojecten waarbij de stationsomgeving grondig wordt vernieuwd en/of geherstructureerd ;
2° grootschalige reconversieprojecten waarbij een verouderde bedrijvenzone wordt vernieuwd met aandacht voor wonen, werken, recreatie en zorg voor het landschap (bvb. de herontwikkeling van de mijnsite van Beringen) ;
3° grootschalige veranderingsprojecten van de infrastructuur van de volledige gemeentelijke administratie, waarbij nieuwe gronden en panden worden verworven en diverse vroegere administratieve gebouwen worden herbestemd.

248. Bij de ruimtelijke projecten van lokaal en strategisch belang geldt eveneens het principe dat een erkenningsverzoek niet kan worden ingediend indien gebruik wordt gemaakt van de delegatieregeling van het nieuwe artikel 37, §2, DRO, en vice versa.

249. Aangezien op de betrokken projecten van lokale besturen geen "toezicht" door de decreetgever rust, zoals dat wél bij projecten van groot gewestelijk en strategisch belang het geval is, geldt voor de lokale projecten de regel dat zij geen betrekking kunnen hebben op ruimtelijk kwetsbare gebieden. Het specifieke en beschermenswaardige karakter van deze gebieden verdraagt zich moeilijk met bijzondere en verkorte procedés.

---

[96] Voor provinciale projecten is net als voor gewestelijke projecten een bijzondere regeling ingeschreven voor wat betreft de inplanting van grootschalige publieke infrastructuren die dringend noodzakelijk zijn omwille van dwingende redenen van het veiligheidsbeleid, het defensiebeleid, het asielbeleid en/of het justitieel beleid (asielcentra, gevangenissen,…). In die specifieke gevallen spelen immers fundamentele eisen van nationaal belang, waardoor het verantwoord is dat één en ander op een flexibele en snelle wijze "ruimtelijk" wordt gehonoreerd.

[97] http://www2.vlaanderen.be/pps/projecten/proj_raadplegendb.html.

250. De geïntegreerde procedure voor de lokale besturen kan schematisch weergegeven worden als volgt.

GEÏNTEGREERDE PROCEDURE NIVEAU PROVINCIE / GEMEENTE :

Opmaak provinciaal/ gemeentelijk Structuurplan	**Opmaak PRUP/GRUP**	**Geïntegreerde procedure**
Beslissing tot opmaak (Raad) ↓	Beslissing tot opmaak (B.D./CBS) ↓	Beslissing tot opstart procedure (Raad) + vraagstelling aan VlaReg m.b.t. strategisch belang ↓
Opmaak voorontwerp ↓	Opmaak voorontwerp ↓	Opmaak voorontwerp ↓
Adviezen + plenaire vergaderingen ↓	Plenaire vergaderingen ↓	Plenaire vergaderingen + (enkel over structuurplan) adviezen ↓
Opmaak ontwerp ↓	Opmaak ontwerp ↓	Opmaak ontwerp ↓
		Oordeel VlaReg over het strategisch belang van het project ↓
Voorlopige vaststelling (Raad) ↓	Voorlopige vaststelling (Raad) ↓	Voorlopige vaststelling (Raad) ↓
Aankondiging openbaar onderzoek binnen 45 d. ↓	Aankondiging openbaar onderzoek binnen 45 d. ↓	Aankondiging openbaar onderzoek binnen 45 d. ↓
O.O. - 90 d. + adviezen ↓	O.O. - 60 d. + adviezen ↓	O.O. - 60 d. + adviezen ↓
PROCORO/GECORO-advies - 150 of 210 d. na start O.O. ↓	PROCORO/GECORO-advies - 150 of 180 d. na start O.O. ↓	PROCORO/GECORO-advies - 105 d. na start O.O. - geen verlenging mogelijk ↓
Definitieve vaststelling (Raad) - 210 of 270 d. na start O.O. ↓	Definitieve vaststelling (Raad) - 240 of 270 d. na start O.O., met mogelijkheid tot verlenging met 60 d. ⇒ max. 330 d. na start O.O. ↓	Definitieve vaststelling (Raad) - 165 d. na start O.O. - geen verlenging mogelijk ↓
Goedkeuring door VlaReg/B.D. - binnen 270 of 330 d. na start O.O. - herinnering mogelijk die extra termijn van 20 d. doet lopen ⇒ max. 350 d. na start O.O. ↓	Goedkeuring door VlaReg/B.D. - binnen 300 of 330 d. na start O.O. - herinnering mogelijk die extra termijn van 35 d. doet lopen ⇒ max. 365 d. na start O.O. ↓	Goedkeuring door VlaReg - binnen 225 d. na start O.O. ↓

	Eventuele beroepsprocedure bij VlaReg tegen goedkeuring GRUP of tegen stilzitten B.D. (te beslissen binnen 60 d. na instellen beroep) ↓	(Geen beroep mogelijk – VlaReg staat t.a.v. alle niveaus in voor de goedkeuringsbeslissing) ↓
Bekendmaking B.S. ↓	Bekendmaking in B.S. binnen 60 d. na vaststelling ↓	Bekendmaking in B.S. binnen 60 d. na vaststelling ↓
Inwerkingtreding 14 d. na bekendmaking	Inwerkingtreding 14 d. na bekendmaking	Inwerkingtreding 14 d. na bekendmaking

Advisering

251. De SARO heeft de vraag gesteld waarom private actoren geen aanvraag tot erkenning van een project kunnen indienen (p. 37).

Het gaat hier echter om zeer grote projecten waar een predominante afstemming op het algemeen belang voorhanden is, en waarbij problematieken van planologische aard zich aandienen.

De overheid zal hier dus steeds betrokken partij zijn, ook al zijn PPS-constructies zeker niet uit te sluiten.

252. De SERV heeft aangedrongen op een beperkend kader voor de ontworpen uitzonderingsmaatregelen, om wildgroei te vermijden (p. 7).

Op grond van het advies van de SERV zijn de projectcriteria bijgesteld en nader omschreven.

253. De MINA-raad dringt aan op een systeem van risicobeheer voor grote projecten (p. 27, nr. 41).

In dat kader moet verwezen worden naar het bestaande stelsel van het decreet van 8 november 2002 houdende controle op grote infrastructuurprojecten, dat voor de projecten op gewestelijk niveau in beginsel van toepassing zal zijn.

254. De MINA-raad stelt tevens dat een aantal van de projectcriteria voor interpretatie vatbaar zijn (p. 27, nr. 39).

Dergelijke kritiek kwam ook tot uiting in het advies van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State (p. 17 – 19).

Rekening houdend met die elementen, zijn de doelstellingen van de geviseerde projecten uitdrukkelijk opgenomen in de projectcriteria, en is duidelijker gesteld dat het gaat om zgn. combinatieprojecten waarbij een openbaar werk verwezenlijkt wordt in combinatie met gebiedsontwikkeling (hetgeen veelal de nood aan een planologisch initiatief verantwoordt). Er is o.a. ook verduidelijkt dat het niet kan gaan om projecten die in belangrijke mate gericht zijn op werken ten behoeve van inrichtingen waarvoor een socio-economische vergunning moet worden gevraagd. Daarenboven werd ten aanzien van de lokale projecten bepaald dat zij geen betrekking kunnen hebben op ruimtelijk kwetsbare gebieden

De decretale criteria dwingen tot een grondige motivering van het projectvoorstel. Daarenboven is voorzien in een toetsing van de voorstellen door het Vlaams Parlement (gewestelijk niveau) c.q. de Vlaamse Regering (lokaal niveau), wat een gedegen controle op de door de onderscheiden bestuursniveaus gehanteerde begripsinvulling mogelijk maakt.

In dat kader dient tevens de opmerking van de VVP te worden weerlegd ; de VVP stelt dat het niet geheel duidelijk is waarom bij een ruimtelijk project van groot gemeentelijk en strategisch belang de Vlaamse Regering als toezichthoudende overheid optreedt, en niet de deputatie. Welnu, doordat de Regering het strategisch belang van én provinciale én gemeentelijke projecten dient te erkennen, kan een eenheid van interpretatie worden gewaarborgd.

255. De VVSG oordeelt dat ook de gemeenten de administratiefrechtelijke faciliteiten van het nieuwe artikel 91/13 DRO zouden moeten genieten.

Het feit dat deze faciliteiten voorbehouden zijn aan gewestelijke projecten, kan echter worden verantwoord vanuit het feit dat bij de Vlaamse overheid de stelselverantwoordelijkheid ligt voor de regelingen waarvan beperkt kan worden afgeweken.

Daarenboven is het zo dat voor afwijkingen op deze regelingen om evidente redenen een parlementaire bekrachtiging nodig is ; de decreetgever dient minstens een “exequatur” te kunnen geven vanuit zijn specifieke zorgplichten inzake ruimtelijke ordening en leefmilieu (artikel 23 G.W.).

Vanuit proceseconomisch oogpunt is het ondoenbaar om aan de decreetgever diverse en verscheiden lokale projecten ter bestudering en behandeling voor te leggen.

TITEL IV. VERGUNNINGENBELEID

Artikel 34

Korte bespreking van de nieuwe DRO-artikelen

Definities

Artikel 92

256. Het ontwerpartikel omvat een aantal definities die specifiek zijn voor het vergunningenbeleid. Om die reden worden ze hier, en niet vooraan in het DRO, vermeld.

De voorgestelde definities worden hieronder toegelicht.

"Bestemmingsvoorschrift"

257. Alle bestemmingsvoorschriften zijn stedenbouwkundige voorschriften, maar lang niet alle stedenbouwkundige voorschriften zijn bestemmingsvoorschriften.

Er zijn immers ook stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de inrichting en het beheer van een gebied.

Eén en ander kan als volgt worden uitgeklaard.

"Nieuwe" planningsmethodiek (RUP's)

258. Artikel 38, §1, eerste lid, 2°, DRO bepaalt dat RUP's stedenbouwkundige voorschriften omvatten inzake *"de bestemming, de inrichting en/of het beheer".*

Enkel de stedenbouwkundige voorschriften inzake "de bestemming" zijn dus bestemmingsvoorschriften.

De aard van die stedenbouwkundige voorschriften wordt nog beter verduidelijkt in artikel 2, 1°, van het Typevoorschriftenbesluit, alwaar wordt geteld dat het gaat om voorschriften, houdende de *"opgave van hoofd-, neven- en/of ondergeschikte bestemming(en) van het gebied, waarbij bepaald wordt welke activiteiten of maatschappelijke functies in een gebied zijn toegelaten ; daar kan aan toegevoegd worden dat bepaalde activiteiten niet zijn toegelaten".*

"Oude" planningsmethodiek (gewestplannen, APA's en BPA's)

Gewestplannen

259. Een gewestplan omvat verplicht bestemmingsvoorschriften, zijnde de bestemmingen en de nadere aanwijzingen die zijn geregeld in het Inrichtingsbesluit c.q. de "eigen gebieden van sommige gewestplannen" in de zin van artikel 17.6.4 van het Inrichtingsbesluit.

Facultatief omvat het gewestplan algemene voorschriften van esthetische aard en aanwijzingen betreffende de zaken die in een algemeen plan van aanleg worden opgenomen (artikel 10 van het Coördinatiedecreet).

Enkel de eerste categorie, m.n. de verplichte voorschriften van de gewestplannen, maken aldus bestemmingsvoorschriften uit.

Algemene plannen van aanleg

260. Een algemeen plan van aanleg (APA) omvat :
a) verplicht : de algemene bestemming van de verschillende delen van het grondgebied voor bewoning, nijverheid, landbouw of enig ander gebruik
b) facultatief : de plaatsen die bestemd worden voor het aanleggen van groene ruimten, bosreservaten, sportvelden en begraafplaatsen, alsmede voor openbare gebouwen en monumenten
c) facultatief : algemene voorschriften van esthetische aard
d) facultatief : algemene regels betreffende de plaatsing en de grootte van de op te trekken gebouwen (artikel 13 van het Coördinatiedecreet).

Enkel de voorschriften sub a) en b) regelen de bestemming van het gebied en betreffen aldus bestemmingsvoorschriften.

BPA's

261. BPA's dienen ingevolge artikel 14 van het Coördinatiedecreet alleszins de gedetailleerde bestemming van de verschillende delen van het grondgebied voor bewoning, nijverheid, landbouw of enig ander gebruik te omvatten (i.e. bestemmingsvoorschriften) maar ook *"voorschriften betreffende de plaatsing, de grootte en de welstand van de gebouwen en afsluitingen, alsmede die betreffende de binnenplaatsen en tuinen".* Die laatste voorschriften zijn geen bestemmingsvoorschriften. Indien een BPA in een bepaalde zone bvb. voorschriften omvat aangaande de bouwhoogte, is een gebouw dat deze hoogte overschrijdt uiteraard niet zonevreemd.

"Bouwvolume"

262. De term "bouwvolume" verwijst naar het bruto-bouwvolume van een constructie. Het bruto-bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak (exclusief open dakoversteken en schouwen), te vertrekken van het maaiveld.

263. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van de constructie betreft. Als gewone kelder van een woongebouw geldt bvb. een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte ; wanneer ondergrondse ruimtes echter woonfuncties herbergen, dienen deze wél meegerekend te worden, net als bvb. een (deels of geheel) in de grond ingewerkte garage.

264. "Fysisch aansluitende aanhorigheden" (zoals een aangebouwde garage, veranda of berging) worden meegerekend bij de vaststelling van het bruto-bouwvolume. Dat begrip sluit een dubbel criterium in. Enerzijds moeten de betrokken bijgebouwen fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw, hetgeen aparte en losstaande gebouwen uitsluit. Anderzijds moet het gaan om "aanhorigheden" ; d.w.z. dat de gebouwen dienstig moeten zijn voor de residentiële functie (buitentoilet, hobbyserre, bergplaats, garage, etc.).

"Constructie"

265. De term "constructie" wordt ingevoerd als generieke term voor gebouwen, bouwwerken, vaste inrichtingen (cfr. huidig artikel 99, §1, eerste lid, 1°, jo. tweede lid, DRO), verhardingen, publiciteitsinrichtingen of uithangborden (cfr. huidig artikel 99, §1, eerste lid, 8°, DRO).

"Gebouwencomplex"

266. De term "gebouwencomplex" wordt gedefinieerd op de wijze die reeds wordt gehanteerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 "tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone".

Het dient te gaan over gebouwen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen een functioneel geheel vormen (los van de eigendomsstructuur).

Een boerderijcomplex, bestaande uit het woongebouw en 2 losstaande stallen, of een scholencampus, vormen dus gebouwencomplexen, want er is telkens sprake van één functioneel geheel.

"Handelingen van algemeen belang"

267. Handelingen van algemeen belang hebben betrekking op openbare infrastructuur of openbare wegen, nutsvoorzieningen, infrastructuur op het grondgebied van meerdere gemeenten of infrastructuur ten behoeve of ten bate van de uitoefening van een openbare dienst.

Zij worden aangewezen door een besluit van de Vlaamse Regering. Vandaag is dat het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester.

"Herbouwen"

268. Bij herbouw is sprake van een volledige afbraak of een zo goed als volledige afbraak waarbij de fundamenten behouden blijven, maar de hoofdstructuur teloorgaat, één en ander steeds gevolgd door heropbouw [98].

Een stedenbouwkundige vergunning voor herbouwingswerken sluit dus eigenlijk een vergunning in voor én sloopwerken én nieuwbouw[99].

269. Om "zo goed als volledige afbraken" helder te kunnen aanwijzen, wordt een mathematisch criterium ingeschreven : méér dan veertig procent van de buitenmuren moet worden afgebroken.

270. Aangezien de term "herbouw" gedefinieerd wordt in functie van de (licht bijgestelde) herbouwregelingen voor zonevreemde constructies, geeft de definitie ook aan dat de heropbouw moet geschieden binnen het bestaande bouwvolume. Huidig artikel 145bis DRO bepaalt immers thans reeds dat het herbouwen van een zonevreemd gebouw binnen het bestaande bouwvolume dient te gebeuren[100].

Indien een heropbouw in voorkomend geval (en voor in zoverre zulks mogelijk is) ook gepaard gaat met een uitbreiding ten aanzien van het bouwvolume van de afgebroken constructie, dan is dus een vergunning nodig voor herbouw én uitbreiding.

---

[98] Cass., 11 mei 2000, T.R.O.S. 2000, 203 (samenv.).

[99] R. VEKEMAN, Ruimtelijke ordening en stedenbouw. Planologie, verordeningen en vergunningen, Mechelen, Kluwer, 2004, 305, nr. 337.

[100] Dat volume moet voor woningen teruggebracht worden tot 1.000 m³, indien de bestaande woning ruimer is dan 1.000 m³.

"Hoofdzakelijk vergund"

Algemeen

271. Sedert het decreet van 19 juli 2002 wordt ten aanzien van zonevreemde aanvragen c.q. aanvragen voor een planologisch attest bepaald dat het volstaat dat de zonevreemde constructie hoofdzakelijk vergund is. Deze regeling wilde komaf maken met de praktijk in het vergunningenbeleid conform dewelke zonevreemde aanvragen soms geweigerd werden op grond van het feit dat het bouwwerk waarop zij betrekking hadden, niet volledig vergund was, m.a.w. in beperkte mate bezwaard was met bouwovertredingen waardoor het zijn originair vergund karakter als het ware kwijtspeelde.

De Raad van State had in 1993 al een aanzet gegeven, doordat in een arrest gesteld werd dat beperkte, zonder vergunning uitgevoerde werken aan een oorspronkelijk vergund gebouw, geen reden kunnen vormen om het gebouw als onvergund te categoriseren[101].

272. De term "hoofdzakelijk vergund" is tot op heden niet omschreven.

De voorgestelde definitie wil ter zake een duidelijker kader scheppen, uitgaande van de bedoelingen van het decreet van 19 juli 2002, m.n. dat een constructie zijn (hoofdzakelijk) vergunde status verliest indien de oorspronkelijke constructies door onvergunde ingrepen dermate wijzigt of denatureert dat het in wezen niet meer om dezelfde constructie gaat. Indien dergelijke ingrepen integendeel slechts een ondergeschikt en marginaal karakter vertonen, en aan het geheel als stedenbouwkundige entiteit fundamenteel niets wijzigen, lijkt dergelijk oordeel evenwel misplaatst[102].

"Vergund"

273. Het begrip "vergund" slaat zowel op de situatie waarin daadwerkelijk een stedenbouwkundige vergunning voorhanden is als op gevallen waarin sprake is van een vermoeden van vergunning (de zgn. "vergund geachte" constructies). De vermoedens van vergunning maken het voorwerp uit van het nieuwe artikel 106 DRO. Zij worden bij de bespreking van dat laatste artikel toegelicht.

274. Conform de parlementaire voorbereiding bij het decreet van 19 juli 2002 wordt ook klaar en duidelijk gesteld dat de vergunningstoestand zowel bouwfysisch als wat de functie betreft bekeken wordt.

In dat verband is het van belang om te wijzen op het feit dat de wijziging van (sommige) functies slechts vergunningsplichtig geworden is vanaf 9 september 1984 (cfr. artikel 192bis DRO).

Gebruikswijzigingen van vóór die datum moeten buiten beschouwing worden gelaten bij de vraag of een constructie beschouwd kan worden als zijnde (hoofdzakelijk) vergund[103].

Maar vergunningsplichtige functiewijzigingen die later werden doorgevoerd, moeten gedekt zijn door een vergunning, verleend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen of het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

---

[101] R.v.St., nr. 43.162, 3 juni 1993.
[102] H. SEBREGHTS, "Zonevreemde constructies", in B. HUBEAU (ed.), Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening, Brugge, Die Keure, 1999, 492.
[103] In die zin R.v.St., nr. 43.162, 3 juni 1993 ; Cass., 8 november 1996, T.R.O.S. 1997/5, 73-74 en Antwerpen, 15 februari 1996, T.M.R. 1997, 286.

"Hoofdzakelijk"

275. Het begrip "hoofdzakelijk" moet gelezen worden als volgt.

276. Voor *bedrijven* (en de constituerende bedrijfsgebouwen[104]) gaat het om een vergunningstoestand waarbij de voor een normale bedrijfsvoering kennelijk noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn.

Bij de parlementaire voorbereiding betreffende de regeling inzake het planologisch attest voor zonevreemde bedrijven werd inderdaad gesteld dat "hoofdzakelijk vergund" betekent *"dat de vergunningstoestand van het corpus van het bedrijf, de ruggengraat of de "core business" moet aangetoond zijn"* [105].

De omschrijving betekent dat de gebouwen, bouwwerken en overige constructies die, in de ogen van elk normaal zorgvuldig beoordelaar, voor een bedrijf van een bepaald type en van een bepaalde grootteorde noodzakelijk zijn, behoorlijk zijn vergund of geacht moeten worden vergund te zijn.

Het gaat daarbij niet om een bedrijfseconomische inschatting, waarbij bekeken wordt welk onroerend patrimonium al dan niet voorhanden zou moeten zijn om behoorlijke bedrijfsresultaten te behalen. Er moet daarentegen (enkel) vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden nagegaan en gemotiveerd welke "assets" aanwezig moeten, rekening houdend met de typologie en de grootte van het bedrijf.

Een petrochemisch bedrijf dat niet over een stedenbouwkundige vergunning beschikt voor zijn koeltoren, die daarenboven niet onder een vermoeden van vergunning valt, kan niet als hoofdzakelijk vergund worden beschouwd. De koeltoren is immers een noodzakelijke aanhorigheid bij dergelijk type van bedrijf.

Een zeer groot en behoorlijk vergund veevoederbedrijf, zal zijn hoofdzakelijk vergund karakter niet verliezen indien voor één van de 15 silo's geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden blijkt te zijn.

277. Voor *andere constructies* [106] gaat het om een vergunningstoestand waarbij ten minste 90% van het bruto-bouwvolume van het hoofdgebouw (als het gaat om een constructie die bestaat uit een hoofdgebouw en fysisch aansluitende bijgebouwen, bvb. een woning met een aangebouwde garage) of van de individuele constructie (in andere gevallen) vergund is of onder een niet weerlegd vermoeden van vergunning valt.

Het 90%-criterium sluit aan bij de parlementaire besprekingen in het kader van het decreet van 19 juli 2002, waarbij het volgende werd gesteld.

> *"Met hoofdzakelijk vergund wordt bedoeld dat de basistoestand voor meer dan 90% in orde moet zijn"* [107].

---

[104] Dat betekent dat, indien een bedrijf als "hoofdzakelijk vergund" beschouwd wordt voor de afgifte van een planologisch attest, logischerwijs aangenomen moet worden dat de individuele bedrijfsgebouwen "hoofdzakelijk vergund" zijn, voor wat betreft de beoordeling van een vergunningsaanvraag betreffende deze gebouwen.

[105] Parl. St., Vl. Parl., 2001-'02, 1203/4.

[106] De gedifferentieerde regelingen voor, enerzijds, bedrijven en, anderzijds, andere constructies, laten zich verklaren vanuit 2 elementen. Enerzijds is het zo dat bedrijven veelal bestaan uit een corpus van meerdere gebouwen, daar waar het bij bvb. woningen gaat om één (hoofd)gebouw (mogelijks met enige fysisch aansluitende aanhorigheden. Anderzijds heeft de definiëring van hoofdzakelijk vergunde (zonevreemde) bedrijven gevolgen voor de regeling van het planologisch attest, dat specifiek op bedrijven betrekking heeft. Die planologische regeling dwingt méér dan bvb. de regelingen voor het herbouwen, verbouwen of uitbreiden van zonevreemde constructies tot een macrobenadering, waarbij het volledige bedrijvencomplex bekeken wordt.

[107] Parl. St., Vl. Parl., 2001-'02, 1203/1, 7.

Nota bene

278. Het hoofdzakelijk vergund karakter van een constructie wordt als voorwaarde gebruikt bij regelingen inzake zonevreemde werken, zonevreemde functiewijzigingen en het planologisch attest.

Het begrip werkt niet door naar andere aspecten van de ruimtelijke ordening. Dat betekent bijvoorbeeld dat eventuele overtredingen niet door het "hoofdzakelijk vergund" karakter van de betrokken constructie worden gedekt.

"In laatste administratieve aanleg"

279. Dit begrip heeft betrekking op het geval waarin een vergunningsbeslissing enkel nog kan worden bestreden middels een beroep bij de rechter, maar niet meer via een beroep bij een administratieve overheid.

In de reguliere procedure gaat het om het geval waarin de beslissing reeds uitdrukkelijk of stilzwijgend in hoger beroep werd gewezen door de deputatie, of de termijn om dergelijk beroep bij de deputatie in te stellen, verstreken is. In de bijzondere procedure oordeelt de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in enige administratieve aanleg ; hun beslissingen zijn dus "meteen" gewezen "in laatste administratieve aanleg".

Vergunningsbeslissingen die genomen zijn op basis van de procedureregelingen die golden vóór de inwerkingtreding van voorliggend ontwerpdecreet, worden beschouwd als zijnde in laatste administratieve aanleg verleend, wanneer :

1° de beslissing reeds uitdrukkelijk of stilzwijgend in de hoogste administratieve beroepstrap, zijnde door de deputatie of de Vlaamse Regering, gewezen werd ;
2° de termijn om het beroep bij de deputatie of de Vlaamse Regering, vermeld in 1°, in te stellen, verstreken is ;
3° de beslissing door de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gewezen werd in enige administratieve aanleg.

"Onderhoudswerken"

280. Het begrip "onderhoudswerken" vervangt de bestaande, eerder verwarrende term "instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit" (huidig artikel 99, §1, derde lid, DRO).

"Rechtens toegelaten bewijsmiddelen"

281. Telkens wanneer het vergunningenluik van het DRO verwijst naar "rechtens toegelaten bewijsmiddelen" (bvb. bij het weerlegbaar vermoeden van vergunning, zie nieuw artikel 106, §2, DRO), worden daarmee de bewijsmiddelen uit het Burgerlijk Wetboek bedoeld : de authentieke akte, de onderhandse akte en bepaalde geschriften met gelijkaardige bewijswaarde, andere geschriften ("begin van schriftelijk bewijs"), de gerechtelijke bekentenis, de eed (in 2 vormen), de getuigenverklaring, het gerechtelijk deskundigenbericht, de mondelinge buitengerechtelijke bekentenis, c.q. de aanwijzingen waaruit een vermoeden kan worden afgeleid.

Het is aangewezen dat de Vlaamse Regering deze bewijsmiddelen en hun respectieve bewijswaarde in een indicatieve omzendbrief verduidelijkt.

"Stabiliteitswerken"

282. De term "stabiliteitswerken" komt in de plaats van de "instandhoudings- of onderhoudswerken" die betrekking hebben op de stabiliteit (cfr. huidig artikel 99, §1, derde lid, tweede zin, DRO).

Het gaat om werken die het gebruik van een constructie voor de toekomst veilig stellen door middel van ingrepen die betrekking hebben op de constructieve elementen.

"Verbouwen"

283. De definitie sluit aan bij de stelling van de bevoegde minister dat het verbouwen van een constructie in principe gebeurt binnen de bestaande buitenmuren[108]. Er wordt in dat kader een duidelijk criterium vooropgesteld : de buitenmuren moeten voor ten minste zestig procent behouden worden.

284. Het begrip mag heel ruim worden uitgelegd ; alleen volledig herbouwen wordt niet als een verbouwing beschouwd.

285. De term is voornamelijk dienend voor de herschreven regeling inzake zonevreemde constructies ; om die reden wordt gesteld dat de werken geschieden binnen het bestaande bouwvolume. Is er ook sprake van een aanbouw, dan vallen de werken dus (tevens) onder het begrip "uitbreiden".

"Vergunning"

286. Deze term dekt zowel de stedenbouwkundige vergunning als de verkavelingsvergunning.

De term wordt ingevoerd om in de decretale tekst niet telkens te moeten verwijzen naar beide soorten vergunningen.

"Verkavelen"

287. Het begrip "verkavelen" wordt gedefinieerd aan de hand van elementen van huidig artikel 101, §1, DRO.

De omschrijving stelt dat het gaat om het vrijwillig afsplitsen van ten minste een deel van een onroerend goed dat aan één eigenaar of verschillende mede-eigenaars toebehoort, door middel van een verkoop, een verhuur voor meer dan 9 jaar of het toestaan van een erfpacht- of opstalrecht, voor zover het afgesplitste deel bestemd wordt voor bebouwing of voor de oprichting van constructies.

[108] Commissieverslag, Parl. St., Vl. Parl., 2000-'01, 720/4, 21.

288. Die voorwaarden kunnen nader worden omschreven als volgt.

Van een onroerend goed dat aan een eigenaar (of in mede-eigendom aan verschillende mede-eigenaars) toebehoort, wordt ten minste een deel juridisch afgesplitst. Of het perceel een kadastraal nummer of meerdere kadastrale nummers heeft, heeft geen belang, ook niet wanneer het afgesplitste gedeelte samenvalt met een kadastraal perceel. Wat telt is dat een aaneensluitend onroerend goed, ongeacht het aantal kadastrale nummers, aan een eigenaar (of meerdere eigenaars in onverdeeldheid) toebehoort, en dat daarvan een deel wordt afgesplitst.

De juridische vorm van de afsplitsing is de vrijwillige verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar[109] of het toestaan van een erfpacht- of opstalrecht.

Het afgesplitste deel moet bestemd zijn voor woningbouw of voor de oprichting van constructies. In het eerste geval zal de verkavelingsvergunning een verplichting zijn (zie nieuw artikel 107, §1, eerste lid, DRO) ; in het tweede geval kan facultatief een verkavelingsvergunning worden aangevraagd (zie nieuw artikel 107, §1, tweede lid, DRO).

"Verkrot"

289. De term "verkrot" wordt omschreven conform het huidige artikel 145bis, §1, derde lid, a), DRO. In dat artikel 145bis wordt bepaald dat de regeling voor het verbouwen, herbouwen c.q. uitbreiden van zonevreemde constructies niet van toepassing is op verkrotte constructies.

De huidige heirkrachtregeling inzake zonevreemde constructies (zoals vervat in artikel 145 DRO) stelt eveneens dat zij niet geldt ten aanzien van constructies die verkrot waren op de vooravond van de overmachtssituatie. Maar daarbij wordt níet verduidelijkt wat onder "verkrot" moet worden verstaan.

Door te werken met een eenduidige definitie voor beide regelingen wordt duidelijk gemaakt dat steeds aan identieke voorwaarden moet zijn voldaan.

290. Bij de interpretatie van één en ander moet rekening worden gehouden met de parlementaire voorbereiding bij het decreet van 13 juli 2001, alwaar gesteld wordt :

> *"Het is dus een situatie waarbij de stabiliteit van een gebouw fundamenteel in het gedrang is gebracht"* [110]; het gaat om *"ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen"* [111].

"Woning"

291. Het begrip "woning" wordt gedefinieerd via een verwijzing naar de Vlaamse Wooncode.

Aldaar hanteert men volgende begripsomschrijving : *"elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande".*

Doordat deze omschrijving verwijst naar de "hoofdzakelijke" woonbestemming, mag ervan worden uitgegaan dat benevens het hoofdgebouw ook de fysisch aansluitende woningbijgebouwen worden bedoeld.

---

[109] Alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen, komt in aanmerking, en dus niet de landpacht (R.v.St., nr. 29.653, 24 maart 1988).
[110] Parl. St., Vl. Parl., 2000-'01, 720/4, 48.
[111] Parl. St., Vl. Parl., 2000-'01, 720/4, 25.

"Zonevreemde constructie"

292. Een zonevreemde constructie beantwoordt niet aan de *voor het perceel* geldende bestemmingsvoorschriften en wordt ook niet gedekt door de voorschriften van een niet-vervallen (zonevreemde) verkaveling.

Met de verwijzing naar het perceelsniveau wordt verwezen naar de hoofdbestemming bedoeld voor het volledige perceel. Eén en ander wordt dus niet uitgesplitst per zone op één perceel. Sommige BPA's bakenen verschillende bestemmingszones op één perceel af. Het feit dat een woning (in woongebied) voor een stuk gelegen is op een tuinstrook, maakt van die woning echter geen zonevreemde constructie.

293. Ook constructies (andere dan de geëigende nutswerken) in een reservatiestrook zijn zonevreemd[112]. Dat wordt expliciet verduidelijkt, om misverstanden te vermijden. Door deze verduidelijking wordt tegemoet gekomen aan de met redenen omklede motie van de heren Erik MATTHIJS en Johan DE ROO, plenair aangenomen op 1 april 2004, conform dewelke aan *"de bewoners van de reservatiezone dezelfde rechten [moeten toekomen als aan] de zonevreemde eigenaars in agrarisch gebied"* [113]. Woningen in een reservatiestrook zullen door deze definitie immers onder dezelfde regelingen vallen als zonevreemde woningen.

"Zorgwonen"

294. Deze definitie wordt ingeschreven in functie van de ondersteuning van maatschappelijk relevante vormen van zorgwonen door het verlenen van administratieve faciliteiten.

295. Bij zorgwonen is er in eerste instantie sprake van de creatie van een ondergeschikte wooneenheid in functie van het huisvesten van ten hoogste 2 ouderen of hulpbehoevende personen.

Het begrip "ouderen" wordt ingevuld op de wijze als bepaald in de decreten inzake voorzieningen voor ouderen, gecoördineerd op 18 januari 1991. Thans hanteert dat de decreet de norm : "60 jaar of ouder".

De categorie van hulpbehoevende personen wordt ruim omschreven. Het kan gaan om personen met een handicap, om personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering[114], of om personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven. In die laatste hypothese is het niet noodzakelijk dat een beroep wordt gedaan op een vorm van thuiszorg door derden ; in een situatie van zorgwonen moet het immers mogelijk zijn om het verminderde zelfzorgvermogen van personen op te vangen binnen een familiaal of ander samenlevingsverband. Het volstaat met andere woorden dat de bewoners van de hoofdwooneenheid effectief taken op zich nemen om de verminderde zelfredzaamheid van de bewoner(s) van de ondergeschikte wooneenheid te ondervangen.

[112] Het is zelfs mogelijk dat bepaalde installaties van openbaar nut onder deze zonevreemdheidsregeling vallen, indien zij zelf niet behoren tot de nutswerken waarvoor de strook is afgebakend (bvb. gasinstallatie in een reservatiestrook voor waterzuivering).
[113] Parl. St., Vl. Parl., 2003-'04, 2228/4, 2.
[114] Deze voorwaarden worden geregeld in artikel 5 van het decreet van 30 maart 1999 houdende de organisatie van de zorgverzekering en artikel 20 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 september 2001 houdende de erkenning, de registratie en de machtiging en houdende de aansluiting, de aanvraag en de tenlasteneming in het kader van de zorgverzekering.

296. De ondergeschikte wooneenheid moet worden gecreëerd binnen een bestaande woning.

Het complementair karakter van de ondergeschikte wooneenheid blijkt uit 2 zaken. Zij moet één fysiek geheel vormen met de hoofdwooneenheid ; een losstaande, achter de hoofdwoning gebouwde constructie kan dus niet. De ondergeschikte wooneenheid mag daarenboven ten hoogste één derde uitmaken van het bouwvolume van de volledige woning (d.w.z. van de optelsom van de hoofdwooneenheid en van de ondergeschikte wooneenheid). Bij de toetsing aan die verhouding geldt wel dat de gemeenschappelijke ruimten (bvb. een keuken die gedeeld wordt door de bewoners van ondergeschikte en hoofdwooneenheid) niet meegeteld worden bij de berekening van het bouwvolume van de ondergeschikte wooneenheid.

297. De (blote[115]) eigendom op de volledige woning moet ten slotte in één hand berusten.

Die regel voorkomt bvb. dat onder het mom van de creatie van een zorgwoning de facto wordt overgegaan tot de verkoop van een studiowoning.

Hoofdstuk II. Vergunningsplicht

Stedenbouwkundige vergunningsplicht

Artikel 93

298. Het nieuw voorgestelde artikel 93 omschrijft de vergunningsplicht, aansluitend bij de vandaag bestaande tekst van artikel 99 DRO.

299. Een aantal vereenvoudigingen zijn evenwel aangebracht omwille van de nieuwe definitielijst, die hierboven werd toegelicht. Zo is bijvoorbeeld geen expliciete vergunningsplicht meer opgenomen voor publiciteitsinrichtingen of reclamepanelen (cfr. huidig artikel 99, §1, eerste lid, 8°, DRO), omdat deze gevat zijn onder de term "constructies".

Benevens deze vereenvoudigingen moet nog gewezen worden op 2 bijzondere nuances.

300. De uitzonderingsregeling in *punt 5°, c),* moet worden gesitueerd in het kader van de nieuwe ontwerpdecreetgeving op het toeristische logies[116]. In het licht van de aldaar geregelde specifieke vergunningsplicht wordt de bestaande stedenbouwkundige vergunningsplicht voor het gewoonlijk gebruik, de aanleg of de inrichting van een grond voor het plaatsen van woonwagens, kampeerwagens, tenten,… geschrapt in die gevallen waar sprake is van een openluchtrecreatief terrein dat onder het stelsel van het nieuwe ontwerpdecreet op het toeristische logies vergunningsplichtig is, of vrijgesteld is van vergunningsplicht.

In dat laatste geval (vrijstelling) gaat het immers om een mineur en occasioneel ruimtegebruik ; het betreft meer bepaald terreinen die gebruikt worden voor openluchtrecreatieve verblijven, en waarop gedurende maximaal 75 dagen per jaar wordt gekampeerd in het kader van een evenement of door georganiseerde groepen kampeerders die onder toezicht van één of meer begeleiders staan. Conform het advies van de Vlaamse Jeugdraad bij dit ontwerpdecreet worden deze handelingen met een beperkte impact dan ook vrijgesteld.

Bijkomende vrijstellingen voor grondgebruik in het kader van occasionele of laagdynamische activiteiten kunnen desgevallend worden verleend via het zgn. "kleinewerkenbesluit". Het nieuwe artikel 95 DRO verduidelijkt in dat verband dat de Vlaamse Regering handelingen kan vrijstellen van vergunning indien het gaat om handelingen met een geringe ruimtelijke impact, of *"met een tijdelijk of occasioneel karakter".*

---

[115] De blote eigendom van een goed is de eigendom, zonder het vruchtgebruik.
[116] Parl. St., Vl. Parl., 2007-'08, 1547/1.

301. Met betrekking tot *punt 7°* kan worden verwezen naar het Vlaamse Regeerakkoord 2004-'09, dat stelt dat het *"stedenbouwkundig moet […] mogelijk zijn om bestaande woningen op te delen. Zo houden we rekening met de gezinsverdunning. Het kwalitatief aspect moet uiteraard gewaarborgd zijn".*

In dat kader wordt verduidelijkt dat het splitsen van woningen vergunningsplichtig is (ook al gaat één en ander niet gepaard met handelingen die anderszins vergunningsplichtig zijn). Het splitsen van woningen sorteert immers juridisch onder de huidige vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw (huidig artikel 99, §1, eerste lid, 7°, DRO), ook al is die bepaling eerder geconcipieerd als een instrument in de strijd tegen de wildgroei van bvb. kamerwoningen[117]. Om interpretatieproblemen te vermijden, wordt deze lezing decretaal verankerd. Eén en ander zal ook een effectieve controle op de nieuwe systematiek inzake zorgwonen mogelijk maken (zie verder).

Het moet duidelijk zijn dat het feit dat ouders komen inwonen of dat het gezin kinderen krijgt, het aantal woongelegenheden niet vermeerdert. Er is ook geen sprake van een vermeerdering van woongelegenheden (en dus ook niet van een splitsing van de woning) indien de ouders een aparte brievenbus en/of huisnummer krijgen. Er is wel sprake van een woningsplitsing indien door fysische ingrepen (bvb. bijmaken van inkomdeur of dichtmetselen van inwendige verbindingen) aparte entiteiten binnen de woning worden gemaakt, die volledig zelfstandig door een persoon of gezin benut kunnen worden.

Het waarborgen van het kwalitatief aspect van het splitsen van woningen zal, geredeneerd vanuit het subsidiariteitsbeginsel, inzonderheid waargemaakt worden middels lokale stedenbouwkundige verordeningen. Zo kan het splitsen van woningen via dergelijke verordeningen onderworpen worden aan doelstellingen en criteria inzake het streven naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad in het stedelijk gebied, gericht op alle bevolkingsgroepen, het creëren van kwalitatieve woonmilieus, etc. Uiteraard kunnen daarbij specifieke kwaliteits- en oppervlaktenormen worden bepaald.

302. Voor de interpretatie van de diverse vergunningsplichtige elementen kan voor het overige in essentie verwezen worden naar het bestaande contentieux.

In het kader van het advies van de Vlaamse Jeugdraad bij voorliggend ontwerpdecreet dient wel een specifieke verduidelijking te worden aangebracht wat betreft het nieuwe artikel 93, 8°, DRO. Deze bepaling is een kopie van het bestaande artikel 99, §1, eerste lid, 9°, DRO, en heeft betrekking op een vergunningsplicht voor alle recreatieve terreinen.

Deze vergunningsplicht voor recreatieve terreinen kan soms moeilijkheden veroorzaken wanneer het gaat om zeer tijdelijke inrichtingen of om inrichtingen met een zeer beperkte ruimtelijke impact (een voetbalveldje dat louter bestaat uit enkele doelen zonder verdere voorzieningen, een fit-o-meter).

Het reeds vermelde nieuwe artikel 95 DRO stipuleert in dat verband dat de Vlaamse Regering handelingen kan vrijstellen van vergunning indien het gaat om handelingen met een geringe ruimtelijke impact, of "met een tijdelijk of occasioneel karakter". Op grond van dat artikel kunnen "haarkloverijen" vermeden worden en zeer beperkte of tijdelijke voorzieningen zoals een petanqueveldje worden vrijgesteld.

Het lijkt inderdaad aangewezen om deze zaken te regelen in een besluit, eerder dan het decreet te beperken tot specifieke recreatieterreinen. Men zal immers rekening houden met de vroegere discussies over de vergunningsplicht voor bvb. tennisterreinen[118]. Het DRO heeft met dergelijke discussies net komaf gemaakt[119].

---

[117] Parl. St., Vl. Parl., 1998-'99, 1332/1, 54.
[118] Bvb. W. MERTENS, "Aanleggen van twee tennisvelden: niet bouwvergunningsplichtig", noot bij Antwerpen, 18 maart 1993, Limb. Rechtb. 1993, 10.
[119] Parl. St., Vl. Parl., 1998-'99, 1332/1, 54.

303. Ten overvloede dient te worden gesteld dat de huidige bepaling van artikel 100, §6, DRO, niet wordt overgenomen. Naar luid van die bepaling kan de Vlaamse Regering de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard, de medewerking van een architect niet verplicht is.

Er kan echter worden verwezen naar de bestaande bepaling van artikel 4 van de Wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect. Dat artikel 4 stelt dat *"de staat, provincies, de gemeenten, de openbare instellingen en de particulieren een beroep [moeten] doen op de medewerking van een architect voor het opmaken van de plans en de controle op de uitvoering der werken, voor welke door wetten, besluiten en reglementen een voorafgaande aanvraag om toelating tot bouwen is opgelegd. […] Bij een koninklijk besluit worden de werken aangeduid waarvoor de medewerking van een architect niet verplichtend zal zijn".*

Ingevolge de gewestelijke ruimtelijkeordeningsbevoegdheid moet het begrip "koninklijk besluit" in voormeld artikel thans gelezen worden als "besluit van de Vlaamse Regering".

Een bijkomende decretale grondslag voor de lijst van werken, handelingen en wijzigingen waarvoor de medewerking van een architect niet verplicht is, is aldus overbodig.

Artikel 94

304. Het afleveren van een vergunning gaat meestal gepaard met een zekere discretionaire bevoegdheid c.q. beleidsruimte ; de overheid maakt een bepaalde afweging omtrent de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, wat uiteraard een bepaalde beleidsmatige invulling vergt.

In een aantal gevallen zal deze discretionaire ruimte echter tot (quasi) nul worden herleid, ofwel omdat het voorschriftencorpus dermate dwingend en nauwkeurig is, ofwel omdat het gaat om gebruikelijke werken aan of in de omgeving van een bestaande constructie.

305. Het nieuw voorgestelde artikel 94 DRO voorziet nu in de mogelijkheid dat in dergelijke gevallen wordt volstaan met een *melding* van de voorgenomen handelingen.

De Vlaamse Regering dient de meldingsplichtige gevallen duidelijk aan te wijzen in een besluit, zulks na een zorgvuldige toetsing aan bovenvermeld criterium (d.w.z. dat het moet gaan om gevallen waarin de beoordelingsruimte van het vergunningverlenend bestuursorgaan effectief minimaal is). Zij kan ondermeer onderzoeken in welke gevallen en onder welke voorwaarden volgende handelingen onder de meldingsplicht zouden kunnen worden gebracht :

1° "evidente" handelingen van geringe omvang, die vrijgesteld zijn van de medewerking van een architect (of waarbij die medewerking sowieso niet is vereist[120]), maar die niet gevat zijn door het "kleinewerkenbesluit" (dat de handelingen aanwijst waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is)
2° handelingen die beantwoorden aan precieze criteria, uitgetekend in stedenbouwkundige verordeningen of in "integrale ruimtelijke voorwaarden" in de zin van het nieuwe artikel 117, §2, tweede lid, DRO ;
3° handelingen binnen een verkaveling waarvoor duidelijke, onmiddellijk uitvoerbare (d.w.z. zonder dat nog een ruimtelijke toets vereist is) voorschriften voorhanden zijn.

Het regeringsbesluit zal vooral bestaan uit de omzetting van vergunningsplichtige handelingen naar meldingsplichtige handelingen. Het is echter ook mogelijk om handelingen die vandaag vrijgesteld zijn van de stedenbouwkundige vergunning, meldingsplichtig te maken. Dat laatste zal verantwoord zijn wanneer deze handelingen een bepaalde (potentiële) impact kunnen hebben op de openbare rust, veiligheid, gezondheid c.q. zindelijkheid (zie verder).

[120] Overeenkomstig artikel 4 van de Wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect is de medewerking van een architect sowieso niet vereist voor handelingen waarbij niet "gebouwd" wordt (in de spraakgebruikelijke betekenis van het woord).

306. Gelet op het maatschappelijke belang van het zgn. "zorgwonen" omvat het ontwerrpdecreet zélf een meldingsplicht ter zake (nieuw artikel 96 DRO). Deze specifieke meldingsplicht dient aldus naast voormeld uitvoeringsbesluit te worden gelezen.

307. De figuur van de melding is geïnspireerd op het Milieuvergunningendecreet. De stedenbouwkundige melding heeft hetzelfde rechtskarakter als de milieumelding. Dat betekent inzonderheid dat de melding géén administratieve rechtshandeling uitmaakt en dat de overheid geen bevoegdheid heeft om de melding onontvankelijk te verklaren of te weigeren[121].

308. De melding wordt verricht per beveiligde zending (zie daaromtrent de definitie in het nieuwe artikel 2, §1, 12°, DRO). Zij is steeds gericht aan het college van burgemeester en schepenen (en dus nooit aan een gewestelijke overheid).

Dat laat zich verklaren doordat de betrokken handelingen binnen een duidelijk ruimtelijk kader geschieden. Men kan als het ware van rechtswege aannemen dat deze handelingen in lijn zijn met een goede ruimtelijke ordening. De melding is dan ook niet zozeer gericht op de vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening, maar kadert eerder in de gemeentelijke politiebevoegdheid. De aan te melden handelingen zullen met andere woorden (eerdere dan vrijgestelde handelingen) een (potentiële) impact kunnen hebben op de openbare rust, veiligheid, gezondheid c.q. zindelijkheid (artikel 135, §2, N.Gem.W.).

In dat opzicht is het evident dat een schending van de meldingsplicht onderworpen wordt aan een gemeentelijke (penale of administratieve) sanctie. Artikel 119bis, §1, N.Gem.W. laat effectief toe dat de gemeenteraad sancties kan bepalen voor overtredingen dewelke nog niet het voorwerp uitmaken van een wettelijke of decretale sanctieregeling.

309. Nu de ruimtelijk kwetsbare gebieden *"ieder op zijn wijze het onmiddellijke behoud van natuurwaarden beogen*" [122] wordt de melding voorbehouden aan níet ruimtelijk kwetsbare gebieden.

Handelingen in ruimtelijk kwetsbare gebieden die in principe meldingsplichtig zijn, moeten met andere woorden toch worden vergund. Dat wordt verantwoordt door de hoge beschermingsgraad die in ruimtelijk kwetsbare gebieden de regel moet zijn, waardoor een actieve overheidstoets aangewezen is.

310. De omzetting van de vergunningsplicht naar een meldingsplicht heeft geen gevolgen voor de gelding van de stedenbouwkundige voorschriften. Stedenbouwkundige voorschriften moeten immers zonder meer in acht worden genomen, zelfs al is voor de betrokken handelingen geen vergunning vereist. Zo oordeelde de Raad van State dat het feit dat een terras, onder bepaalde voorwaarden, als werk van geringe omvang van vergunning is vrijgesteld, niet betekent dat zo'n constructie mag worden aangelegd in een zone, zoals een bufferzone, waar niet mag worden gebouwd[123].

Meldingsplichtige handelingen dienen dus de stedenbouwkundige voorschriften in acht te nemen.

Het is in dat licht wenselijk om in het uitvoeringsbesluit uitdrukkelijk te stipuleren dat de omzetting van de vergunningsplicht naar de meldingsplicht slechts geldt voor zover de handelingen niet strijdig zijn met stedenbouwkundige voorschriften[124]. Bij strijdigheid met deze voorschriften moet dus een vergunning worden aangevraagd, en deze kan maar worden afgeleverd indien en in zoverre het DRO in een afwijkingsmogelijkheid van bedoelde voorschriften voorziet.

---

[121] J. BLANCKE, "Artikel 4 Milieuvergunningendecreet", in D. LINDEMANS (ed.), Commentaar Milieurecht Vlaams Gewest. Milieuvergunning, Brugge, Die Keure, losbl., 43, nr. 6.
[122] Cass., 20 december 2005, R.W. 2006-07, afl. 24, 1001, noot A. CARETTE.
[123] R.v.St., nr. 82.492, 29 september 1999, T. Gem. 2000, 275.
[124] Cfr. de gelijkaardige bepaling in artikel 3 van het regeringsbesluit van 14 april 2000, dat de lijst inhoudt van de van een stedenbouwkundige vergunning vrijgestelde handelingen.

311. De melding is eerst uitvoerbaar vanaf de twintigste dag na de datum waarop de melding is verricht. Dergelijke controletermijn is uitdrukkelijk gevraagd door o.m. de MINA-raad (p. 29) en de SARO (p. 16 en p. 40).

Als de melding bvb. geschiedt bij aangetekend schrijven, en het meldingsdocument op 11 augustus 2009 aan de post wordt toevertrouwd (hetgeen blijkt uit de datum van postmerk), dan kunnen de gemelde handelingen worden uitgevoerd vanaf 31 augustus 2009.

Ook al is de gemeentelijke overheid er niet toe gerechtigd om de melding onontvankelijk te verklaren of te weigeren (zie boven), toch kan zij in voorkomend geval in die twintigdagentermijn laten weten dat de melding aangetast is door een onregelmatigheid en dat de gemelde handelingen eigenlijk moeten worden vergund.

Het tóch uitvoeren van de melding komt in dat geval neer op het op strafbare wijze uitvoeren van vergunningsplichtige handelingen zonder de daartoe vereiste vergunning.

312. Hiaten in de aangemelde toestand van een constructie kunnen worden geregulariseerd door een melding "a posteriori". Ook wat de milieumelding betreft zijn regulariserende meldingen mogelijk.

Een regulariserende melding zorgt ervoor dat men zich voor de toekomst in orde stelt met de stedenbouwwetgeving. De handelingen zijn voortaan niet meer "ten onrechte niet aangemeld".

Een regulariserende melding wordt echter niet voor het verleden verricht. Dat betekent dat eventuele gemeentelijke sancties op de illegitieme niet-aanmelding in het verleden niet automatisch vervallen, tenzij de gemeentelijke reglementering ter zake anders zou bepalen. Dát is de betekenis van de woorden *"onverminderd de strafbaarstelling van inbreuken op de meldingsplicht op grond van artikel 119bis van de Nieuwe Gemeentewet"* in §5 van het nieuwe artikel 94 DRO.

313. De melding wordt voor de toepassing van sectorale regelgeving als een stedenbouwkundige vergunning beschouwd.

Dat betekent in het bijzonder dat de "koppelingsregeling" van artikel 5, §2, van het Milieuvergunningendecreet, die inhoudt dat een milieuvergunning geschorst blijft totdat de voor de inrichting nodige stedenbouwkundige vergunning definitief is verleend, in de toekomst ook moet worden gelezen in die zin dat de milieuvergunning geschorst is totdat de nodige stedenbouwkundige melding is verricht. Die "interpretatie" zal via een apart ontwerpdecreet ingepast worden in het Milieuvergunningendecreet (cfr. het ontwerp van decreet "houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning tot afstemming van de aanvraagprocedures van de stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning en houdende wijziging van het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet", hetwelk simultaan met voorliggend ontwerpdecreet bij het Vlaams Parlement wordt ingediend).

Eén en ander houdt eveneens in dat de meldingsplicht in voorkomend geval geen vrijstelling verleent van de regelgeving inzake het energieprestatiecertificaat. Ook die stelling zal overigens via het hierboven genoemde ontwerpdecreet expliciet worden verankerd in de energieprestatiedecreetgeving.

314. Het systeem van de meldingsplicht zal tot een belangrijke vermindering van de administratieve lasten leiden.

Advisering

315. Rekening houdend met de diverse ingewonnen adviezen werd het stelsel van de meldingsplicht bijgesteld in die zin dat in het nieuwe artikel 94, §1, eerste lid, DRO een decretaal criterium ingevoegd ter afbakening van de gevallen waarin de omzetting van de vergunningsplicht naar een meldingsplicht kan worden verantwoord (SERV, p. 5) en dat in het nieuwe artikel 94, §4, DRO een "voorzichtigheidstermijn" van 20 dagen werd ingeschreven (MINA-raad, p. 29, nr. 48 ; SARO, pp. 16 en 40). In de bovenstaande toelichting is verwezen naar de mogelijkheid om misbruiken van de meldingsregeling te bestrijden via gemeentelijke administratieve sancties, hetgeen tegemoetkomt aan de vraag van de MINA-raad en de SARO naar effectieve controlemogelijkheden.

316. Er werd niet ingegaan op de vraag van de MINA-raad (p. 29) om de melding te kunnen weigeren. Het ontwerpdecreet beoogt immers om redenen van transparantie een eenvormigheid met het Milieuvergunningendecreet ; zoals gesteld kan de milieumelding niet worden geweigerd. Uiteenlopende meldingsstelsels binnen "belendende" domeinen zoals ruimtelijke ordening en milieu moeten vermeden worden.

Artikel 95

317. Naast de vergunningsplichtige handelingen en de nieuwe categorie van de meldingsplichtige handelingen blijft uiteraard de categorie "vrijgestelde handelingen" bestaan.

Deze vrijgestelde handelingen worden opgelijst in het "kleinewerkenbesluit" (thans het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 "tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is").

318. Er wordt decretaal verduidelijkt dat deze vrijgestelde handelingen tijdelijk of occasioneel moeten zijn of een geringe ruimtelijke impact moeten hebben (inrichtingswerkzaamheden, handelingen aan de buitenvlakken van een vergund gebouw, de plaatsing van accessoire constructies in de nabijheid van een vergunde hoofdconstructie, het plaatsen van afsluitingen, etc.).

Artikel 96

319. Het nieuwe artikel 92, 18°, DRO definieert de term "zorgwonen".

In voorliggend ontwerpartikel wordt nu gesteld dat de verwezenlijking van een zorgwoning door middel van de creatie van een ondergeschikte wooneenheid meldingsplichtig in plaats van vergunningsplichtig is, op voorwaarde dat de ondergeschikte wooneenheid gecreëerd wordt binnen het bestaande bouwvolume van de woning[125]. Deze specifieke meldingplicht vervangt dus de vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden en/of (naar gelang van het geval) voor verbouwingswerken (in zoverre deze niet zijn vrijgesteld middels het "kleinewerkenbesluit"). Dit soepele regime wordt verantwoord door de maatschappelijke relevantie van het zorgwonen, dat ook via administratieve faciliteiten moet worden aangemoedigd.

Het beëindigen van de zorgsituatie, als vermeld in het nieuwe artikel 92, 18°, d), DRO, is eveneens meldingsplichtig. Indien de ondergeschikte wooneenheid niet meer gebruikt wordt voor de huisvesting van ten hoogste 2 bejaarden of hulpbehoevende personen, moet dat gegeven met andere woorden aan het gemeentebestuur worden gemeld.

Zoals gesteld bij de bespreking van het nieuwe artikel 94 DRO kunnen misbruiken van deze meldingsplicht aan gemeentelijke (penale of administratieve) sancties worden onderworpen, via gemeentelijke reglementering. De vrees van de MINA-raad voor "excessen" is dan ook ongegrond (p. 29, nr. 46).

320. Indien een zorgwoning na het beëindigen van de zorgsituatie aangewend zal worden voor de huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden, zal daartoe voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning voor het opsplitsen van woningen aangevraagd worden.

Deze bepaling (die onafhankelijk is van de vraag of voor de aanwending voor meerdere gezinnen of alleenstaanden nog bepaalde (al dan niet vergunningsplichtige) werkzaamheden moeten worden uitgevoerd[126]) moet de vergunningverlenende overheid inzonderheid in de mogelijkheid stellen om enige impact uit te oefenen op de creatie van woningen met een zeer kleine oppervlakte, op de wildgroei van kamerwoningen, etc. De woningsplitsing moet bvb. kunnen worden geweigerd wanneer de overheid in het ruimere kader van haar woon(kwaliteits)beleid oordeelt dat een meergezinswoning op een bepaalde plaats onwenselijk is.

[125] Als dat volume wordt uitgebreid, kan de verwezenlijking van een zorgwoning desgevallend ook worden toegestaan middels een stedenbouwkundige vergunning.

[126] Bemerk dat de bestaande vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden vandaag ook reeds abstractie maakt van de vraag of er al dan niet vergunningsplichtige handelingen worden uitgevoerd, dit in tegenstelling tot de situatie onder de Stedenbouwwet.

Artikel 97 en 98

321. Deze ontwerpartikelen zetten een moratorium op de bestaande mogelijkheden om middels een stedenbouwkundig voorschrift (een ruimtelijkeordeningsplan of een stedenbouwkundige verordening) af te wijken van de vergunnings- en meldingsplicht en de vrijstellingenregelingen die zijn vastgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering.

Die afwijkingsmogelijkheden (en de daarop gebaseerde afwijkingen) vervallen op een door de Vlaamse Regering vastgestelde datum. Het moet gaan om de inwerkingtredingsdatum van de nieuwe c.q. aangepaste reglementering inzake de meldingsplicht, de vergunningsplichtige functiewijzigingen en de vrijstellingen op de vergunningsplicht. Pas vanaf die datum is er immers zicht op het "totaalplaatje" van vergunningsplichtige, meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen.

322. De regeling is ingegeven vanuit de idee dat het vergunningenbeleid voor het ganse grondgebied van het Vlaamse Gewest transparant, duidelijk en eenvormig dient te zijn. Met de MINA-raad kan inderdaad worden gesteld dat *"de Vlaamse overheid zoveel mogelijk eenvormigheid moet nastreven op het vlak van de vergunningplichtige en van vergunning vrijgestelde handelingen (en meldingsplichtige handelingen)"* (p. 29, nr. 47).

Lokale diversificaties op een reeds klein grondgebied staan deze duidelijkheid en eenvormigheid in de weg. Zij kunnen daarenboven op gespannen voet komen te staan met een goede ruimtelijke ordening, nu de samenlezing van gewestelijke regelgeving met diverse lokale uitzonderingen tot rechtsonzekerheid kan leiden.

323. De bepaling dat de vergunning- en meldingsplichten en vrijstellingen, geregeld door het DRO en zijn uitvoeringsbesluiten, exhaustief zijn, en niet kunnen worden "tegengesproken" door stedenbouwkundige voorschriften (nieuw artikel 97 DRO), betekent uiteraard helemaal niet dat bepalingen zoals het huidige artikel 3 van het zgn. "Vrijstellingenbesluit" van 14 april 2000 moeten komen te vervallen. Het genoemde artikel bepaalt dat vrijstellingen op de vergunningsplicht slechts worden verleend indien de handelingen niet strijdig zijn met stedenbouwkundige voorschriften[127]. De overeenstemming met stedenbouwkundige voorschriften is hier dus slechts een criterium ter aanwijzing van handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht. Een niet-vrijstelling ten gevolge van een onverenigbaarheid met stedenbouwkundige voorschriften (waarvan middels een vergunning mogelijk kan worden afgeweken), vloeit met andere woorden níet voort uit de betrokken stedenbouwkundige voorschriften zelf, maar wél uit het "Vrijstellingenbesluit".

[127] Bij de bespreking van de meldingsplicht werd reeds voorgesteld om dergelijke bepaling ook in te voeren voor wat betreft de aanwijzing van meldingsplichtige handelingen.

Artikel 99 - 105

Toelichting

Begrip "as built-attest"

324. Deze artikelen leveren een grondslag voor het zgn. "as built-attest", zijnde een attest waarin wordt verklaard dat handelingen betreffende een constructie niet of slechts marginaal afwijken van het vergunde (of gemelde) plan (nieuw artikel 99, eerste lid, DRO).

325. De decreetgever geeft aanwijzingen omtrent de aard van die marginale afwijkingen in het nieuwe artikel 99, tweede lid, DRO. Het gaat meer bepaald om verwaarloosbare afwijkingen (uiteraard binnen de vigerende stedenbouwkundige voorschriften), die niet op kennelijke (= voor elk normaal zorgvuldig beoordelaar "manifeste") wijze afbreuk doen aan de in de vergunde of gemelde plannen vooropgestelde indicaties op het vlak van maatverhoudingen en vlakverdelingen, karakter (materiaalkeuze, textuur, kleur en licht) en gebruik.

De Vlaamse Regering dient op grond van deze aanwijzingen een operationeel beoordelingskader uit te werken op basis waarvan nagegaan kan worden of een afwijking van het bouwplan "marginaal" is (nieuw artikel 105, §1, 2°, DRO). Aangezien de regeling erg nieuw en innovatief is, verdient het de voorkeur om dat beoordelingskader neer te leggen in een besluit, dat verduidelijkt wordt in een omzendbrief.

Afgifte door erkende (rechts)personen

326. Een as built-attest wordt afgeleverd door van overheidswege erkende (rechts)personen (nieuw artikel 100 DRO).

De Vlaamse Regering zal daarbij alleszins waken over de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de attesterende instanties.

327. De Vlaamse Regering wordt (o.m.) gemachtigd om de vorm van het as built-attest te bepalen (nieuw artikel 105, §1, 1°, DRO). Het is effectief aangewezen dat gewerkt wordt met één modelformulier dat in alle gemeenten wordt gehanteerd.

328. De Vlaamse Regering bepaalt de maximumprijs voor de behandeling van een attestaanvraag. De kosten worden gedragen door de aanvrager.

329. De erkende (rechts)personen beslissen binnen een ordetermijn van 30 dagen. Indien zij beslissen tot afgifte van een as built-attest, bezorgen zij een afschrift van dat attest aan het gemeentebestuur.

Validering

330. Een as built-attest sorteert slechts rechtsgevolgen op voorwaarde dat het gevalideerd wordt door het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde.

In het kader van de validering wordt nagegaan of het attest behoorlijk is onderbouwd. In twijfelgevallen kan deze behoorlijkheidscontrole worden gecombineerd met een waarheidscheck, waarbij nagegaan wordt of de aangehaalde elementen wel overeenstemmen met de realiteit.

De validering geschiedt op gemeentelijk niveau, ongeacht het bestuursniveau dat de vergunning heeft afgeleverd (nieuw artikel 101, §1, eerste lid, DRO) ; de gemeente is immers in de feiten het meest nabije bestuur om de werkelijkheidsgraad van het attest te controleren. De validering is daarenboven een handeling die onmiddellijk voorafgaat aan de input van een as built-attest in het gemeentelijke vergunningenregister.

331. De validering van een as built-attest doet een aantal administratiefrechtelijke deuren opengaan.

Ten eerste werd reeds aangegeven dat een attest eerst na de validering ervan opgenomen wordt in het vergunningenregister (nieuw artikel 101, §2, DRO).

Ten tweede treedt een as built-attest dat marginale afwijkingen vaststelt in de plaats van de vergunde of aangemelde plannen, doch eerst nadat het attest is gevalideerd (nieuw artikel 101, §3, DRO).

Ten derde. Conform het advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid over de ontwerpbepalingen wordt in het nieuwe artikel 101, §4, DRO verduidelijkt *"dat het beschikken als titularis van een goed over een […] as built-attest, met zich meebrengt dat dient te worden aangenomen dat de kwestieuze constructie ab initio werd opgericht conform aan de vergunde of aangemelde plannen, zodat er nooit sprake was van een stedenbouwkundig misdrijf uit hoofde van enige niet conforme uitvoering"* (p. 15, nr. 32). Ook dat onweerlegbaar vermoeden kan slechts worden ingeroepen indien het attest gevalideerd is, en zulks vanaf het ogenblik waarop vaststaat dat het attest niet bestreden wordt voor de (middels de nieuwe artikelen 133/56 e.v. DRO) nieuw op te richten Raad voor vergunningsbetwistingen (d.w.z. vanaf de 31ste dag na deze van de opname van het gevalideerde as built-attest in het vergunningenregister), of, in het geval daadwerkelijk een beroep is ingesteld, vanaf het ogenblik waarop de Raad de gegrondheid van de valideringsbeslissing bevestigt.

332. De validering is uiteraard een bestuurshandeling, die zoals gesteld kan worden bestreden voor de Raad voor vergunningsbetwistingen[128], binnen de 30 dagen na de datum van opname in het vergunningenregister. Indien het gaat om een weigering tot validering, kan een beroep door de begunstigde van het as built-attest of door de attesterende instantie of persoon worden ingesteld binnen de 30 dagen na de datum van de betekening van de valideringsbeslissing door het gemeentebestuur.

333. Omtrent de valideringsprocessen zullen steekproefsgewijze controles door het Agentschap RO-Vlaanderen worden georganiseerd. Indien wanpraktijken worden vastgesteld, kan de Vlaamse Regering dwingende aanwijzingen geven omtrent de te nemen remediërende maatregelen (nieuw artikel 102 DRO).

[128] Het as built-attest vormt immers, in zoverre het marginale afwijkingen vaststelt, een "aanvulling" op de stedenbouwkundige vergunning (nieuw artikel 101, §3, DRO).

Weigering tot afgifte van een attest

334. Wanneer een erkende (rechts)persoon een meer dan marginale afwijking van het bouwplan (of het aangemelde plan) vaststelt, weigert deze persoon de afgifte van een as built-attest. De aanvrager wordt dan in staat gesteld de constructie in overeenstemming te brengen met het vergunde bouwplan, zonder dat voor deze aanpassingswerken een bijkomende stedenbouwkundige vergunning (of een melding) nodig is (nieuw artikel 103, tweede lid, DRO).

335. De aanvrager kan er echter ook voor opteren om een aanvraag voor een regularisatievergunning in te dienen, overeenkomstig het nieuwe artikel 116 DRO (nieuw artikel 103, derde lid, DRO).

Indien het vergunningverlenende bestuursorgaan (het college van burgemeester en schepenen, de deputatie in beroep of, in de bijzondere vergunningenprocedure, de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar) vaststelt dat de afgifte van het as built-attest terecht geweigerd werd, kan het desalniettemin een regularisatievergunning afleveren, doch slechts wanneer het oordeelt dat aan de voorwaarden daartoe is voldaan.

Indien het vergunningverlenende bestuursorgaan vaststelt dat de afgifte van het as built-attest onterecht geweigerd werd, zal het bestuursorgaan uiteraard steeds een regularisatievergunning afleveren, zodanig dat op een afdoende wijze rechtsherstel wordt verleend. Opdat het rechtsherstel volledig zou zijn, wordt in het nieuwe artikel 103, derde lid, DRO bepaald dat het "vermoeden van planconformiteit", vermeld in het nieuwe artikel 101, §4, DRO, van overeenkomstige toepassing is, en dat zodra de vergunning niet meer kan worden bestreden middels een administratief beroep of een beroep bij de Raad voor vergunningsbetwistingen.

336. Indien de aanvrager na de weigering tot afgifte van een attest blijft stilzitten, stelt hij zich uiteraard bloot aan een mogelijke vervolging in de schoot van het ruimtelijke handhavingsbeleid, aangezien de uitgevoerde handelingen niet in overeenstemming zijn met de vergunde plannen (artikel 146, eerste lid, 1°, DRO).

Tijdspad

337. In functie van een evenwichtige, gedragen en technisch haalbare invoering van de systematiek van het as built-attest, is voorzien in een genuanceerd tijdspad (nieuw artikel 104 DRO).

338. In eerste instantie zal het as built-attest facultatief kunnen worden aangevraagd door de eigenaar, de overdrager of de overnemer van (zakelijke rechten op) de constructie. De Vlaamse Regering bepaalt de startdatum voor deze "facultatieve fase", eens alle toebereidselen voor de operationalisering van het stelsel genomen zijn.

339. In een volgende fase wordt de aanvraag van een attest verplicht in hoofde van de verkrijger van een stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd na een door de Vlaamse Regering te bepalen datum. De facultatieve mogelijkheden om een attest in andere gevallen aan te vragen, blijven onverkort van kracht.

340. In een later stadium zal de aanvraag ten slotte ook verplicht worden voor de overdrager van een constructie. Het begrip "overdracht" moet in dat verband ruim worden begrepen ; het behelst alle overdrachtsvormen waarin het eigendomsrecht of overige zakelijke rechten op een constructie overgedragen worden (onder levenden), of waarbij een constructie verhuurd wordt voor meer dan negen jaar.

341. De Vlaamse Regering kan de nodige afwijkingen bepalen op de aanvraagverplichtingen die in de 2 vorige randnummers werden vermeld.

Een vrijstelling kan ook gesteund zijn op de geringe ruimtelijke impact van de betrokken constructie.

Zo is het bvb. evident dat de overdrager van een recent gebouwde woning, die reeds het voorwerp uitmaakte van een as built-attest op grond van de aanvraagverplichting, neergelegd in het nieuwe artikel 104, §2, eerste lid, 1°, DRO, geen bijkomend attest moet aanvragen.

Het is tevens mogelijk om bepaalde overdrachtsvormen op grond van pertinente redenen uit te sluiten ; zo lijkt het overbodig om een as built-attest aan te vragen in het kader van huwelijkscontracten en hun wijzigingen en contracten aangaande mandeligheid.

Advies

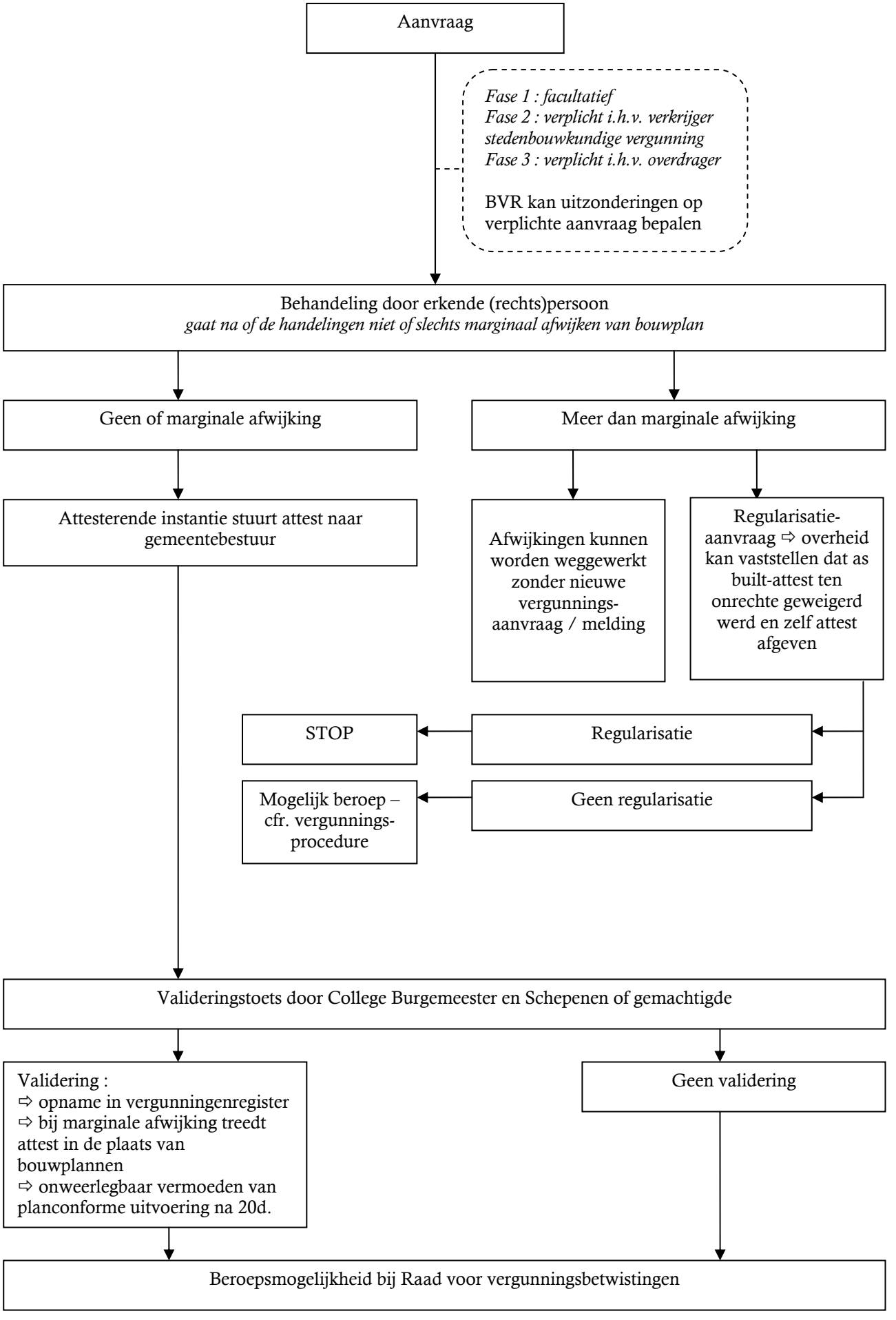
342. De Vlaamse Regering wordt ten slotte gemachtigd (nieuw artikel 105, §2, DRO) om een regeling uit te werken waarbij men tijdens de werken aan het college van burgemeester en schepenen (of zijn gemachtigde) een advies kan vragen omtrent het marginaal karakter van bepaalde afwijkingen.

Het college is immers het "validerend orgaan" dat zich uiteindelijk over dat marginaal karakter zal moeten uitspreken, vooraleer het as built-attest in het vergunningenregister kan worden ingeschreven.

Eén en ander houdt in dat de attesterende instantie (bij de beslissing over de afgifte van een as built-attest) én het college (bij een latere valideringstoets) gebonden zijn door het in het advies opgenomen aanwijzingen en interpretaties.

Schema

343. Om de procedure(mogelijkheden) inzichtelijk te maken, wordt hieronder een schematisch overzicht opgenomen.


Aanvraag
Fase 1 : facultatief
Fase 2 : verplicht i.h.v. verkrijger stedenbouwkundige vergunning
Fase 3 : verplicht i.h.v. overdrager
BVR kan uitzonderingen op verplichte aanvraag bepalen
Behandeling door erkende (rechts)persoon
gaat na of de handelingen niet of slechts marginaal afwijken van bouwplan
Geen of marginale afwijking
Meer dan marginale afwijking
Attesterende instantie stuurt attest naar gemeentebestuur
Afwijkingen kunnen worden weggewerkt zonder nieuwe vergunnings-aanvraag / melding
Regularisatie-aanvraag ⇨ overheid kan vaststellen dat as built-attest ten onrechte geweigerd werd en zelf attest afgeven
STOP
Regularisatie
Mogelijk beroep – cfr. vergunnings-procedure
Geen regularisatie
Valideringstoets door College Burgemeester en Schepenen of gemachtigde
Validering :
⇨ opname in vergunningenregister
⇨ bij marginale afwijking treedt attest in de plaats van bouwplannen
⇨ onweerlegbaar vermoeden van planconforme uitvoering na 20d.
Geen validering
Beroepsmogelijkheid bij Raad voor vergunningsbetwistingen

Advisering

344. De Vlaamse Woonraad heeft de vraag gesteld naar de verhaalmiddelen tegen de weigering c.q. de niet-validering van een as built-attest (p. 10 ; zie ook p. 47 van het SARO-advies).

Welnu, de (niet-)validering van een attest is thans duidelijk omschreven als een bestuurshandeling die vatbaar is voor een beroep bij de Raad voor vergunningsbetwistingen (nieuw artikel 133/56, tweede lid, 2°, DRO).

De weigering van een as built-attest kan uiteraard via de gemeenrechtelijke rechtsmiddelen bestreden worden. Zoals aangegeven is echter ook een specifieke procedure mogelijk via het indienen van een regularisatieaanvraag (nieuw artikel 103, derde lid, DRO).

345. De SARO heeft zich verzet tegen het feit dat een as built-attest in geval van marginale afwijkingen van de vergunde plannen in de plaats treedt van die plannen ; zulks gaat voorbij aan de taken en opdrachten van de vergunningverlenende bestuursorganen (p. 47).

Mede in dat licht is in voorliggende aangepaste teksten op algemene wijze gesteld dat as built-attesten slechts rechtsgevolgen sorteren eens zij door het college van burgemeester en schepenen zijn gevalideerd.

346. Op grond van het advies van de Raad van State (p. 22) is de rechtskracht van het advies in het nieuwe artikel 105, §2, DRO verduidelijkt.

Artikel 106

Huidige situatie

347. Artikel 96, §4, eerste lid, DRO omschrijft vandaag een onweerlegbaar vermoeden van vergund zijn voor die constructies die dateren van vóór de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet ; het bestuur kan het vermoeden op geen enkele wijze ontkrachten. Dat beginsel wordt overgenomen in §1.

Het huidige artikel 96, §4, tweede lid, DRO omschrijft een weerlegbaar vermoeden van vergunning voor constructies die weliswaar zijn opgericht na de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet, maar vóór de allereerste, definitieve vaststelling van het gewestplan waarbinnen ze zijn gelegen. Het wettelijke vermoeden kent één uitzondering, m.n. de mogelijkheid in hoofde van de overheid om door enig bewijsmateriaal[129], behoudens getuigenverklaringen, aan te tonen dat de constructie in overtreding werd opgericht.

Verduidelijkingen inzake het toepassingsgebied

348. De huidige bepalingen betreffende de vermoedens van vergunning zijn ondergebracht in het artikel over het vergunningenregister, waardoor zich in de praktijk vragen hebben gesteld omtrent het precieze toepassingsgebied van de vermoedens.

Het Hof van Cassatie heeft echter verduidelijkt dat de vermoedens van vergunning bestaan *"onafhankelijk van en voorafgaand aan de vermelding ervan in het vergunningenregister of het ontwerp ervan"* . De vermoedens zijn niet enkel aan de vergunningverlenende overheid tegenwerpelijk, doch ook aan de handhavende overheden en aan de rechter[130].

Voorliggend ontwerpartikel formuleert de vermoedens los van de inschrijving in het vergunningenregister, zodanig dat het zeer duidelijk is dat zij geldig kunnen worden ingeroepen, ook al is er nog geen sprake van een vermelding in het (ontwerp van) vergunningenregister. De generieke formulering wijst er ook helder op dat de vermoedens van vergunning regels zijn met een materieelrechtelijke draagwijdte, die zowel de overheid als de rechter binden.

349. Voorliggend ontwerpartikel brengt ook een andere noodzakelijke verduidelijking aan, in die zin dat wordt gesteld dat de vermoedens slechts kunnen worden ingeroepen ten bate van "bestaande" constructies.

Verdwenen constructies worden niet door de vermoedens gedekt en kunnen aldus niet op basis van deze vermoedens worden heropgericht.

350. Tot slot verduidelijkt het ontwerpartikel dat de vermoedens niet van toepassing zijn op illegale aanpassingen aan vergund geachte constructies, dewelke werden aangebracht na de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet c.q. na de eerste invoering van het gewestplan.

---

[129] Dat bewijsmateriaal kan bvb. bestaan uit een vergelijking tussen de reële toestand en de bestaande bouwplannen. De auteur M. BOES heeft daaromtrent terecht gesteld : *"Een vreemde vaststelling is dat een constructie die helemaal zonder vergunning werd opgericht, gemakkelijker van het vermoeden van vergund te zijn kan genieten dan een constructie die weliswaar werd vergund, maar op een of meer punten van de vergunning afwijkt. Voor de eerste categorie is de kans groot dat de overheid over geen bewijsmateriaal beschikt, terwijl ze voor de tweede categorie beschikt over de bouwplannen"* ("Verjaring van stedenbouwmisdrijven", R.W. 2003-'04/16, 611, nr. 27).

[130] Cass., 13 december 2005, T.R.O.S. 2006, afl. 44, 347, concl. M. DE SWAEF, met noot W. RASSCHAERT en J. BELEYN.

Bijstelling tijdskader

351. Het weerlegbaar vermoeden van vergunning loopt vandaag tot de allereerste definitieve vaststelling van het gewestplan.

Artikel 10 jo. 13 van de Stedenbouwwet bepaalde echter dat het besluit houdende vaststelling van het gewestplan in werking trad 15 dagen na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, en dat de provinciegouverneur binnen die termijn het gewestplan opstuurde naar de betrokken gemeenten. Pas dan kon de burger het gewestplan consulteren.

Het is daarom logisch het eindpunt van de periode van het vermoeden te leggen op het ogenblik van de eerste inwerkingtreding van het gewestplan[131].

Bijstelling van de vormen van weerlegging van het weerlegbaar vermoeden

352. De ratio legis van het weerlegbaar wettelijk vermoeden is gelegen in de terechte kritiek dat de burger tussen de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet van 29 maart 1962 en de definitieve vaststelling van de gewestplannen, een vergunning kon verkrijgen zonder dat hierbij enige afweging aan de hand van een bestemming kon worden gemaakt, nu niemand wist in welke zone zou worden gebouwd.

Vaak zullen onregelmatigheden in deze periode te wijten zijn geweest aan een ondoorzichtig juridisch imbroglio.

Daarenboven is het zo dat de betrokken onregelmatigheden in principe verjaard zijn. In het kader van de rechtszekerheid is het niet wenselijk dat omtrent dergelijke onregelmatigheden die niet beschouwd worden als een grote hinderzaak, symbooldiscussies worden gevoerd.

Om die reden beperkt het nieuwe artikel 106, §2, eerste lid, DRO de vormen van weerlegging van het weerlegbaar vermoeden tot bewijsmateriaal dat wijst op de aanwezigheid van hinder. Het vermoeden kan in dat licht worden weerlegd middels processen-verbaal c.q. niet-anonieme bezwaarschriften.

353. Het nieuwe artikel 106, §2, eerste lid, DRO maakt voorts komaf met de discussies over de vraag van wanneer het aangehaalde bewijsmateriaal mag dateren en of het ook nu nog mag worden opgemaakt.

Er wordt uitgegaan van het gegeven dat een proces-verbaal dient te dateren van een tijdstip dat niet ver verwijderd kan zijn van de voltooiing van de onregelmatig opgerichte constructie. Er kan hier immers gewezen worden op de Cassatierechtspraak volgens dewelke laattijdig medegedeelde PV's aangetast zijn door nietigheid[132]. Daarenboven werd de bijzondere bewijskracht van PV's in ruimtelijkeordeningsaangelegenheden slechts vastgelegd bij inwerkingtreding van het decreet van 21 november 2003, hetwelk met ingang van 8 februari 2004 artikel 148 DRO heeft gewijzigd.

Een gelijkaardige redenering geldt in hoofde van niet-anonieme bezwaarschriften. Er moet worden vermeden dat deze dateren van lange tijd na de feiten[133], daar zij in dat geval gefundeerd kunnen zijn op reglementering of toestanden die de "overtreder" onmogelijk in redelijkheid kon voorzien bij de uitvoering van de vergunningsplichtige handelingen.

---

[131] Zie in die zin M. BOES, Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening in het Vlaamse Gewest, Brussel, Larcier, 2006, 114 en P. FLAMEY, J. BOSQUET en F. JUDO, Handhavings- en verjaringsdecreet. Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, Brussel, Larcier, 2004, 36-37, nr. 60.

[132] Cass., AR 3392, 24 oktober 1989, Pas. 1990, I, 234.

[133] Deze problematiek is naar alle waarschijnlijkheid eerder minimaal ; men kan aannemen dat de meeste bezwaarschriften of klachten verstuurd werden tijdens of kort na de oprichting van de bewuste constructie.

Er wordt daarom ingegaan op een suggestie uit de rechtsleer, waarin gesteld wordt dat *"best als stelregel word[t] gehanteerd dat het PV dient te zijn opgesteld binnen de verjaringstermijn van het aflopende misdrijf. Dit strookt eveneens met de idee van rechtszekerheid dewelke de decreetgever heeft willen creëren"* [134]. Het ontwerpartikel bepaalt aldus dat het weerlegbare vermoeden van vergunning slechts kan worden weerlegd door middel van een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift dat opgesteld is binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

354. Het nieuwe artikel 106, §2, eerste lid, DRO doet geen afbreuk aan het principe dat de bewijslast voor de weerlegging van het weerlegbaar vermoeden van vergunning berust bij de overheid[135].

Onweerlegbaarheid van het weerlegbaar vermoeden na 1 jaar opname als "vergund geacht" in het vergunningenregister

355. Bij de parlementaire voorbereiding omtrent het dossier van de vermoedens van vergunning is gesteld dat aan de verjaring *"ook de vergunbaarheid gekoppeld [moet] worden, anders blijft de rechtsonzekerheid voortbestaan"* [136].

Binnen dat denkkader wordt voorgesteld om te bepalen dat het weerlegbaar vermoeden van vergunning niet meer kan worden weerlegd indien de constructie één jaar als vergund geacht is opgenomen in het vergunningenregister (nieuw artikel 106, §2, tweede lid, DRO). De eerste startdatum voor die termijn van één jaar is de datum van inwerkingtreding van voorliggend ontwerpdecreet.

Een normaal zorgvuldige overheid is er immers toe gehouden om de vergunningstoestand van een constructie terdege na te gaan, alvorens die constructie in het vergunningenregister wordt opgenomen[137].

Het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel vereist in dat licht dat de inschrijving als "vergund geacht" aldus na een redelijke termijn van één jaar onaantastbaar wordt.

---

[134] P. FLAMEY, J. BOSQUET en F. JUDO, Handhavings- en verjaringsdecreet. Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, Brussel, Larcier, 2004, 35.

[135] Zie reeds Parl. St., Vl. Parl., 2002-'03, nr. 1566/7, 24.

[136] Parl. St., Vl. Parl., 2002'-03, nr. 1566/1.

[137] Ten aanzien van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State is daaromtrent het volgende verklaard (zie p. 22 – 23 van het advies) : *"Aangezien de vermoedens van vergunning in het vergunningenregister moeten worden vermeld, en het ontwerp van vergunningenregister onderworpen is aan een toetsing door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (cfr. art. 191, §1, DRO), is het evenwel evident dat eerst van een zorgvuldige besluitvorming sprake zal zijn indien de gemeentelijke overheid voorafgaand aan de "input", in het vergunningenregister, van een "vergund geachte" constructie, terdege heeft nagegaan of geen elementen voorhanden zijn die het vergund geacht karakter van de constructie tegenspreken. De bevoegde overheid, wil zij op een regelmatige wijze een beslissing nemen, moet immers volledig ingelicht zijn over de belangrijke gegevens welke die beslissing kunnen beïnvloeden, hetgeen in casu een actieve onderzoeksplicht vooronderstelt. De recente rechtspraak van de Raad van State houdt inderdaad streng de hand aan de zorgvuldigheid bij de voorbereiding van een bestuurlijke beslissing (in casu de vaststelling van (onderdelen van) het vergunningenregister). De Raad heeft in zijn arresten van 12 juli 2002 (nr. 109.262) en 15 mei 2003 (nr. 119.444) bvb. afwijzende beslissingen tot accreditering (in het kader van het Nationaal akkoord tandheelkundigen-ziekenfondsen) door de Stuurgroep kwaliteitspromotie tandheelkunde c.q. de Nationale Commissie van het R.I.Z.I.V. geannuleerd op grond van het feit dat bij de verwerking van de gegevens uitgegaan werd van onvolledige dossiers en foutieve feitelijke gegevens. Uit het zorgvuldigheidsbeginsel vloeit o.i. aldus op dwingende wijze voort dat de gemeentelijke overheid, bij de opmaak en actualisering van het vergunningenregister, actief dient na te gaan of ja dan nee enig tegenbewijs voorhanden is".* Die actieve onderzoeksplicht is nu expliciet verduidelijkt in de nieuwe bepalingen van artikel 134/2, §1, eerste lid, en §2, eerste lid, en artikel 191, §1, vijfde en zesde lid, DRO.

Verwezen moet worden naar volgende passus uit de rechtsleer :

> *"Vermits het Arbitragehof het grondbeginsel van de rechtszekerheid, zij het uiteraard in combinatie met de constitutionele regels waaraan het wettelijk vermag te toetsen, in zijn toetsing betrekt, moet worden aangenomen dat het om een even grondwettelijke regel gaat als het uit artikel 159 G.W. stammend legaliteitsbeginsel"* [138].

Diezelfde auteurs bepleiten een "passend evenwicht" tussen de superioriteit van de wet en het beginsel van de rechtszekerheid.

Voormelde maatregel streeft dat "passend evenwicht" na.

Duidelijkheidshalve moet worden beklemtoond dat de maatregel het weerlegbaar vermoeden van vergunning begeleidt. De regeling heeft (enkel) betrekking op constructies die weliswaar zijn opgericht na de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet, maar vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen ze zijn gelegen. Constructies (of aanpassingswerken) van een latere datum vallen niet onder de voorgestelde regeling.

356. Het voorgaande impliceert dat de beslissing tot (niet-)registratie (als vergund geacht) van een constructie waarop een vermoeden rust, rechtenscheppend kan zijn.

Om die reden wordt via voorliggend ontwerpdecreet het principe ingeschreven dat de beslissing tot (weigering van) registratie van een constructie als "vergund geacht" moet worden gemotiveerd (nieuw artikel 134/2 DRO).

Die motivering gebeurt aan de hand van volgende regelen[139].

Wat betreft het onweerlegbaar vermoeden, geldt dat de vaststelling van de aanwezigheid van een geldig bewijs dat de bestaande constructie vóór 22 april 1962 gebouwd werd, en de omschrijving van de aard van dat bewijs, volstaat als motivering voor de beslissing tot opname als "vergund geacht". De vaststelling van het feit dat de constructie niet meer bestaat, van de afwezigheid van enig bewijsmiddel, of van het feit dat het voorhanden zijnde bewijsmiddel aangetast is door uitdrukkelijk aangegeven onregelmatigheden, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht".

Wat betreft het weerlegbaar vermoeden, geldt dat de vaststelling van het feit dat bij de overheid geen geldig tegenbewijs bekend is, volstaat als motivering voor een opname als "vergund geacht". De vaststelling dat bij de overheid een geldig tegenbewijs bekend is, en de omschrijving van de aard daarvan, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht".

Tevens wordt gesteld dat een weigering tot opname als "vergund geacht" bij gewone brief moet worden gemeld aan de eigenaar.

---

[138] A. en S. LUST, "Perpetua ad excipiendum? Legaliteit ten allen prijze", in A. DE NAUW, P. FLAMEY en J. GHYSELS, Milieu- en Milieustrafprocesrecht. Actuele vraagstukken, Brussel, Larcier, 2005, 566.

[139] Algemeen wordt aangenomen dat de deelstaten de formele motiveringsplicht kunnen aanvullen, verbijzonderen of versterken in de materies waarvoor zij bevoegd zijn (Adv. R.v.St., Afd. Wg., Parl. St., Senaat, BZ 1988, 215-2, 12).

357. De Raad van State, Afdeling Wetgeving, heeft terecht gewezen op het feit dat het "rechtenscheppend" karakter van de beslissing tot (niet-)registratie (als vergund geacht) van een constructie waarop een vermoeden rust, contrasteert met het voor het overige "declaratief" karakter van het vergunningenregister.

Die specifieke afwijking op het niet-rechtenscheppend karakter van een (niet-)inschrijving in het vergunningenregister werd hierboven evenwel gemotiveerd vanuit klare rechtszekerheidsoverwegingen.

De Raad van State moet worden gevolgd waar zij stelt dat de beslissing tot (niet-)registratie (als vergund geacht) van een constructie waarop een vermoeden rust, in dat licht bestreden zal kunnen worden met een jurisdictioneel beroep bij de Raad van State (of bij de gewone rechter) (p. 23). Naast deze beroepsmogelijkheid kan de burger ook een klacht indienen bij de Vlaamse Regering, met de vraag om zich in de plaats te stellen van de gemeente, indien deze ten onrechte weigert om een constructie als "vergund geacht" in het vergunningenregister op te nemen (nieuw artikel 134/2, §3, DRO).

Eerbiediging van bestaande rechterlijke uitspraken

358. Duidelijkheidshalve bepaalt het nieuwe artikel 106, §4, DRO dat de vermoedens van vergunning nooit kunnen inhouden dat teruggekomen wordt op vroeger uitgesproken (= voordat de vermoedens zijn ingesteld) en in kracht van gewijsde gegane vonnissen of arresten, waarin het vergund karakter van een constructie tegengesproken wordt.

359. De nieuwe elementen in de regeling van de vermoedens van vergunning (inzonderheid de beperking van de weerleggingsmogelijkheden) dienen wel te worden gehanteerd in hangende gedingen. Zulks is het gevolg van de onmiddellijke werking van de bepalingen van voorliggend ontwerpdecreet.

Ten overvloede : samenlezing met het leerstuk van de functiewijzigingen

360. De vermoedens van vergunning zijn door het Verslag bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen[140], door de Raad van State[141] en door het Hof van Cassatie[142] "aangevuld" met een bijkomend "vermoeden" : een gebruikswijziging die vóór 9 september 1984 tot stand is gekomen, moet buiten beschouwing worden gelaten bij de vraag of een constructie beschouwd kan worden als een vergunde constructie. Ook die oude functiewijzigingen worden aldus als het ware geacht vergund te zijn. (Vóór 9 september 1984 gold voor functiewijzigingen geen vergunningsplicht ; cfr. artikel 192bis DRO.)

361. Latere functiewijzigingen moeten gedekt zijn door een vergunning, verleend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen of het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Dat geldt óók als zij betrekking hebben op een constructie die overeenkomstig voorliggende ontwerpbepalingen gedekt is door een vermoeden van vergunning. Een persoon die een woning, gebouwd in 1963, volledig wil herbestemmen tot een boekhoudkantoor, zal ingevolge artikel 2 van het uitvoeringsbesluit van 14 april 2000 aldus een stedenbouwkundige vergunning nodig hebben.

[140] B.S. 30 augustus 1984.
[141] R.v.St., nr. 43.162, 3 juni 1993.
[142] Cass., 8 november 1996, T.R.O.S. 1997/5, 73-74.

Verkavelingsvergunningsplicht

Artikel 107

362. De formulering van de verplichting tot aanvraag van een verkavelingsvergunning in het nieuwe artikel 107, §1, eerste lid, DRO is ingekort ten opzichte van het bestaande artikel 101, §1, DRO omwille van het feit dat het begrip "verkavelen" voortaan wordt gedefinieerd via het nieuw voorgestelde artikel 92, 14°, DRO[143].

363. Een facultatieve aanvraag van een verkavelingsvergunning wordt voortaan steeds mogelijk ingevolge het nieuwe artikel 107, §1, tweede lid, DRO.

Thans is zo'n facultatieve aanvraag enkel mogelijk voor de bouw of aanleg van industriële, ambachtelijke of commerciële gebouwen, constructies of terreinen.

364. Het nieuwe artikel 107, §2, DRO biedt een expliciete juridische grondslag voor de reglementaire voorschriften die in verkavelingsvergunningen zijn vervat.

Deze reglementaire bepalingen zijn in tegenstelling tot de overige gedeelten van de verkavelingsvergunning niet onderhevig aan de formele motiveringsplicht, die slechts op individuele bestuurshandelingen van toepassing is. Uiteraard zullen de reglementaire bepalingen steeds op voldoende wijze over een "materiële" motivering dienen te beschikken, hetgeen kan blijken uit het administratief dossier.

Artikel 108

365. Het nieuwe artikel 108 DRO bevestigt het beginsel dat kavels uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase slechts kunnen worden vervreemd nadat de verkavelingsakte verleden is op grond van een verkavelingsattest waaruit blijkt dat de vergunninghouder de lasten zelf heeft uitgevoerd of de nodige waarborgen heeft gegeven.

Het voorgestelde artikel bepaalt in dat verband duidelijk dat men de uitvoering van de lasten c.q. het geven van de nodige waarborgen perfect kan combineren. Dat kan om praktische redenen nuttig zijn. Het is bvb. niet steeds even zinvol om de trottoirs aan te leggen voordat de woningen gebouwd zijn ; de trottoirs kunnen immers beschadigd worden door de op- en afrijdende vrachtwagens. Het kan daarom aangewezen zijn dat de verkavelaar de trottoirs niet zelf aanlegt, maar voor de kostprijs daarvan een financiële waarborg aan de gemeente stort, die dan later de trottoirs kan (laten) aanleggen.

[143] Het feit dat in het ontwerpartikel uitdrukkelijk en volledigheidshalve verduidelijkt wordt dat de verkoop van kavels die het voorwerp uitmaken van een verkoop "op plan" onder de verkavelingsvergunningsplicht valt, heeft uiteraard niet voor gevolg dat dergelijke verkoop vroeger niet onder de verkavelingsvergunningsplicht sorteerde.

Over de mogelijke combinatie van effectieve uitvoering en het stellen van financiële waarborgen bestaat vandaag echter rechtsonzekerheid, wat "grote" verkavelingen (d.w.z. met wegeniswerken) betreft. Voor "grote" verkavelingen bepaalt artikel 130 DRO thans immers dat een kavel slechts kan worden vervreemd eens het schepencollege een proces-verbaal heeft vastgesteld blijkens hetwelk de onmiddellijk uit te voeren werken en lasten effectief zijn uitgevoerd. Voor "grote" verkavelingen is een financiële zekerheid voor het uitvoeren van de lasten vandaag dus blijkbaar niet voldoende. De rechtsleer schrijft echter dat één en ander sinds de inwerkingtreding van het decreet van 21 november 2003 niet meer zeker is, nu dat decreet "a*rtikel 130, §1, al. 1 en 2 DRO immers op enkele punten gewijzigd [heeft]. Eén van de wijzigingen is dat het verval van "grote" verkavelingen opnieuw kan worden tegengehouden door het stellen van een afdoende financiële zekerheid. Die wijziging lijkt echter niet te zijn doorgetrokken tot de realisatie van de verkavelingsvergunning. Artikel 130, §1, al. 2, eerste zin, stelt nog steeds enkel dat tot op het ogenblik dat de lasten die onmiddellijk moeten worden uitgevoerd, zijn uitgevoerd, realisatie van de verkavelingsvergunning niet mogelijk is en voegt daar niet de hypothese aan toe dat een afdoende financiële zekerheid is gesteld. In de tweede zin van deze alinea wordt thans echter wel gesteld dat het college van burgemeester en schepenen bij proces-verbaal vaststelt dat de werken en lasten zijn uitgevoerd of de afdoende financiële waarborgen zijn verschaft, wat doet vermoeden dat het feit dat die financiële waarborgen in de eerste zin niet worden vermeld, rust op een vergetelheid van de decreetgever"* [144].

366. Het nieuwe artikel biedt ook helderheid op een ander punt.

In het nieuwe artikel 113 DRO wordt het principe bevestigd dat verkavelingsvergunningen uitdrukkelijk melding kunnen maken van de verschillende (geografische of temporele) fasen van het project.

In het geval van zo'n gefaseerde vergunning – zo wordt verduidelijkt – kan de verkavelingsakte worden verleden voor één of meer fasen afzonderlijk. In dat geval wordt in het verkavelingsattest enkel nagegaan of de lasten die verbonden zijn aan die specifieke fase(n) uitgevoerd en/of gewaarborgd zijn.

367. In het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid is een aparte en specifieke regeling uitgewerkt omtrent de overdracht van sociale woongelegenheden binnen een privaat verkavelingsproject aan of middels een sociale woonorganisatie.

In het nieuwe artikel 108, §1, tweede lid, DRO wordt nu bepaald dat de verkavelingsakte (en het daaraan voorafgaande verkavelingsattest) niet vereist is voor deze specifieke overdrachten aan of middels sociale woonorganisaties.

Deze uitzonderingsregeling kan worden gemotiveerd vanuit het feit dat in het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid reeds diverse waarborgen ontwikkeld zijn ter zake van de creatie van het sociaal aanbod binnen een ruimer privaat verkavelingsproject ; inzonderheid is voorzien in een attestering door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en een controle door de toezichthouder in de zin van artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode.

[144] S. LUST, D. LINDEMANS en Y. LOIX, "Vergunningen", in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, Brugge, Die Keure, 2004, 602.

Artikel 109

368. Het nieuwe artikel 109, §1, DRO verankert het principe dat de verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de in de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk opgenomen handelingen die het terrein bouwrijp maken[145] : de wegenaanleg, reliëfwijzigingen, het slopen, het ontbossen (in dat geval moet wel artikel 90bis van het Bosdecreet worden gerespecteerd, inzonderheid de daarin opgenomen compensatieregeling),… Uiteraard geldt daarbij de voorwaarde dat het aanvraagdossier voor de verkavelingsvergunning tevens voldoet aan de ontvankelijkheids- en volledigheidseisen in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsplicht.

Er wordt verduidelijkt dat deze regeling niet geldt in het uitzonderlijke geval waarin deze handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, onderworpen zijn aan de milieuvergunningsplicht of aan de meldingsplicht van het Milieuvergunningendecreet. Immers, de zgn. "koppeling" tussen de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning (of melding) geldt niet ten aanzien van de verkavelingsvergunning.

369. Het nieuw voorgestelde artikel 109, §2, DRO wil een antwoord bieden op de complexiteit van de toepassing van het bestaande artikel 133 DRO.

Dat artikel 133 betreft volgende problematiek.

Een verkavelingsaanvraag kan wegeniswerken omvatten waarover de gemeenteraad een beslissing moet nemende aanleg van nieuwe gemeentewegen[146] omvatten of voor bestaande gemeentelijke verkeerswegen het tracé wijzigen, de wegen verbreden of ze zelfs opheffen. Als het college van burgemeester en schepenen denkt de aangevraagde verkaveling te kunnen vergunnen, moet het eerst de gemeenteraad een besluit laten nemen over de wegen. De beslissingtermijn wordt hierdoor niet verlengd.

Als er beroep ingesteld wordt tegen de verkavelingsvergunning terwijl de gemeenteraad over de wegen geen beslissing heeft moeten nemen of zich van een beslissing daarover onthouden heeft, worden in de beroepsprocedure de volgende stappen ingelast : de gouverneur roept op verzoek van de deputatie de gemeenteraad samen ; de gemeenteraad moet binnen de 60 dagen over de wegen een besluit nemen en dit meedelen aan de gouverneur. Op het overschrijden van die termijn van 60 dagen staat geen enkele sanctie ; het is dus zeker niet uitgesloten dat de gemeenteraad verder blijft stilzitten.

Die complexe procedure wordt thans vervangen door het principe dat de gemeenteraad beslist, uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is ; zoniet wordt de beslissing over de zaak van de wegen geacht ongunstig[147] te zijn.

De ontwerpbepaling breidt ook het toepassingsgebied van de regeling uit : de regeling zal gelden voor alle wegeniswerken waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft. De gemeenteraad heeft immers niet alleen beslissingsbevoegdheid ten aanzien van gemeentewegen ; ook diverse handelingen aangaande buurtwegen behoren ingevolge de Wet van 10 april 1841 tot de gemeentelijke bevoegdheid. Het is de bedoeling om die gemeentelijke bevoegdheid via een afzonderlijk decreet nog uit te breiden.

---

[145] Dit is een bevestiging en uitbreiding van het principe van huidig artikel 133, §1, eerste lid, DRO, alwaar bepaald wordt dat een verkavelingsvergunning kan gelden als een stedenbouwkundige vergunning voor bepaalde wegeniswerken.

[146] Huidig artikel 133 DRO (net als het nieuwe artikel 109, §2, DRO) heeft enkel betrekking op gemeentelijke verkeerswegen en is derhalve niet van toepassing op buurtwegen (Omzendbrief 77bis van 3 maart 1980 betreffende verkavelingsvergunningen – Aanleggen van nieuwe wegen – Artikel 57bis, §1, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970).

[147] Een impliciete goedkeuring zou op gespannen voet staan met de prudentie die in ruimtelijke aangelegenheden sensu lato aan de dag moet worden gelegd.

370. In het kader van de hierboven besproken §2 van het nieuwe artikel 109 DRO is de vraag gesteld in welke mate de daarin vermelde bevoegdheid van de gemeenteraad ter zake van de gemeentelijke wegenis verenigbaar is met artikel 57, §3, 12°, van het Gemeentedecreet, dat het college van burgemeester en schepenen belast met de vaststelling van de rooilijnen van de wegen.

Er dient te worden geredeneerd als volgt.

De gemeenteraad beschikt over de volle bevoegdheid om rooiplannen vast te stellen, zulks op grond van artikel 42 van het Gemeentedecreet. De gemeenteraad is tevens bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen waarin het tracé van de wegenis is opgenomen. Desgevallend kan de gemeenteraad in uitvoering van een RUP een rooilijnplan aannemen (artikel 76 DRO).

Artikel 57, §3, 12°, van het Gemeentedecreet (vroeger : artikel 123, 6°, N.Gem.W.) is dus slechts een specifieke toepassing van de uitvoeringsbevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen[148]. Zij moet zo worden verstaan dat het college als uitvoerend orgaan van de gemeente ermee belast is de rooilijn op individuele vraag aan te geven[149], zulks aan de hand van de bestaande plannen. Indien men zich op een plan kan steunen, dan moet het college als rooilijn de feitelijke weggrens aangeven, waarbij het niet verder mag gaan dan de erkenning en de materiële vaststelling van de grens waarvan het bestaan is aangenomen door de betrokken partijen of die vastgelegd is in een akte die het vereiste gezag en de nodige bewijskracht heeft.

Artikel 110

371. Het nieuwe artikel 110 DRO bevestigt het bestaande principe dat de bepalingen van een verkavelingsvergunning niet worden opgeheven door de inwerkingtreding van een stedenbouwkundig voorschrift (een RUP, een plan van aanleg, een stedenbouwkundige verordening), tenzij voldaan is aan de bepalingen van het nieuwe artikel 133/26 DRO. Aldaar wordt bepaald dat een RUP of een BPA een niet-vervallen verkavelingsvergunning kan herzien of vernietigen, in zoverre de herziening of de annulatie uitdrukkelijk werd opgenomen bij de voorlopige en de definitieve vaststelling van het plan.

[148] J. DUJARDIN, W. SOMERS, L. VAN SUMMEREN en J. DEBYSER, Praktisch handboek voor gemeenterecht, Brugge, Die Keure, 2006, 296 en J. DE STAERCKE, Wegenrecht, Brugge, Die Keure, 2007, 201.
[149] R.v.St., nr. 71.278, 28 januari 1998, www.raadvst-consetat.be.

Bepalingen, aan alle vergunningen gemeen

Artikel 111

372. Huidig artikel 105, §2, DRO stipuleert – in navolging van de Stedenbouwwet – dat aan een vergunning voorwaarden kunnen worden gekoppeld.

Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.

373. Omtrent de invulling van deze voorwaarden is een vast contentieux gegroeid, waarvan de essentialia omwille van de legistieke transparantie decretaal worden verankerd.

374. Er wordt eerst en vooral verduidelijkt dat voorwaarden *voldoende precies* dienen te zijn.

Voorwaarden mogen niet zo geformuleerd zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en kunnen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning. Zij mogen ook aan de overheid geen beoordelingsruimte laten.

Een vergunningsvoorwaarde dewelke inhield dat maatregelen getroffen moesten worden om te verzekeren dat een gebouw een agrarische bestemming zou behouden, werd door de Raad van State bvb. als onvoldoende precies beoordeeld, aangezien het allerminst duidelijk was welke concrete ingrepen daartoe dienden te gebeuren en welke controlemogelijkheid de overheid over het vervullen van die "voorwaarde" kon uitoefenen[150].

375. Er wordt ook bevestigd dat voorwaarden *proportioneel* moeten zijn ; zij moeten in verhouding blijven staan tot het voorwerp van de aanvraag en mogen de economie van het geplande project niet in gevaar brengen[151].

De Raad van State stelde bvb. een schending van dat proportionaliteitsbeginsel vast in een zaak waarin aan een regularisatievergunning de voorwaarde werd verbonden dat de in de woning ingewerkte autobergplaats met bijhorende poort van plaats diende te wisselen met een venster aan de andere kant van de voordeur, één en ander om de gevelharmonie te bewerkstelligen. De Raad oordeelde dat zulks totaal onevenredig was, doordat de voorwaarde voor de aanvrager kosten zou teweegbrengen die niet meer in verhouding staan tot de gepleegde inbreuk[152].

Het proportionaliteitsbeginsel houdt tevens in dat de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken. Indien de vergunning slechts kan worden verleend mits het doorvoeren van essentiële wijzigingen aan de plannen, zal de vergunning moeten worden geweigerd, desgevallend met opgave van de punten die bij een nieuwe aanvraag moeten worden aangepast.

Het is ten slotte evident dat vergunningsvoorwaarden slechts kunnen handelen over bijkomende of bijkomstige gegevens. In dat licht werd door de Raad van State bvb. niet aanvaard dat de overheid de voorwaarde stelde dat het architecturale concept van belangrijke gedeelten van een belangrijk museumcomplex volledig zou worden herwerkt[153].

[150] R.v.St., nr. 54.774, 31 juli 1995, www.raadvst-consetat.be.
[151] F. HAUMONT, "Les charges d'urbanisme", Amén. 1994, 178.
[152] R.v.St., nr. 96.241, 28 juni 2001 en nr. 112.888, 26 november 2002, www.raadvst-consetat.be.
[153] R.v.St., nr. 63.457, 6 december 1996, www.raadvst-consetat.be.

376. De ontwerptekst omvat het principe dat de aanvrager minstens *zelf stappen moet kunnen ondernemen* om de voorwaarde te verwezenlijken ; het vervullen van de voorwaarde mag niet volledig en enkel aan de wil van "derden" overgelaten worden.

De aanvrager moet redelijkerwijs démarches kunnen ondernemen met het oog op de verwezenlijking van de voorwaarden, zoniet wordt afbreuk gedaan aan het beginsel dat de vergunning op zich de uitvoering van de vergunde handelingen moet mogelijk maken (zie ook volgend randnr.).

Daarbij mag niet zo ver worden gegaan als in een ouder arrest waarin de Raad van State oordeelde dat aan de voorwaarden die worden opgelegd in het kader van een vergunning voor het exploiteren van een terril, moet kunnen worden voldaan *door de enkele wil* van de exploitant zelf. In casu had de vergunningverlenende overheid als voorwaarde opgelegd bepaalde installaties te verplaatsen naar een terrein dat eigendom was van een derde[154].

Men mag van de aanvrager aldus verwachten dat hij een overeenkomst sluit met een derde om de vooropgestelde voorwaarde te kunnen verwezenlijken. F. DE PRETER stelt terecht *"dat de vergunningverlenende overheid zich niet heeft in te laten met het eigendomsstatuut van de grond en de aanwezigheid van zakelijke rechten. Vergunningen worden afgeleverd onder voorbehoud van deze rechten. Indien de vergunningverlenende overheid zich niet dient in te laten met de vraag of de aanvrager van de vergunning wel eigenaar is van het goed waarvoor de vergunning wordt gevraagd, heeft de vergunningverlenende overheid zich ook niet in te laten met de vraag of hij gerechtigd is de voorwaarden na te leven"* [155].

Het is evenwel niet mogelijk om een vergunning afhankelijk te maken van een voorwaarde die in hoofde van de aanvrager een "fait du prince" uitmaakt. Men kan een vergunning voor een bedrijfsgebouw bvb. niet afhankelijk stellen van de opschortende voorwaarde dat de vergunde werken eerst kunnen worden aangevat na een bestemmingswijziging van de aanpalende gronden in agrarisch gebied naar een zone bestemd voor bedrijven. De aanvrager heeft immers geen uitstaans met de daartoe benodigde planprocessen.

377. Tot slot wordt verduidelijkt dat voorwaarden geen afbreuk kunnen doen aan het feit dat *een vergunning op zich, zonder voorbehoud, de uitvoering van de vergunde handelingen mogelijk moet maken.*

Zo veroordeelde de Raad van State het feit dat aan een vergunning voor afbraakwerken de "opschortende" voorwaarde werd verbonden dat deze werken slechts konden worden uitgevoerd na opmaak en goedkeuring van een omvattend project tot heraanleg en revalorisatie van de site. De Raad stelde dat een voorwaarde niet mag inhouden dat het definitief oordeel over de toelaatbaarheid van een vergund project de facto wordt uitgesteld naar een later tijdstip, waarop een nieuwe beoordeling (door dezelfde of een andere overheid) doorgevoerd wordt[156].

378. In de aanhef van het nieuwe artikel 111, §1, DRO wordt verwezen naar het Bosdecreet.

Volgens artikel 90bis van dat decreet moet de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning voor ontbossing een compensatievoorstel voegen bij zijn aanvraag tot het verkrijgen van deze vergunning. Het compensatievoorstel moet worden beoordeeld door het Bosbeheer, dat het voorstel kan aanpassen.

Dat is een voorwaarde die krachtens het decreet zelf wordt opgelegd, zonder tussenkomst van de vergunningverlenende overheid. Om die reden wordt zij specifiek vermeld.

---

[154] R.v.St., nr. 16.969, 11 april 1975.
[155] F. DE PRETER, "Lasten en voorwaarden verbonden aan stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen", T.R.O.S. 2003/29, 9.
[156] R.v.St., nr. 107.823, 13 juni 2002, Amén. 2003 (weergave J. SAMBON), afl. 1, 44.

Artikel 112

Principe

379. Een last is een verplichting die aan de aanvrager wordt opgelegd, bijkomend aan de verplichting om de vergunning en haar voorwaarden na te leven.

Zij vindt haar oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt *(criterium 1)*, en in de bijkomende beleidstaken die de vergunningverlenende overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen *(criterium 2).*

Voorliggend ontwerpartikel bevestigt in zijn §1 de mogelijkheid om lasten aan een vergunning te verbinden (cfr. huidig artikel 105, §1, eerste lid, DRO).

Het beginsel dat lasten geen deel uitmaken van hetgeen door de vergunning vergund wordt, blijft aangehouden. Dat betekent ondermeer dat de lasten geen deel uitmaken van het openbaar onderzoek waaraan de aanvraag gebeurlijk moet worden onderworpen[157]. Eén en ander houdt tevens in dat het niet uitvoeren van een last niet strafbaar is ; de uitvoering van de last kan ook niet bij wege van herstelmaatregel worden opgelegd.

Exemplatieve opsomming van mogelijke lasten

380. Het nieuwe artikel 112, §1, tweede lid, 1°, DRO herneemt de bestaande *exemplatieve* opsomming van mogelijke lasten. De Raad van State heeft omtrent deze exemplatieve opsomming gesteld dat het niet-limitatief karakter ervan niet betekent dat om het even welke last kan worden opgelegd. De aard van een last moet aansluiten bij het karakter van de lasten die in de regelgeving zijn opgesomd[158]. Zo is de verplichting om in de verkoopovereenkomsten van de kavels binnen een verkaveling een bouwverplichting op te nemen, niet verzoenbaar met de strekking van de in de wetgeving aangegeven voorbeelden[159].

Aan de bestaande exemplatieve opsomming wordt toegevoegd dat lasten ook betrekking kunnen hebben op de verwezenlijking van een evenwichtige mix van kavel- en woningtypes, om een sociale vermenging te bewerkstelligen. In zoverre een last evenwel gericht is op de vrijwaring of de creatie van een bescheiden woonaanbod zoals gedefinieerd in artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid, moet rekening worden gehouden met de bijzondere regelingen van dat laatste ontwerpdecreet. Dergelijke last kan slechts worden opgelegd onder de voorwaarden als vermeld in artikel 4.2.5 van het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid. Eén en ander wordt verder toegelicht bij de bespreking van het nieuwe artikel 112, §1, vierde lid, DRO.

Limitatieve opsomming van lasten die een gratis afstand inhouden

381. Het nieuwe artikel 112, §1, derde lid, DRO herneemt de bestaande *limitatieve* opsomming van lasten die een gratis afstand inhouden. Een gratis afstand kan enkel worden opgelegd voor gronden die zullen dienen voor de aanleg van openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen of nutsvoorzieningen, en voor deze werken zelf, en zulks op voorwaarde dat deze aan te leggen of later te plannen wegen, ruimten, openbare gebouwen of nutsvoorzieningen uitdrukkelijk in de aanvraag vermeld worden.

[157] R.v.St., nr. 73.201, 22 april 1998, www.raadvst-consetat.be.
[158] O.a. R.v.St., nr. 18.157, 9 maart 1977.
[159] R.v.St., nr. 13.950, 10 februari 1970.

Sociale lasten en lasten met betrekking tot een bescheiden woonaanbod

382. Het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid voorziet in bepaalde mogelijkheden om aan (verkavelings)vergunningen een (sociale) last te verbinden met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod respectievelijk een bescheiden woonaanbod. Het nieuwe artikel 112, §1, vierde lid, DRO verwijst dan ook naar die bepalingen in het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

De techniek van deze specifieke lasten wordt verantwoord vanuit de vaste wil om ook private ontwikkelaars toe te laten om betaalbare woningen (bescheiden en sociaal woonaanbod) te creëren, evenwel binnen een door de overheid aangestuurd kader dat zowel de kwaliteit als de goede geografische inplanting van dat aanbod wenst te vrijwaren. Het belangrijke voordeel dat door de verkavelingsvergunning verkregen wordt, kan door middel van een last gecompenseerd worden, binnen het generieke kader van het evenredigheidsbeginsel (cfr. nieuw artikel 112, §2, DRO), door inspanningen die het grondwettelijke recht op behoorlijke huisvesting operationaliseren. Er dient in dat kader ook gewezen te worden op het feit dat de lasten in de Belgische en buitenlandse rechtspraktijk reeds aangewend worden om sociale en woongebonden doelstellingen te realiseren ; zo is het vaste praktijk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat de aanvrager van een vergunning voor de bouw van kantoorgebouwen, elders woningen dient te realiseren.

Evenredigheidsbeginsel

383. Conform huidig artikel 105, §1, tweede lid, DRO wordt bepaald (nieuw artikel 112, §2, eerste lid, DRO) dat lasten in verhouding dienen te zijn tot de te ontwikkelen projecten.

Die evenredigheid moet worden bekeken in het licht van de grondslagen van de last, dus vanuit het oogpunt van het voordeel van de begunstigde van de vergunning *(criterium 1),* maar ook vanuit het oogpunt van de beleidstaken die de vergunning voor de overheid meebrengt *(criterium 2).*

Wanneer de uitrusting van een weg die niet in de verkaveling is begrepen als last wordt opgelegd, moet er bijvoorbeeld een zeker verband tussen de opgelegde last en de uitrusting van de verkaveling bestaan, zoals wanneer de verkavelde gronden palen aan de bedoelde weg. Zulk verband kan in redelijkheid niet geacht worden aanwezig te zijn voor gedeelten van bestaande straten die niet aan de vergunde verkaveling palen en daarenboven niet louter als toegangsweg tot die verkaveling dienen, maar ook als doorgangsweg en als bedieningsweg voor andere dan in de verkaveling begrepen bouwgronden[160]. De uitrustingswerken kunnen weliswaar mogelijks worden verantwoord door de meerwaarden die voortvloeien uit de verkaveling *(criterium 1),* doch er is geen of slechts een marginale band met de bijkomende overheidstaken ingevolge de aanleg van de verkaveling *(criterium 2).*

Realiseerbaarheid door enig toedoen van de aanvrager

384. Net als bij het nieuwe "voorwaardenartikel" (nieuw artikel 111 DRO) wordt ook bij de lasten geëxpliciteerd dat de aanvrager een aantal demarches moeten kunnen ondernemen om de lasten uit te voeren.

[160] R.v.St. (4e k.) nr. 28.326, 30 juni 1987, T.B.P. 1988 (weergave), 501.

Fasering

385. Het nieuwe artikel 112, §3, DRO bevestigt het bestaande beginsel (huidig artikel 105, §1, derde lid, DRO) dat lasten gefaseerd kunnen worden voorgeschreven.

De overheid kan bvb. bepalen dat in een eerste fase van een verkaveling de nutsvoorzieningen moeten worden aangelegd, alsook een minimale verharding (één en ander in het licht van het feit dat de stedenbouwkundige vergunningen voor de woningen slechts kunnen worden afgeleverd indien een voldoende uitgeruste weg voorhanden is). In een volgende fase kan de wegenis dan verder worden toegerust en kunnen bvb. ook groenvoorzieningen worden aangelegd.

Uitvoeringswaarborgen en bestuursdwang

386. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan eisen dat de aanvrager financiële waarborgen stelt voor de uitvoering van de lasten. Omtrent die financiële waarborgen kunnen gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen worden aangenomen op grond van artikel 55, §2, tweede lid, DRO.

Indien de aanvrager geheel of gedeeltelijk verzuimt de voorgeschreven lasten uit te voeren, maar de vereiste financiële waarborg verstrekt, kan de overheid (vandaag reeds) de werken in zijn plaats uitvoeren en ze met de waarborg betalen[161].

Quid evenwel indien geen waarborg is verstrekt of de gegeven waarborg onvoldoende is? Voor dat geval wordt in het nieuwe artikel 112, §4, DRO voorzien in een stelsel van bestuursdwang naar Nederlands model (cfr. Afdeling 5.3 van de Nederlandse Algemene Wet Bestuursrecht)[162]. In het geval de lasten niet tijdig worden uitgevoerd, kan de overheid, na aanmaning, de lasten zelf uitvoeren (of een particulier daarmee belasten), op kosten van de schuldenaar van de last.

Artikel 113

387. Verkavelingsvergunningen kunnen worden gefaseerd. Dat bestaande principe wordt nu ook uitgebreid naar stedenbouwkundige vergunningen.

Dat betekent in het bijzonder dat de vervaltermijnen bij gefaseerde (grote) bouwprojecten gerekend worden vanaf het begin van elke fase, in plaats van vanaf de datum waarop de vergunning wordt afgeleverd.

Het is daarom cruciaal dat de aanvangsdatum van elke fase uitdrukkelijk in de vergunning vermeld wordt.

388. Wanneer een overheid een last met het oog op de creatie van een sociaal c.q. bescheiden woonaanbod oplegt (conform het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid), dan ligt het in de rede dat de realisatie van deze last gekoppeld wordt aan één van de eerste fasen van de vergunning (desgevallend na het uitvoeren van de nodige infrastructuurwerken). De niet-uitvoering van de betrokken last kan dan effectief worden gesanctioneerd via de toepassing van de nieuwe artikelen 133/23, §2, c.q. 133/25, §3, DRO.

---

[161] R. VEKEMAN, Ruimtelijke ordening en stedenbouw. Planologie, verordeningen en vergunningen, Mechelen, Kluwer, 2004, 503, nr. 513.

[162] De specifieke lasten met betrekking tot een sociaal c.q. bescheiden woonaanbod (artikel 4.1.16 c.q. 4.2.5 van het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid) vallen niet onder dat systeem van bestuursdwang, gelet op de bijzondere regelingen en waarborgen als vervat in voorliggend ontwerpdecreet (vervalregeling van de nieuw voorgestelde artikelen 133/23, §2, en 133/25, §3, DRO) en in het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid (financiële waarborgregeling en attestering door de VMSW voor wat betreft de uitvoering van sociale lasten in natura, aankooprechten bij niet-tijdige oplevering van het bescheiden woonaanbod, etc.).

Artikel 114

389. Vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Op dat principe bestaat vandaag één uitzondering, m.n. het huidig artikel 133, §2, DRO. Die bepaling houdt in dat een verkavelingsvergunning de door de mens gevestigde erfdienstbaarheden en andere overeenkomsten over het grondgebruik tenietdoet[163]. Dat principe wordt thans opgenomen in artikel 114, §2.

De door de mens gevestigde erfdienstbaarheden onderscheiden zich van natuurlijke erfdienstbaarheden (recht van afvloeiing, afsluiting en afpaling van aan elkaar grenzende eigendommen,…) en van wettelijke erfdienstbaarheden vermeld in het Burgerlijk Wetboek of in andere specifieke wetten zoals het Veldwetboek (gemene muur, recht van uitweg, afstand van beplanting, ladderrecht, lichten en uitzichten, …). Zij kunnen op 3 wijzen tot stand komen : door een titel of overeenkomst (tussen de eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het lijdend erf), door verjaring[164] of door bestemming door de huisvader[165].

Artikel 115

390. Een stedenbouwkundige vergunning is "grondgebonden" ; het feit dat een vergunning aan een bepaalde persoon wordt verleend, verhindert niet dat de vergunde constructie naderhand aan anderen wordt overgedragen.

391. Bij de overdracht van een vergunning waaraan lasten zijn verbonden, blijft de overdrager gehouden jegens de overheid, wat de uitvoering van de lasten betreft. De overheid kan evenwel met de overdracht instemmen, waarbij de overnemer de schuldenaar van de overheid wordt.

Deze beginselen vormen de facto de administratiefrechtelijke pendant van de principes van artikel 1237 en 1271 van het Burgerlijk Wetboek.

---

[163] Eén en ander doet geen afbreuk aan het recht van de houders van de rechten die voortvloeien uit die contractuele erfdienstbaarheden of overeenkomsten om ten laste van de aanvrager schadeloosstelling te vragen.

[164] Enkel voortdurende en zichtbare erfdienstbaarheden kunnen door verjaring verkregen worden. Voorbeelden van zichtbare en voortdurende erfdienstbaarheden zijn de erfdienstbaarheid van dakdrop voor zover er buizen aangebracht zijn, beplantingen op kortere afstand dan voorzien in het Veldwetboek, vooruitspringende balkons, erfdienstbaarheid van waterleiding voor zover er uiterlijke tekenen zijn, erfdienstbaarheid van uitzicht,…
De eigenaar van het heersend erf moet de bedoeling hebben om de erfdienstbaarheid te bekomen en hij moet het genot ervan uitoefenen. Het moet gaan om een ononderbroken, openbaar en ondubbelzinnig bezit. Het mag niet gaan om een louter gedogen van de eigenaar van het lijdend erf.
De verjaringstermijn bedraagt volgens artikel 690 B.W. 30 jaar.

[165] Ook hier is vereist dat het om voortdurende en zichtbare erfdienstbaarheden gaat.
De eigenaar creëert tussen zijn erven een toestand die als een erfdienstbaarheid zou aanzien worden, ware het niet dat hij de 2 erven in eigendom heeft. Wanneer de erven achteraf aan verschillende eigenaars toebehoren en de toestand verder blijft bestaan, vermoedt de wet dat door een stilzwijgende overeenkomst de erfdienstbaarheid ontstaan is.

Artikel 116

392. In de regel moet een vergunning voorafgaandelijk aangevraagd en verkregen worden, voordat de vergunde handelingen worden aangevat.

Uitzonderlijk kan een regularisatievergunning worden aangevraagd, waarbij de vergunning a posteriori wordt verleend.

Het verkrijgen van dergelijke vergunning beveiligt de aanvrager tegen strafrechtelijke vervolging wegens het instandhouden van illegitieme constructies en tegen herstelmaatregelen[166].

De regularisatievergunning wordt in beginsel afgeleverd conform de regelen die gelden voor gewone vergunningsaanvragen.

393. Voorliggend ontwerpartikel vormt een decretale omkadering voor de regularisatievergunning. Het begrip "regularisatievergunning" komt in de huidige tekst van het DRO inderdaad nog niet voor.

394. Het ontwerpartikel maakt tegelijk komaf met de bestaande discussie over de vraag welke reglementering de vergunningverlenende overheid dient toe te passen bij het beoordelen van een regularisatieaanvraag, indien deze reglementering gewijzigd werd sedert het uitvoeren van de werken.

Moet de overheid de actuele regels toepassen, of moet zij integendeel die bepalingen implementeren die bestonden ten tijde van de uitvoering van de werken[167]?

De voorgestelde bepaling stelt zich op het standpunt dat de actuele stedenbouwkundige voorschriften en sectorale regelen als uitgangspunt worden genomen.

Het is immers onaanvaardbaar dat een terugkeer naar de tijd van de inbreuk zou wettigen wat ten gevolgen van een wijziging van de reglementering niet meer toelaatbaar is.

Maar indien het stedenbouwkundig of planologisch kader inmiddels versoepeld is, kan er geen bezwaar bestaan tegen het regulariseren van wat voorheen ontoelaatbaar was[168].

---

[166] R.v.St., nr. 18.213, 1 april 1977 ; R.v.St., nr. 26.321, 27 maart 1986 en Rb. Gent, 9 januari 2001, T.M.R. 2002, 174.

[167] Zie S. LUST, "Stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen", in B. HUBEAU (ed.), De recente evoluties en knelpunten in de ruimtelijke ordening en de stedenbouw (1998-2002), Brugge, Die Keure, 2002, 127- 129, versus S. WYCKAERT, "De bestuurlijke regularisatie van de gevolgen van een overtreding ingevolge bemiddeling en overleg" in D. LINDEMANS (ed.), Gedogen en bemiddelen in het bestuursrecht, Brugge, Die Keure, 2003, 249-252).

[168] R.v.St., nr. 109.616, 31 juli 2002, RABG 2003, afl. 2, 73, noot.

395. Voorliggende ontwerpbepaling raakt niet aan het bestaande contentieux met betrekking tot de verhouding tussen de regularisatievergunning en een afbraakvonnis of een vonnis dat een andere herstelmaatregel beveelt. Daaromtrent kan P. VANSANT worden geciteerd :

> *"Het vonnis waarin wordt vastgesteld dat een bouwmisdrijf werd gepleegd en dat het noodzakelijk is de gevolgen van het bouwmisdrijf te doen ophouden, wordt door de afgifte van een regularisatievergunning (…) niet tegengesproken, wel integendeel. Net zoals het rechterlijk bevel tot herstel, is een regularisatievergunning gericht op het beëindigen van de wederrechtelijke situatie die door het misdrijf is ontstaan. Enkel de door de rechter bepaalde manier waarop aan deze wederrechtelijke toestand een einde moet worden gesteld, verliest door de afgifte van een regularisatievergunning haar betekenis. Net zoals de rechter (steeds en enkel) rekening moet houden met het op de ogenblik van zijn uitspraak afgeleverde vergunningen, zal de uitvoerende overheid (steeds en enkel) rekening moeten houden met de op het ogenblik van de (voorgenomen) uitvoering afgeleverde vergunningen.*
>
> *De verplichting om rekening te houden met de ondertussen verleende vergunning, betekent overigens niet dat door het enkele feit dat deze vergunning is afgeleverd, de onwettige toestand niet meer bestaat, en de herstelvordering of de opgelegde herstelmaatregel zonder voorwerp wordt : het betekent wel dat de rechter moet nagaan of het herstel nog moet worden bevolen / de titel zijn actualiteit behoudt, en in welke mate.*
>
> *Zolang geen regularisatie van de onwettige toestand conform de afgeleverde vergunning, in voorkomend geval door het verrichten van de daartoe nodige werken, is uitgevoerd, moet het gevorderde herstel worden bevolen / blijft het bevolen herstel actueel"* [169].

[169] P. VANSANT, "Handhaving en regularisatieaanvraag", in G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordening 2008, Mechelen, Kluwer, 2008, 277-278.

Hoofdstuk III. Beoordelingsgronden

Algemene bepalingen

Artikel 117

Inleiding

396. Het huidige decretale kader stelt nergens expliciet welke de beoordelingscriteria zijn voor het verlenen van een vergunning. Uit het huidige artikel 132, §6, DRO kan worden afgeleid dat de "goede ruimtelijke ordening" wel meespeelt als element, maar zulks wordt niet echt duidelijk gesteld.

397. Het nieuw voorgestelde artikel 117 DRO schept duidelijkheid over de beoordelingselementen die, in zoverre daaraan niet is voldaan, verplicht leiden tot de weigering van een vergunning.

Naleving van stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften

398. Een vergunning moet worden geweigerd, indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften in een RUP, een plan van aanleg, of een stedenbouwkundige verordening, of met verkavelingsvoorschriften, uiteraard tenzij daarvan binnen de bestaande decretale of reglementaire mogelijkheden is afgeweken.

Een vergunning die wordt verleend zonder het toepasselijke bestemmingsplan bij de beoordeling te betrekken, is onwettig[170].

Ook stedenbouwkundige verordeningen zijn verbindend. Zelfs de hogere overheid moet ze in acht nemen[171].

Bestaat er een verkavelingsvergunning, dan moet de vergunningverlenende overheid de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen aan de verkavelingsvoorschriften toetsen[172]. Stedenbouwkundige vergunningen die strijden met de voorschriften van de verkavelingsvergunning zijn onwettig[173].

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

399. Een vergunning moet ook worden geweigerd zo het aangevraagde strijdt met de goede ruimtelijke ordening. Die toetsing aan de goede ruimtelijke ordening geschiedt in alle gevallen, ook wanneer de aanvraag betrekking heeft op zonevreemde constructies die zich kunnen beroepen op de verder behandelde basisrechten.

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van de beginselen die in het nieuwe artikel 117, §2, DRO zijn opgenomen, op basis van het bestaande contentieux. Het is in het licht van de beginselen die de verhouding tussen de wetgever en de uitvoerende macht beheersen, inderdaad aangewezen dat de decreetgever indiciën aangeeft met betrekking tot de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

---

[170] R.v.St., nr. 65.590, 18 februari 1997, T.B.P. 1997, 716.
[171] R.v.St., nr. 11.499, 9 november 1965.
[172] R.v.St., nr. 22.625, 29 oktober 1982, T.B.P. 1983, 386.
[173] R.v.St., nr. 117.641, 27 maart 2003, www.raadvst-consetat.be.

400. De aanvraag wordt vooreerst, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Bij de beoordeling van die aandachtspunten en criteria wordt in het bijzonder rekening gehouden met artikel 4 DRO, dat een omschrijving omvat van het begrip "duurzame ruimtelijke ordening". Het Grondwettelijk Hof verbindt artikel 4 inderdaad met de beoordeling van de plaatselijke aanleg die bij het onderzoek van een vergunningsaanvraag moet worden doorgevoerd, ook al verwijst de formulering eerder naar de planologie[174] : bij gebrek aan concrete stedenbouwkundige voorschriften moet het aangevraagde beoordeeld worden in het licht van de in artikel 4 DRO opgenomen algemene doelstellingen van de ruimtelijke ordening.

In sommige adviezen over de ontwerpdecreetgeving wordt gevreesd dat de decretale aandachtspunten en criteria allemaal en stelselmatig in de beoordeling van een aanvraag moeten worden betrokken. Er dient echter klaar en duidelijk te worden gesteld dat deze aandachtspunten en criteria slechts "voor zover noodzakelijk of relevant" in rekening moeten worden gebracht, d.w.z. als er een "wettelijke" (in ruime zin) verplichting of een klare aanleiding is om deze punten in rekening te brengen.

401. Ten tweede. Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde in het licht van de "goede ruimtelijke ordening" in de eerste plaats rekening met de in de omgeving bestaande toestand.

Doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de decretale aandachtspunten en criteria kunnen in rekening worden gebracht. Er zal daarbij wel rekening worden gehouden met de Raad van State-rechtspraak volgens dewelke de overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, bvb. om de collectieve voorzieningen opnieuw in de steden en gemeenten te concentreren, die politiek bekend moet maken en in concreto moet onderzoeken of een bepaald project daaraan beantwoordt[175].

In dit kader moet tevens worden gewezen op het volgende. Het is geweten dat structuurplannen de bestuurden niet rechtstreeks binden (artikel 19, §6, DRO) ; zij vormen geen beoordelingsgrond voor vergunningen. Rechtsleer stelt daaromtrent terecht dat het heel duidelijk is *"dat de ruimtelijke structuurplannen geen plaats hebben binnen het legaliteitsluik van de beoordeling van een vergunningsaanvraag. (…) Maar het opportuniteitsluik behoudt zijn plaats. De vraag daarbij is niet: heeft dit of dat aspect van "goede ruimtelijke ordening" dat daarin aan bod komt, een relatie met het ruimtelijk structuurplan, maar wel: is dit of dat aspect van "goede ruimtelijke ordening", in aanvulling op het legaliteitsluik, een afdoende motief voor de beslissing over de vergunning? Of dat element dan kan gerelateerd worden aan een passage uit het ruimtelijk structuurplan of niet doet niet terzake. Met andere woorden: een motief van "goede ruimtelijke ordening" dat volledig is uitgewerkt, op zichzelf kan staan en de opportuniteits-"marge" niet overschrijdt (in verhouding staat tot het legaliteitsluik), moet niet geweerd worden omdat er één of andere relatie is met wat in een ruimtelijk structuurplan staat neergeschreven. Er anders over oordelen is de deur openzetten voor een heksenjacht op motieven van goede ruimtelijke ordening die in het verleden volkomen legitiem zijn aangewend in het vergunningenbeleid"* [176].

[174] Grondwettelijk Hof, nr. 57/2003, 14 mei 2003, NjW 2003, afl. 49, 1221, noot S. LUST ; T.M.R. 2003 (verkort), afl. 5, 505 ; T.R.O.S. 2003 (weergave B. SEUTIN), afl. 32, 387 ; T.R.O.S. 2003, afl. 32, 339, noot T. DE WAELE.
[175] R.v.St., nr. 74.636, 25 juni 1998, Amén. 1999, 39, noot F. HAUMONT ; Rev. dr. commun. 1999, 161.
[176] W. VANDEVYVERE, "Is het bindend karakter van onderdelen van ruimtelijke structuurplannen problematisch in het kader van de relatie tussen die plannen en het vergunningenbeleid?", noot onder R.v.St., nr. 82.754, 30 september 1999, T.R.O.S. 2000/14, 28-29.

402. Ten derde. Wanneer er een gedetailleerd bestemmingsplan (een RUP of een gemeentelijk plan van aanleg) of een verkavelingsvergunning bestaat, worden de principes van een goede ruimtelijke ordening geacht in dat plan of die vergunning te zijn aangegeven.

Uiteraard geldt dat principe slechts in zoverre dat plan of die vergunning de decretale aandachtspunten en criteria behandelt en regelt. Zo kunnen projecten die uitzonderlijke hinder kunnen veroorzaken voor de omgeving, zoals de uitbreiding van een belangrijk voetbalstadion, zich niet beroepen op het feit dat zij het eerst ter plaatse waren gevestigd, wanneer er inmiddels een bewoonde omgeving tot stand is gekomen en van het BPA wordt afgeweken[177]. Het BPA heeft in dat geval immers geen betrekking (meer) op het aandachtspunt "hinderaspecten".

Uiteraard geldt voorliggend principe evenmin wanneer op geldige wijze van het plan is afgeweken. Planvoorschriften waarop bvb. op grond van de decretale basisrechten voor zonevreemde constructies (zie het nieuwe artikel 133/1 DRO e.v.) rechtsgeldig is afgeweken, kunnen niet "vermomd als onderdelen van de goede ruimtelijke ordening" worden ingeroepen om het aangevraagde te weigeren.

403. De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

Met deze bepaling wordt een basis geboden voor de overenting van de systematiek van de "integrale milieuvoorwaarden" naar de ruimtelijke ordening[178].

De systematiek zal vooral kunnen worden aangewend in sectoren en gevallen waarin men vaststelt dat een groot deel van de vergunningsvoorschriften vandaag gelijkluidend is. Zij kan in belangrijke mate bijdragen tot deregulering, transparantie en het wegwerken van vertragingen in de uitreiking van vergunningen.

Indien de gemeenschappelijke, relevante kenmerken van handelingen of handelingstypes niet in kaart kunnen worden gebracht, is de individuele beoordeling in het kader van de behandeling van een vergunningsaanvraag, het aangewezen instrument. Dergelijk maatwerk is in ieder geval geboden wanneer er sprake is van een uniek bedrijf, een unieke ligging of unieke ruimtelijke gevolgen.

Verenigbaarheid met de decretale beoordelingselementen (afdeling 2)

404. In afdeling 2 worden een aantal decretale beoordelingselementen opgelijst (ligging aan een goed uitgeruste weg, overeenstemming met de regelen betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen,…).

Het niet voldoen aan de eisen die aldaar worden gesteld, leidt evenzeer tot een (verplichte) weigering van een vergunningsaanvraag.

---

[177] R.v.St., nr. 73.956, 28 mei 1998, A.P.M. 1998 (samenvatting), 100 ; Amén. 1998, 324 ; J.L.M.B. 1998, 1358 en Rev. dr. commun. 1999, 154.

[178] Art. 5.1.1 van het decreet van 5 april 1995 "houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid", zoals ingevoegd bij decreet van 6 februari 2004 ; een eerste uitvoering van dit artikel vormt het besluit van de Vlaamse Regering van 15 september 2006 "tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 1991 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de milieuvergunning en van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne ter invoeging van integrale voorwaarden voor standaardgarages en -carrosseriebedrijven en standaardhoutbewerkingsbedrijven".

Overeenstemming met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal c.q. bescheiden woonaanbod

405. Het aangevraagde moet getoetst worden aan de normen en percentages inzake een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgelegd bij of krachtens het ontwerpdecreet-"grond- en pandenbeleid".

In dat ontwerpdecreet wordt een kader geboden voor de ontwikkeling van generieke of planologische doelstellingen betreffende de inbedding van sociaal c.q. bescheiden wonen in bepaalde verkavelings- en bouwprojecten. Aanvragen die dergelijke doelstellingen miskennen of daarmee niet verenigbaar zijn, moeten worden geweigerd.

In artikel 4.1.7 van datzelfde ontwerpdecreet is tevens een norm opgenomen die er, grofweg gesteld, op neerkomt dat binnen een gemeente 25% van de totaliteit van de onbebouwde gronden in woongebied en de onbebouwde kavels van (semi)publieke rechtspersonen gerealiseerd moet worden met het oog op de uitbouw van een sociaal woonaanbod. Daaromtrent moet een gemeentelijk actieprogramma worden opgesteld. Bij de toetsing van een vergunningsaanvraag (uitgaande van een (semi-)publieke actor) moet worden bekeken of dat actieprogramma niet in het gedrang komt ; dat is de betekenis van het nieuwe artikel 117, §3.

Watertoets

406. De weigeringsgrond opgenomen in artikel 8, §1, van het Decreet Integraal Waterbeleid wordt in het nieuwe artikel 117, §1, eerste lid, 4°, DRO expliciet vermeld, zodanig dat het totaalplaatje van de verplichte weigeringsgronden wordt verkregen.

407. Artikel 8, §1, eerste lid, van het Decreet Integraal Waterbeleid stipuleert dat beslissingen over vergunningen aan een watertoets worden onderworpen.

De watertoets impliceert een beoordeling in verschillende stappen. De eerste vraag is : kan de te vergunnen handeling een schadelijk effect aan het watersysteem veroorzaken?

Indien er geen schadelijk effect te verwachten valt, kan de overheid haar beoordeling beperken tot die vaststelling.

Als de voorgenomen activiteit wél een schadelijk effect kan veroorzaken, dan wordt een specifiek beslissingstraject doorlopen. In de eerste plaats zorgt men ervoor dat er voorwaarden worden opgelegd die het ontstaan van het schadelijk effect vermijden of zo beperkt mogelijk houden. Als men het schadelijke effect niet kan voorkomen of geen beperkend maatregelen mogelijk blijken, moeten de op te leggen voorwaarden gericht zijn op herstel in natura op de plaats waar het schadelijke effect plaatsvindt ; enkel in gevallen waar het schadelijke effect betrekking heeft op infiltratie van hemelwater of op de vermindering van ruimte voor het watersysteem, wordt ook voorzien in de mogelijkheid tot compensatie. Pas wanneer blijkt dat het schadelijke effect niet kan worden vermeden, noch beperkt, en ook herstel (of zo mogelijk compensatie) onmogelijk zijn, moet de vergunning worden geweigerd.

408. Artikel 8, §1, tweede lid, van het Decreet Integraal Waterbeleid omvat een bijzondere regeling voor de vrijwaring van de kwantitatieve toestand van het grondwater. Er wordt bepaald dat, wanneer een schadelijk effect aan de kwantitatieve toestand van het grondwater niet kan worden vermeden door voorwaarden op te leggen, de vergunning enkel kan worden verleend wanneer dat noodzakelijk is voor een dwingende redenen van groot maatschappelijk belang. Dat belang moet zo groot zijn dat het voorkomen van het schadelijke effect aan de kwantitatieve toestand van het grondwater moet wijken.

Uitzonderingsregeling : het opleggen van voorwaarden

409. Indien het aangevraagde in beginsel geweigerd moet worden in het licht van stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften, de goede ruimtelijke ordening of decretale beoordelingselementen, dan kan uitzonderlijk toch een vergunning worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde, inclusief het voorschrijven van een beperkte aanpassing van de voorgelegde plannen.

De aanvrager bezit ter zake geen aanspraken op het bestuur (het aangevraagde is immers onregelmatig of niet opportuun) : het vergunningverlenende bestuursorgaan beslist discretionair of de weigering van de vergunning al dan niet kan worden vermeden via het opleggen van een voorwaarde.

De voorwaarden zijn er niet op gericht om leemten van een onvolledige of vage vergunningsaanvraag in extremis op te vullen .

410. In zoverre de voorwaarden betrekking hebben op een beperkte aanpassing van de plannen, mag het slechts gaan om manifest bijkomstige zaken. Dergelijke planaanpassingen kunnen daarenboven slechts worden opgelegd in eerste administratieve aanleg ; dat betekent in de reguliere procedure dat het college van burgemeester en schepenen zich hierover moet kunnen uitspreken.

De rechtsleer geeft een aanzet tot interpretatie van het begrip "bijkomstige zaken". S. LUST schrijft immers dat *"essentiële wijzigingen aan de plannen niet mogelijk [zijn] zonder dat, in voorkomend geval, een nieuw openbaar onderzoek wordt gehouden"* [179]. Het begrip "bijkomstige zaken" moet dus worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek.

De Raad van State heeft in dat verband bvb. als níet bijkomstig geoormerkt : de aanleg van een nieuwe verbindingsweg leidend naar het schoolgebouw dat het voorwerp uitmaakte van de aanvraag[180] ; wijzigingen die aanleiding geven tot bijkomende milieuhinder[181] ; het verschuiven (met een 100-tal meter) van een GSM-radiocommunicatiestation[182].

In het arrest nr. 84.389 van 23 december 1999 heeft de Raad van State daarentegen geoordeeld dat een wijziging die de hoogte van de daknok een meter lager brengt en de algemene esthetische kenmerken van het gebouw niet wijzigt, een kleine wijziging is die, wanneer nauwkeurig beschreven, ondergebracht kan worden onder de voorwaarden van de bouwvergunning, zonder dat vóór het afleveren van de vergunning nieuwe plannen moeten worden ingediend[183].

Eveneens werden als bijkomstigheden beschouwd : de voorwaarde om rond een kantoor- en woongebouw een groenscherm in streekeigen soorten te realiseren[184] ; de voorwaarde om de garagepoorten van een kantoorgebouw in hout uit te voeren en in een eigen waterzuiverings- en afvoersysteem te voorzien[185] ; de voorwaarde om de kruin van enkele hoogstammige bomen te snoeien en in te perken opdat voldoende ruimte zou worden gemaakt voor 2 appartementsgebouwen[186].

---

[179] S. LUST, D. LINDEMANS en Y. LOIX, "Vergunningen", in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, Brugge, Die Keure, 2004, 585 (vn. 343).
[180] R.v.St., nr. 119.123, 8 mei 2003, www.raadvst-consetat.be.
[181] R.v.St., nr. 125.937, 2 december 2003, www.raadvst-consetat.be.
[182] R.v.St., nr. 127.346, 22 januari 2004, Amén. 2004 (weergave J. SAMBON, afl. 3, 184.
[183] R.v.St. nr. 84.389, 23 december 1999, Amén. 2000, 207, noot P. LEVERT.
[184] R.v.St., nr. 89.185, 31 juli 2000, Amén. 2001 (weergave M. DELNOY), 93 en nr. 103.474, 8 februari 2002, www.raadvst-consetat.be.
[185] R.v.St., nr. 89.185, 31 juli 2000, Amén. 2001 (weergave M. DELNOY), 93 en nr. 103.474, 8 februari 2002, www.raadvst-consetat.be.
[186] R.v.St., nr. 87.914, 9 juni 2000, www.raadvst-consetat.be.

Artikel 118

411. Het nieuw voorgestelde artikel 118 DRO herneemt de bestaande regel dat de vergunning *kan* worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van RUP of BPA[187] ("negatieve anticipatie").

Het weigeringsmotief vervalt indien het plan niet definitief wordt vastgesteld binnen de gestelde tijd overeenkomstig de toepasselijke procedure.

Indien bij de definitieve vaststelling van het plan blijkt dat de vergunning toch kan worden verleend, moet een nieuwe aanvraag worden ingediend.

Artikel 119 en 120

412. Het voorgestelde artikel 119 DRO geeft aan dat een vergunning *principieel* wordt geweigerd als uit de ingewonnen adviezen of uit het aanvraagdossier blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere sectoren dan de ruimtelijke ordening. Het begrip "normen" dekt zowel supranationale, wetskrachtige, reglementaire als beschikkende bepalingen. Het begrip sluit dus bvb. ook individuele beschermingsbesluiten ten aanzien van beschermde monumenten en stads- en dorpsgezichten[188] in.

Een principiële weigering *kan* in gemotiveerde gevallen echter *worden vermeden* indien in de vergunning voorwaarden kunnen worden opgenomen die strekken tot een adequate afstemming van het aangevraagde op de sectorale vereisten.

De voorgestelde regeling is in feite een veralgemening van bestaande principes in specifieke regelgeving, zoals artikel 16, §1, van het Decreet Natuurbehoud. Aldaar wordt bepaald dat de vergunningverlenende overheid vermijdbare schade aan de natuur daadwerkelijk moet voorkomen, beperken of herstellen, hetzij door de vergunning te weigeren, hetzij door er redelijke voorwaarden aan te verbinden.

413. Het voorgestelde artikel 120 DRO geeft aan dat een sectoradvies ook *kan* leiden tot een weigering buiten het geval van een strikte strijdigheid met sectorale regelgeving of beschikkingen, m.n. in het geval het aangevraagde "onwenselijk" is in het licht van de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Met "doelstellingen of zorgplichten" wordt verwezen naar niet rechtstreeks uitvoerbare regelgevingen of principes. Te denken valt bvb. aan artikel 6 van het Decreet Natuurbehoud (algemene doelstellingen van het natuurbeleid) of artikel 2, tweede lid, van het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg *("Het landschap is een essentieel bestanddeel van de leefwereld van de volkeren, als uitdrukking van de verscheidenheid van hun gemeenschappelijk cultureel en natuurlijk erfgoed en als basis van hun identiteit").*

---

[187] Wat BPA's betreft, is de "negatieve anticipatie"-regeling thans nog niet vervat in het DRO, maar wél in artikel 43, §2, vijfde lid, en artikel 55, §1, van het Coördinatiedecreet. Deze artikelen bepalen vandaag dat een stedenbouwkundige en een verkavelingsvergunning in een gebied waar geen BPA en evenmin een verkavelingsvergunning bestaat, wegens strijdigheid met een voorlopig vastgesteld plan van aanleg geweigerd of vernietigd kunnen worden. Aangezien sinds 1 mei 2008 geen van het gewestplan afwijkende BPA's meer definitief kunnen worden aangenomen (cfr. artikel 14, vijfde lid, van het Coördinatiedecreet) en niet-afwijkende BPA's slechts nog tot 31 december 2011 definitief kunnen worden aangenomen (nieuw artikel 170, §2, DRO), laat het zich aanzien dat een negatieve anticipatie op een voorlopig aangenomen BPA nog slechts zeer uitzonderlijk zal (kunnen) voorkomen.

[188] Gesteld overigens dat men aan deze beschermingsbesluiten enkel beschikkende en geen verordenende kracht zou toedichten. Zoals geweten bestaan er ter zake verschillende strekkingen. De Raad van State heeft bevestigd dat beschermingsbesluiten een individueel karakter hebben en geen normatieve waarde (R.v.St., nr. 85.897, 23 februari 2000 en nr. 133.395, 30 juni 2004, www.raadvst-consetat.be). Sommige auteurs stellen dat deze rechtspraak ingaat tegen bepalingen van het monumentendecreet van 1976 (G. VAN HOORICK, "Monumenten en stads- en dorpsgezichten in het Vlaamse Gewest", T.R.O.S. 2005/4, 340-341).

414. Overgangsmatig moet worden aangegeven dat het nieuwe artikel 177 DRO bepaalt dat het advies van de wegbeheerder nog gedurende korte tijd (in functie van de opmaak van een nieuw decreet op de vaststelling en de realisatie van rooilijnen) het vandaag bestaande "bindend karakter" behoudt (d.w.z. dat het advies bindend blijft in zoverre het negatief is of voorwaarden oplegt).

415. Wat betreft de doorwerking van sectoradviezen vanuit "Onroerend Erfgoed" in het vergunningencontentieux moet aanvullend worden gewezen op het feit dat de principebepalingen in de nieuwe artikelen 119 en 120 DRO aangevuld worden door 2 specifieke regelingen.

Artikel 11 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten bepaalt dat de eigenaars en vruchtgebruikers van een beschermd monument of van een in een beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen onroerend goed verplicht zijn om het goed door de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken in goede staat te behouden en het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen. Werken[189] kunnen niet worden aangevat zonder voorafgaande machtiging van het Agentschap RO-Vlaanderen. Indien deze werken onderhevig zijn aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht, moet krachtens een vaststaand gebruik slechts een stedenbouwkundige vergunning en geen machtiging worden aangevraagd[190]. Welnu, voorliggend ontwerpdecreet verduidelijkt dat het advies van het Agentschap RO-Vlaanderen met betrekking tot de vergunningsaanvraag op bindende wijze aangeeft of het vergunningverlenende bestuursorgaan de machtiging al dan niet mag verlenen.

In het nieuw voorgestelde artikel 130 DRO wordt een generieke basis geleverd voor soepele afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften ten behoeve van handelingen betreffende (definitief of voorlopig) beschermde monumenten en goederen gelegen in (definitief of voorlopig) beschermde stads- of dorpsgezichten of landschappen. Om misbruiken van dit facilitair kader te voorkomen, wordt aldaar gesteld dat dergelijke afwijkingen slechts kunnen worden toegekend voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd door het Agentschap RO-Vlaanderen.

De verstrengeling tussen "Ruimtelijke Ordening" en "Onroerend Erfgoed" wordt verder vorm gegeven via de invoeging van een nieuw hoofdstuk IV/1 in het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten. Dat hoofdstuk voert een algemene onroerenderfgoedtoets in die moet worden doorgevoerd voorafgaand aan de afgifte van een sloopvergunning ten aanzien van als bouwkundig erfgoed geïnventariseerde constructies (die nog niet zijn opgenomen in de databank van het beschermd erfgoed).

[189] Zie voor een omschrijving van de aard van deze werken het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 1993 "tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten".
[190] Vandaag omvat het DRO noch het decreet van 3 maart 1976 echter een expliciete bepaling die stelt dat ingeval er een stedenbouwkundige vergunning na bindend advies werd verleend, de vereiste van de afzonderlijke machtiging wegvalt (G. VAN HOORICK, "Monumenten en stads- en dorpsgezichten in het Vlaamse Gewest", T.R.O.S. 2005/4, 343).

Decretale beoordelingselementen

Artikel 121

416. Het huidige artikel 100, §1, eerste lid, DRO omvat een verplichting om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren indien het aangevraagde gelegen is aan een onvoldoende uitgeruste weg.

Er wordt daarbij aangegeven wat minimaal is vereist opdat er sprake zou zijn van een voldoende uitgeruste weg. Het moet met name gaan om een met duurzame materialen verharde weg[191], voorzien van een elektriciteitsnet. De weg dient voorts te voldoen aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente (met dien verstande dat één en ander niet impliceert dat bvb. een vergunning voor een woning die niet aansluitbaar is op het rioleringsnetwerk móet worden geweigerd omdat bvb. drie vierden van de woningen in de gemeente aansluitbaar zijn).

417. Deze traditionele voorwaarde wordt thans overgenomen, waarbij een aantal verduidelijkingen en nuanceringen wordt aangebracht. Eén en ander wordt in de volgende randnummers toegelicht.

Afgezien van deze verduidelijkingen en nuanceringen kunnen de bestaande rechtspraak en rechtsleer betreffende de voldoende uitgeruste weg behouden blijven.

Zo blijft het ook in de toekomst zo dat *"er geen stedenbouwkundige, noch juridische redenen [voorhanden zijn] die een onderscheid zouden kunnen verantwoorden […] tussen een stuk grond dat in volle breedte aan de openbare weg paalt of een stuk grond dat met een beperkte breedte via een private toegangsweg aan de openbare weg paalt"* [192]. In dat laatste geval blijft de regel behouden dat de toegangsweg niet noodzakelijk eigendom moet zijn van de aanvrager[193] en dat de private toegangsweg zélf niet voldoende moet zijn uitgerust[194].

Evenzeer blijft het principe van kracht dat de eis betreffende de ligging aan een voldoende uitgeruste weg niet geldt in hoofde van verkavelingsaanvragen[195]. Aan verkavelingen kunnen immers steeds lasten worden verbonden betreffende (aanvullende) wegenis- of uitrustingswerken.

418. Door het decreet van 21 november 2003 werd in het DRO de "overgangsbepaling" 195sexies ingevoerd. §2 van dat artikel stelt dat de Vlaamse Regering "*kan bepalen in welke aanvullende gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van de minimale uitrusting kan worden afgeweken*". De decreetgever heeft toegelicht dat deze afwijkingsmogelijkheid bvb. moet toelaten om *"in woongebied, langs een zandweg reeds in het verleden 90% van de percelen bebouwd zijn, op de restpercelen ook een stedenbouwkundige vergunning te kunnen geven"* [196].

Het is moeilijk in te zien waarom artikel 195sexies, §2, DRO als overgangsmaatregel is geformuleerd ; het gaat immers om een bepaling met een algemene draagwijdte[197]. Het nieuwe artikel 121, §2, eerste lid, tweede zin, DRO, formuleert deze afwijkingsmogelijkheid dus op een generieke wijze.

---

[191] Het woord "duurzaam" wijst er op dat de materialen de wegfunctie voor een langere periode mogelijk moeten maken of gemaakt hebben. Een weg die in zijn staat van uitvoering reeds jarenlang deze verharde wegfunctie zonder problemen toelaat, beantwoordt aan het begrip van "een met duurzame materialen verharde weg".
[192] A. DESMET, "De onvoldoende uitgeruste weg : een probleemkind van de ruimtelijke ordening", T.R.O.S. 2005/38, 111.
[193] R.v.St., nr. 83.009, 20 oktober 1999, T.R.O.S. 2000, 42 (samenv.), noot.
[194] A. DESMET, "Vergunningen en informatieverplichtingen", in I. LEENDERS, F. VAN ACKER, V. TOLLENAERE, A. DESMET, J. VERKEST, J. VAN DEN BERGHE en P. VANSANT, Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2008, Mechelen, Kluwer, 2008, 398 ; zie ook artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 over de minimale weguitrusting.
[195] R.v.St., nr. 159.460, 1 juni 2006, T.Gem. 2007/2, 173 e.v.
[196] Parl. St., Vl. Parl., 2002-'03, 1800/1, 23.
[197] A. DESMET, "De onvoldoende uitgeruste weg : een probleemkind van de ruimtelijke ordening", T.R.O.S. 2005/38, 110.

Het advies van de Vlaamse Jeugdraad om in het licht van deze afwijkingsregel na te gaan in welke mate uitzonderingen kunnen worden toegekend ten behoeve van landelijk gelegen jeugdlokalen en jeugdverblijfscentra (in zoverre zulks geen afbreuk doet aan een vlotte bereikbaarheid voor hulpdiensten), kan worden bijgetreden. Het bestaande besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting kan in dat kader worden bijgesteld.

419. De voorgestelde §3 van het nieuwe artikel 121 DRO breidt het systeem uit dat vandaag is ingeschreven in artikel 100, §2, DRO. Nu is het reeds mogelijk om vergunningen voor woningen van een sociaal woonproject te verlenen van zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegen en de infrastructuur voor de realisatie van het sociaal woonproject is verleend ; de infrastructuur hoeft op het ogenblik van het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor de woningen dus nog niet te zijn aangelegd. Ook voor gebouwen op een bedrijventerrein dat door de overheid wordt ontwikkeld, kan vandaag de stedenbouwkundige vergunning worden verleend van zodra de stedenbouwkundige vergunning is verleend voor de wegen en infrastructuur voor de realisatie van het bedrijventerrein. Ook hier moet de infrastructuur dus nog niet zijn aangelegd op het ogenblik dat de stedenbouwkundige vergunning voor de bedrijven zelf wordt verleend.

Voorliggende bepaling veralgemeent de logica achter deze bepalingen. Er wordt gestipuleerd dat in alle gevallen waarin de bouwheer tevens verantwoordelijk is voor de aanleg en de uitbouw van de wegeninfrastructuur die voor de realisatie van gebouwen noodzakelijk is, kan worden afgeweken van de regel dat de voldoende uitgeruste weg moet "bestaan" op het ogenblik van de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning voor een aan die weg gelegen constructie. Daarbij geldt wel dat de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen slechts kan worden afgeleverd nadat de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis is verleend[198]. Voor de wegeniswerken kan een financiële waarborg worden geëist. In het geval de vergunning afgeleverd wordt door het college van burgemeester en schepenen, wordt ter zake best in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (artikel 55, §2, eerste lid, DRO) voorzien.

420. §4, 1°, van het nieuwe artikel 121 DRO bevestigt dat de vereiste dat het gebouw dient gelegen te zijn aan een voldoende uitgeruste weg, niet geldt in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd. De bestaande, vrij arbitraire voorwaarde dat deze afwijkingsregel slechts geldt ten aanzien van verkavelingen die zijn goedgekeurd vóór 1 mei 2000 (cfr. huidig artikel 195sexies, §1, DRO) komt daarbij te vervallen.

421. §4, 2°, neemt integraal het principe over van huidig artikel 100, §1, tweede lid, DRO ; daar wordt gesteld dat de voorwaarde inzake de ligging aan een voldoende uitgeruste weg niet geldt ten aanzien van land- of tuinbouwbedrijven c.q. de bijhorende bedrijfswoningen.

422. §4, 3°, houdt in dat de afwezigheid van een voldoende uitgeruste weg geen weigeringsmotief kan zijn wanneer de aanvraag betrekking heeft op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies, uitgezonderd wanneer anders is bepaald in een uitvoeringsplan of een verordening.

In zekere zin is die bepaling een verduidelijking en geen echte afwijking, nu de eis betreffende de ligging aan een voldoende uitgeruste weg traditioneel slechts geldt voor het "bouwen" van een gebouw.

Men zal nog opmerken dat deze verduidelijking inhoudt dat de ligging aan een voldoende uitgeruste weg geen vereiste vormt voor het vergunnen van de verbouw, herbouw, of uitbreiding van zonevreemde constructies conform de regelingen van de nieuwe artikelen 133/1 e.v. DRO. De decreetgever heeft in het verleden duidelijk de wil gehad om de voorwaarde van het gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg voor het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van zonevreemde constructies ondubbelzinnig te schrappen[199].

---

[198] In dat kader dient ook verwezen te worden naar het nieuw voorgestelde artikel 109, §1 DRO ; volgens die bepaling kan ook een verkavelingsvergunning gelden als stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van verkeerswegen.

[199] Cfr. Parl. St., Vl.Parl., 2000-2001, 720/4, 23-24 en 46 (alwaar deze schrapping opgenomen is in een lijst van "fundamentele wijzigingen".

Artikel 122

423. Het ontwerpartikel behoeft weinig commentaar.

Het sluit aan bij de bestaande bepaling van artikel 100, §1, tweede lid, DRO.

Aldus kan worden volstaan met een verwijzing naar de toelichting bij het bestaande artikel :

> *"Bedrijfswoningen kunnen slechts worden toegelaten tot een maximum volume van 1000 kubieke meter. Dit gaat onder meer over de exploitatiewoningen van landbouwbedrijven en de bedrijfswoning op een industrie- of K.M.O.-gebied. De reden om deze beperking in te voeren, is dat het niet kan worden aanvaard dat een te groot volume wordt ingeplant in een gebied dat in essentie bewaard dient te blijven voor de basisbestemming en om misbruiken terzake tegen te gaan. Indien er sprake is van meerdere gezinnen, bijvoorbeeld twee generaties die op hetzelfde landbouwbedrijf wonen, kan dit volume worden uitgebreid tot 1250 kubieke meter. Het volume van 1000 of 1250 kubieke meter is opgevat als een maximumvolume. Indien de voorschriften van een plan van aanleg strengere voorwaarden inzake bouwvolume opleggen, dienen deze voorschriften uiteraard gerespecteerd te worden. Het gaat hier dus louter om een algemene maximumbepaling"* [200].

Artikel 123

424. Deze bepaling stemt goeddeels overeen met de bestaande bepaling van artikel 100, §4, DRO[201].

Zij houdt in dat bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor bouw- of aanlegwerken, voor functiewijzingen of *(en dit is nieuw ten opzichte van de bestaande situatie)* voor de opsplitsing van woningen of de wijziging van woongelegenheden voldaan moet zijn aan de regelgeving betreffende de toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en voor het publiek toegankelijke onroerende goederen.

425. De huidige regelgeving inzake toegankelijkheid (Wet van 17 juli 1975 betreffende de toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek ; uitvoeringsbesluit van 9 mei 1977) is van toepassing op gebouwen voor recreatieve en socio-culturele activiteiten, inrichtingen voor sport en openluchtleven, (bepaalde) handelszaken en horecabedrijven, kantoorgebouwen en schoolgebouwen. Bij het bouwen van nieuwe infrastructuur en bij verbouwingen die de inrichting van het gebouw of de voorziening veranderen, moet vandaag reeds met de in die wetgeving bepaalde normen rekening worden gehouden.

426. Zoals gesteld zal in de toekomst ook rekening moeten worden gehouden met toegankelijkheidsnormen bij de vergunningverlening bij de opsplitsing van woningen of de wijziging van het aantal woongelegenheden.

Deze verplichting kan uiteraard vandaag nog niet worden toegepast, bij gebrek aan normenkader.

Die specifieke regelgeving zal slechts worden "geactiveerd" indien nieuwe toegankelijkheidsregelgeving ter zake wordt uitgewerkt.

---

[200] Parl. St., Vl. Parl., 1998-'99, 1332/1, 55.

[201] De vigerende tekst van artikel 100, §3, DRO valt in deze ontwerptekst weg. De betrokken bepaling stelt dat een vergunning dient te worden geweigerd wanneer inzonderheid niet voldaan is aan de regels voor de globale energetische prestatie-eisen. De "schrapping" van deze bepaling uit het ruimtelijkeordeningsdecreet laat zich verklaren door de inwerkingtreding van de decreetgeving houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat voor gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat.

Artikel 124

427. §1 stemt voor een groot stuk overeen met de bestaande bepaling van artikel 100, §5, DRO (deze bepaling werd op haar beurt overgenomen uit artikel 48 van het Coördinatiedecreet).

Van de aanvrager van een vergunning wordt verwacht dat hij zich schikt naar de rooilijn. Nieuwbouw (= het optrekken of plaatsen van een constructie of het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat) of herbouw moet gebeuren achter de rooilijn. Verbouwings- of uitbreidingswerken aan een door een rooilijn getroffen gebouw kunnen niet worden vergund, tenzij het gaat om stabiliteitswerken.

Op die regeling wordt een aantal uitzonderingen toegelaten.

Vooreerst wordt verduidelijkt dat sloop- of aanpassingswerken die voor gevolg hebben dat een constructie aan de rooilijn aangepast wordt, uiteraard niet onder het vergunningsverbod vallen.

Ten tweede wordt een nieuwe uitzondering ingeschreven, die inhoudt dat de verbouwing van een beschermd monument of een constructie die deel uitmaakt van een beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, toelaatbaar moet zijn, ook al is de constructie getroffen door een rooilijn. De loutere bescherming van de rooilijn laten voorgaan op de bescherming van monumenten, stads- of dorpsgezichten of landschappen is immers in rede niet verantwoordbaar, gelet op de diverse internationale regelen en beginselen die een geïntegreerd behoud van het erfgoed voorstaan. Ondermeer kan worden gewezen op artikel 10 van de conventie van Granada, waarin de verdragspartijen zich ertoe hebben verbonden om een geïntegreerd beleid te voeren dat de bescherming van het gebouwd erfgoed als een essentiële doelstelling van de ruimtelijke ordening aanvaardt ; met deze doelstelling moet rekening worden gehouden zowel bij de opmaak van plannen als bij de aflevering van stedenbouwkundige vergunningen.

Ten derde wordt een regeling opgenomen die toelaat om op de rooilijn of net daarover gevelisolatie aan te brengen.

Ten vierde wordt de bestaande uitzondering behouden, dewelke inhoudt dat een vergunning toch kan worden verleend wanneer uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de uitvoering van de rooilijn niet binnen 5 jaar na afgifte van de vergunning tot stand zal worden gebracht. Hier wordt bvb. gedacht aan de tracéwijziging of een wegverbreding, die door de wegbeheerder niet in de komende 5 jaar zal worden uitgevoerd. Het risico is evenwel voor de aanvrager : wanneer de werken later worden uitgevoerd en de gronden tot aan de rooilijn worden onteigend, dan kan hij geen vergoeding krijgen voor de bouwwerken die voor de rooilijn werden uitgevoerd.

De hierboven vermelde uitzonderingsregelingen worden logischerwijs doorgetrokken naar de zgn. “achteruitbouwstroken”. Onder achteruitbouwstrook wordt verstaan de grondoppervlakte die gelegen is vóór de bouwlijn langs de kant van de weg. Achteruitbouwstroken zijn dus eigenlijk “accessoria” bij een rooilijn.

428. §2 omvat een nieuwe regeling betreffende het bouwen (nieuwbouw) in reservatiestroken, die geïnspireerd is op de principes van §1.

Deze regeling heeft geen betrekking op bestaande zonevreemde constructies (inz. woningen) in een reservatiestrook. Zoals aangegeven bij de bespreking van de definitie van zonevreemde constructies (nieuw artikel 92, 17°, DRO) zijn op het verbouwen, herbouwen, uitbreiden c.q. herstellen van deze constructies de basisrechten inzake zonevreemde constructies van toepassing.

§2 bevestigt dat in reservatiestroken handelingen kunnen worden vergund dewelke betrekking hebben op openbare infrastructuren of openbare wegen of nutsvoorzieningen.

Vernieuwend is dat een regel wordt ingevoerd volgens dewelke nieuwbouw in reservatiestroken kan worden toegelaten indien uit de adviezen blijkt dat de strook niet zal worden gerealiseerd binnen de 5 jaar na de afgifte van de vergunning. Ook hier geldt het principe dat het risico voor de aanvrager is. Wanneer later onteigend wordt in functie van nutswerken, dan kan hij geen vergoeding krijgen voor de waardevermeerdering die uit de uitgevoerde bouwwerken voortvloeit.

Buiten dit decretale kader kunnen geen vergunningen worden afgeleverd, ook niet via bvb. een ruime interpretatie van artikel 18.7.3 van het Inrichtingsbesluit.

Hoofdstuk IV. Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

Beperkte afwijkingen

Artikel 125

429. Deze bepaling stemt goeddeels overeen met de beginselen van het huidige artikel 111bis DRO (ingevoegd bij decreet van 21 november 2003) en artikel 49 van het Coördinatiedecreet, en houdt in dat, voor zover daaromtrent een openbaar onderzoek ingericht wordt, in een vergunningsbeslissing beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de bouwwerken, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De nieuwe formulering stelt niet expliciet dat de beperkte afwijkingen in overeenstemming moeten zijn met de goede ruimtelijke ordening, daar zulks reeds logisch voortvloeit uit het nieuw voorgestelde artikel 117, §1, eerste lid, 1°, b), en §2, DRO.

De nieuwe formulering laat toe dat een beperkte afwijking kan worden toegekend, ook indien zij niet uitdrukkelijk wordt gevraagd omwille van de onbekendheid met een specifiek voorschrift[202].

430. Het begrip "beperkte afwijking" wijst erop dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan of de vergunning.

De ontwerptekst benadrukt de bestaande regelgeving conform dewelke alleszins geen afwijkingen kunnen worden toegestaan wat betreft de bestemming[203], de maximaal mogelijke vloerterreinindex[204] en het aantal bouwlagen[205].

Deze opsomming is echter niet limitatief : ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten. Zo mag men via een afwijking niet laten bouwen in zones waar een bouwverbod geldt, zoals voortuinen en zijdelingse non-aedificandizones[206]. Het is bvb. evenmin mogelijk om percelen samen te voegen als dit niet in de voorschriften voorzien is[207].

431. Het begrip "beperkte afwijking" moet worden onderscheiden van de "marginale afwijkingen" bij het as built-attest (nieuw artikel 99, §1, DRO). Marginale afwijkingen staan in relatie tot de bouwplannen, terwijl het "beperkte karakter" van beperkte afwijkingen afgemeten moet worden aan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

---

[202] Procedurelast ten gevolge van een loutere vergetelheid, die moet leiden tot een onvolledigverklaring en een nieuwe aanvraag, moet vermeden worden. Op de overheid rust immers voor een stuk de verplichting om de burger behulpzaam te zijn in zijn zoektocht naar recht (R.v.St., 30 september 1980, nr. 20.602 ; A. VAN MENSEL, Het beginsel van behoorlijk bestuur, Gent, Mys & Breesch, 1999, 96-97, nr. 236).
[203] R.v.St., nr. 32.020, 16 februari 1989.
[204] R.v.St., nr. 40.571, 1 oktober 1992.
[205] R.v.St., nr. 41.963, 11 februari 1993.
[206] R.v.St., nr. 53.153, 4 mei 1995 en nr. 126.172, 9 december 2003, T. Gem. 2004, afl. 3, 238.
[207] R.v.St., nr. 53.192, 10 mei 1995, T.B.P. 1996 (verkort), 42.

Stabiliteitswerken

Artikel 126

432. §1 stemt inhoudelijk overeen met de bestaande tekst van artikel 195bis, eerste lid, 3°, DRO, alwaar wordt bepaald dat ten behoeve van (inzonderheid zonevreemde) stabiliteitswerken (dewelke sinds het decreet van 13 juli 2001 steeds vergunningsplichtig zijn) afgeweken kan worden van de voorschriften van plannen van aanleg.

Deze afwijkingsmogelijkheid wordt hier op generieke wijze ingeschreven, dus ook ten aanzien van het nieuwe planningsinstrumentarium (RUP's). De bestendiging in een goede staat van bestaande, hoofdzakelijk vergunde[208] en niet-verkrotte[209] constructies moet immers kunnen worden toegelaten, ook al is de daartoe noodzakelijke afwijkingsmogelijkheid (vooralsnog) niet uitdrukkelijk voorzien in het betrokken RUP.

Belangrijk daarbij is dat de stabiliteitswerken enkel kunnen strekken tot de renovatie van de constructie en steeds gericht moeten zijn op het herstel in de oorspronkelijke staat. Ingrijpende verbouwingswerken of volumewijzigingen blijven daarbij uitgesloten.

Het feit dat de uitvoering van de stabiliteitswerken in overeenstemming dient te zijn met de goede ruimtelijke ordening – een regeling die thans is ingeschreven in artikel 195bis, tweede lid, DRO – wordt niet hernomen, gelet op de duidelijke en generieke bepalingen van het nieuwe artikel 117, §1, eerste lid, 1°, b), en §2, DRO.

433. §2 sluit aan bij het bestaande artikel 195quater DRO, dat bepaalt dat in het geval van een definitieve weigering tot het verlenen van een vergunning voor stabiliteitswerken in de zin van huidig artikel 195bis, eerste lid, 3°, DRO, de eigenaar de aankoop van zijn perceel (met inbegrip van alle op dat perceel vergunde of geacht vergunde gebouwen) door het Vlaamse Gewest kan eisen.

§2 omschrijft voortaan duidelijk wat moet worden verstaan onder een "definitieve weigering" : het gaat om een weigering "in laatste administratieve aanleg", m.a.w. de weigering van een bestuursorgaan waartegen geen administratief beroep meer openstaat.

§2 zet ook een onduidelijkheid in de bestaande formulering recht. Deze formulering stelt thans dat het opeisen van de aankoop geschiedt *"door het sturen van een aangetekende brief binnen de twaalf maanden na de definitieve weigering. Het vorderingsrecht vervalt evenwel definitief één jaar na het verstrijken van de bedoelde termijn van twaalf maanden"*. Er bestaat omtrent deze libellering diverse interpretaties. Is de "eerste termijn van twaalf maanden" een ordetermijn en de daaropvolgende termijn van één jaar een vervaltermijn? Deze onduidelijkheid wordt weggenomen door klaar en duidelijk te stellen dat het vorderingsrecht uitgeoefend moet worden binnen een *vervaltermijn* van één jaar na de definitieve weigering ; de precieze berekeningswijze wordt daarbij eveneens aangegeven.

§2 bepaalt voorts dat de verplichte aankoop vervangen kan worden door een grondenruil via de Vlaamse Grondenbank, op voorwaarde dat de eigenaar daarmee instemt.

---

[208] De huidige regelingen spreken enkel van een "vergunde" constructie. De Raad van State heeft evenwel terecht gewezen op het feit dat bij zonevreemde constructies steeds vereist is dat de constructie "hoofdzakelijk" is vergund (p. 20). Mede gelet op het feit dat de decreetgever van 13 juli 2001 gewag heeft gemaakt van een *"fundamenteel basisrecht (…) tot het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken aan een bestaande vergunde woning of een bestaand vergund gebouw, zelfs indien deze werken betrekking hebben op de stabiliteit van een woning of gebouw"* (Parl. St., Vl. Parl., 2001-'02, 720/2, 10), is nu effectief geopteerd voor de eis dat de constructie "hoofdzakelijk" vergund is.

[209] Dat betekent dat het op het ogenblik van de aanvraag niet mag gaan om *"ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen"* (vgl. Parl. St., Vl. Parl., 2000-'01, 720/4, 25). In dat geval is er immers geen sprake meer van stabiliteitswerken aan een bestaande constructie, maar van een pure nieuwbouw.

§2 voorziet ten slotte in de nieuwe mogelijkheid dat de binnen de aankoopverplichting aangekochte goederen aangehouden, beheerd en overgedragen kunnen worden overeenkomstig artikel 5, §7, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank. Die paragraaf wordt toegevoegd middels het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid en bepaalt dat de Vlaamse Grondenbank voornoemde verrichtingen doorvoert op verzoek en in naam en voor rekening van de betrokken gewestelijke administratie.

Afwerkingsregel

Artikel 127

434. Deze regeling maakt het mogelijk dat woningbouw kan worden vergund op een niet voor woningbouw bestemd perceel dat grenst aan een perceel waarop zich een bestaande woning met een wachtmuur bevindt, of dat gelegen is tussen twee wachtmuren.

De bepaling laat toe om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren op een adequate manier weg te werken, zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt.

435. Niet elke blinde muur is een wachtmuur.

Enkel in volgende hypotheses is sprake van een wachtmuur :

1° De eerste bouwer trekt op de perceelsgrens een dubbele wand op. Eén wand staat op het eigen perceel, de andere wand op dat van de buren. Dat noemt men ook wel "te paard" bouwen. De tweede bouwer kan dan gebruik maken van de wachtgevel die de eerste bouwer optrok op het perceel van de tweede bouwer. Dat procedé noemt men de gemeenmaking of overname.

2° De eerste bouwer kan ook een dunnere wachtmuur optrekken en deze van een waterafstotende bekleding voorzien. De eigenaar van het later aan te bouwen pand kan verplicht worden "zijn deel" van de wachtmuur af te laten breken en er een normale tussenwoningmuur van te maken.

436. Om misbruiken en wildgroei tegen te gaan, worden strikte voorwaarden opgelegd.

Het moet gaan om een nieuwe eengezinswoning van het driegeveltype (aanbouw aan één wachtmuur) c.q. van het gesloten bouwtype (bouw van een woning tussen twee wachtmuren). De nieuwe woning kan dus niet op haar beurt aanleiding geven tot toepassing van deze afwerkingsregel.

De regel kan slechts worden toegepast op percelen van ten hoogste 650 m² ; deze maximale oppervlakte is afgeleid van de richtnorm, opgenomen in het RSV, van 15 woningen/ha in landelijk gebied. Indien men de regel wil toepassen op een groter perceel, zal eerst een verkaveling moeten worden doorgevoerd. Deze regeling vermijdt het onoordeelkundig aansnijden van open ruimten.

Het bouwvolume van de nieuwe woning mag ten hoogste 1.000 m³ zijn. Die maximale volumenorm wordt o.a. ook gehanteerd bij de herbouw of het uitbreiden van zonevreemde woningen.

De bestaande woning(en) waaraan wordt aangebouwd, moet(en) hoofdzakelijk vergund en niet verkrot te zijn.

De regeling geldt uiteraard niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden, gelet op de daarbinnen geldende hoge beschermingsgraad van natuurwaarden.

437. Verduidelijkend kan worden toegevoegd dat de afwerkingsregel slechts speelt indien het goed gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg ; bij de toepassing van deze regel zal immers sprake zijn van een stedenbouwkundige vergunning tot het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie “wonen”, in de zin van het nieuw voorgestelde artikel 121, §1, DRO.

Sociaal-cultureel of recreatief medegebruik

Artikel 128

438. Voorliggende bepaling sluit aan bij het huidige artikel 145sexies, §2, van het DRO, zoals ingevoerd bij decreet van 22 april 2005.

Volgens de voornoemde decreetbepaling zijn in alle gebieden die op de gewestplannen zijn aangewezen, naast de realisatie van op de bestemming gerichte handelingen, ook handelingen toegelaten die zijn gericht op het sociaal-culturele of recreatieve medegebruik, voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.

De memorie van toelichting bij de decreetswijziging van 22 april 2005 geeft een indicatie van het criterium "beperkte impact" :

> *"De impact kan beperkt zijn door (niet limitatief) :*
> - *het beperkte ruimtebeslag (dat geldt bijvoorbeeld voor lijnvormige infrastructuren, zoals wandelwegen, ruiterpaden en fietspaden of infrastructuur met een kleine oppervlakte, zoals een picknicktafel, een zitbank, een informatiebord) ;*
> - *de tijdelijkheid van de ingreep (zoals bij een occasionele motorcross in agrarisch gebied, die bijvoorbeeld maximaal 3 keer per jaar wordt gehouden) ;*
> - *de afwezigheid van weerslag op het terrein (zoals bij het overvliegen van een agrarisch gebied met modelvliegtuigen, of het waterskiën op een zone voor waterweg)."* [210].

Andere voorbeelden van een beperkt recreatief medegebruik worden terecht aangehaald in het advies van de Vlaamse Jeugdraad bij voorliggend ontwerpdecreet, m.n. kleinschalige speelvoorzieningen en speelaanleidingen.

439. De bepalingen van artikel 145sexies, §2, DRO worden door voorliggend ontwerpartikel overgenomen, doch zij worden opnieuw "generiek" gemaakt. Dat betekent dat de bepaling geldt ten aanzien van alle bestemmingsgebieden (d.w.z. niet enkel deze aangewezen op de gewestplannen), ook indien zij geordend worden door het nieuwe planningsinstrumentarium van het DRO.

Medegebruik inzake natuurschoon

Artikel 129

440. Deze ontwerpbepaling sluit aan bij artikel 145sexies, §1, DRO, waarin bepaald wordt dat in alle gebieden die op de gewestplannen zijn aangewezen steeds handelingen kunnen worden vergund die gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden.

Deze mogelijkheid wordt thans opengetrokken naar alle bestemmingsgebieden.

Zulks wordt verantwoord vanuit de rechtsleer :

> *"Natuur en landschap houden zich niet aan lijntjes die de mens op kaarten tekent ; natuur en landschap zijn dynamisch. Onder meer in het licht van het integratiebeginsel en het stand-stillbeginsel, moet het mogelijk zijn dat binnen iedere ruimtelijke bestemming aandacht wordt geschonken aan aspecten van natuurbehoud en landschapszorg"* [211].

---

[210] Parl. St., Vl. Parl., 2004-2005, 233/1, 11.
[211] G. VAN HOORICK, Juridische aspecten van het natuurbehoud en de landschapszorg, Antwerpen, Intersentia, 2000, 289, nr. 296.

Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen

Artikel 130

Bestaand systeem

441. Voorliggende bepaling stemt overeen met de bestaande afwijkingsregelen, zoals vervat in artikel 195bis, eerste lid, 1° en 2°, DRO.

Die bestaande bepalingen houden een soepel vergunningsregime in voor zonevreemde monumenten, vanuit het gegeven dat talrijke monumenten zich buiten de geëigende zone bevinden en gelet op de specifieke instandhoudingsverplichting die aan de eigenaars wordt opgelegd. In dat licht werd het specifieke en soepele regime verantwoord geacht door het Grondwettelijk Hof[212].

442. Bij de vergunningverlening ten behoeve van zonevreemde monumenten kan meer bepaald een uitzondering worden toegestaan op de bestemmingsvoorschriften van elk plan van aanleg.

443. Bijkomend kunnen zonevreemde monumenten worden aangepast dan wel een andere functie gaan huisvesten, wanneer aan een aantal voorwaarden is voldaan.

Er moet sprake zijn van een bestaand vergund gebouw ; in afwijking van de algemene regeling zonevreemdheid wordt niet gesproken van een "hoofdzakelijk vergund" gebouw.

De regeling geldt ook slechts ten aanzien van gebouwen, niet ten aanzien van andere constructies, ook al bepaalt het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten dat elk onroerend kan worden erkend als monument, in zoverre het van algemeen belang is omwille van zijn artistieke, wetenschappelijke, historische, volkskundige, industrieel-archeologische of andere sociaal-culturele waarde. Men zal tevens opmerken dat het Grondwettelijk Hof het louter reserveren van de gelijkaardige afwijkingsregeling van huidig artikel 195bis, eerste lid, 3°, DRO (vgl. nieuw artikel 126 DRO) aan woningen en gebouwen strijdig heeft geacht met het gelijkheidsbeginsel ; bij decreet van 21 november 2003 werd het toepassingsgebied van die regeling dan ook uitgebreid naar constructies. A.-M. DRAYE merkt op dat *"in afwijking van de algemene regeling zonevreemdheid niet [wordt] gesteld dat het monument niet verkrot mag zijn. Ook al komt verkrotting in de praktijk wel eens voor, toch zou de aan de eigenaars van beschermde monumenten opgelegde onderhouds- en instandhoudingsplicht deze moeten tegengaan"* [213].

444. Specifiek voor wat uitbreidingen van beschermde monumenten betreft, wordt gesteld dat deze beperkt dienen te blijven tot 20% van het bestaande volume.

445. Voor functiewijzigingen geldt dat de verderzetting van de vroegere functie onmogelijk moet zijn, dan wel de duurzame leefbaarheid van het monument niet langer kan garanderen. Daarnaast moet de nieuwe functie de erfgoedwaarde van het monument minstens ongeschonden laten dan wel verhogen.

446. Voor alle afwijkingen ten behoeve van beschermde monumenten geldt dat zij in overeenstemming dienen te zijn met de goede ruimtelijke ordening (artikel 195bis, tweede lid, DRO).

---

[212] Grondwettelijk Hof, nr. 71/2002, 23 april 2002, T.M.R. 2002, 239 e.v.
[213] A.-M. DRAYE, De bescherming van het roerend en onroerend erfgoed, Brussel, Larcier, 2007, 107.

Toekomstig systeem

447. De basisidee van artikel 195bis, eerste lid, 1° en 2°, DRO wordt thans overgenomen, met dien verstande dat in de toekomst afgeweken kan worden van alle stedenbouwkundige voorschriften (= niet louter bestemmingsvoorschriften), ook indien zij bvb. in een RUP zijn vastgelegd. Het overgangsmatig karakter van de regeling wordt m.a.w. vervangen door een generiek karakter.

448. Een beperkt aantal nuances op de bestaande regeling is aangebracht. Eén en ander wordt hieronder besproken.

449. De nieuwe regeling zal zowel gelden ten aanzien van beschermde monumenten als ten aanzien van onderdelen van een beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap.

De uitbreiding naar onderdelen van beschermde stads- of dorpsgezichten wordt verantwoord vanuit de quasi-identieke rechtsgevolgen verbonden aan een bescherming als monument en aan een bescherming als stads- of dorpsgezicht[214].

De uitbreiding naar onderdelen van beschermde landschappen[215] kan worden onderbouwd middels een verwijzing naar artikel 3 van het Europees Landschapsverdrag, waarin de verdragspartijen zich ertoe verbinden het landschap te integreren in het beleid van de ruimtelijke ordening ; in de ruimtelijkeordeningsbesluitvorming dient rekening te worden gehouden met de specifieke doelstellingen van de landschapszorg. Het is in dat verband niet onredelijk dat afgeweken kan worden van ruimtelijke voorschriften indien zulks verantwoord wordt vanuit specifieke doelstellingen van landschapszorg.

450. Het toepassingsgebied van de regeling wordt logischerwijs ook uitgebreid naar handelingen in de omgeving van een niet-ontsloten monument die noodzakelijk zijn voor de rechtstreekse ontsluiting van dat monument. Hier kan bvb. worden gedacht aan een toegangsweg, in een agrarisch gebied, dewelke noodzakelijk is voor de ontsluiting van een als monument erkende begraafplaats.

451. Bij de bespreking van de bestaande situatie is aangestipt dat de regeling vandaag is voorbehouden aan "vergunde" monumenten. Voortaan zal echter gesproken worden van "hoofdzakelijk vergund". Het is immers weinig logisch om in voorliggende regeling strengere regelen te bepalen dan deze die gelden binnen het generieke stelsel inzake zonevreemdheid, net nu het Grondwettelijk Hof (zoals gesteld) geoordeeld heeft dat een soepeler regime voor beschermde monumenten verantwoord is vanuit de bescherming in het kader van het decreet van 3 maart 1976 en vanuit de bijzondere verplichtingen die rusten op de eigenaars van beschermde monumenten (hetgeen mutatis mutandis geldt voor onderdelen van stads- en dorpsgezichten c.q. landschappen).

452. Bij de bespreking van de bestaande situatie werd ook reeds aangegeven dat het weinig verdedigbaar is om de regeling enkel voor te behouden aan "gebouwen" ; om die reden wordt thans verwezen naar "constructies".

---

[214] Cfr. Grondwettelijk Hof, nr. 146/2006, 28 september 2006, RABG 2007/5, 341, met noot H. SCHOUKENS en E. CLOOTS.

[215] Deze uitbreiding zal minder belangrijke implicaties hebben, nu de definitie van "landschap" in het Decreet Landschapszorg van 16 april 1996 (artikel 3, 1°), net aangeeft dat in een landschap slechts een geringe dichtheid van bebouwing aanwezig kan zijn.

453. De bepaling dat een afwijking op de plannen voor wat betreft het uitbreiden van beschermde monumenten slechts mogelijk is indien de uitbreiding ten hoogste 20% van het bestaande bouwvolume inhoudt, wordt geschrapt. De toelaatbaarheid van de uitbreiding van monumenten is eerder een zaak vanuit de sector van de monumentenbescherming, die de afstemming van de voorgenomen uitbreiding op de beschermingsdoeleinden en –voorschriften moet kunnen nagaan.

454. Als waarborg voor het feit dat de mogelijke afwijkingen doelstellingen moeten dienen die verband houden met de bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, c.q. landschappen, wordt voortaan uitdrukkelijk decretaal bepaald dat de afwijking slechts kan worden toegestaan in zoverre het project gunstig geadviseerd is door het Agentschap RO-Vlaanderen, dat (ondermeer) belast is met de toepassing van het instrumentarium betreffende monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen.

Dat gunstige advies is hier een absolute vereiste. Een ongunstig advies kan niet worden "weggemotiveerd", ook niet op grond van de nieuwe artikelen 119 en 120 DRO.

455. Het feit dat een afwijking in overeenstemming dient te zijn met de goede ruimtelijke ordening – een regeling die thans is ingeschreven in artikel 195bis, tweede lid, DRO – wordt niet hernomen, gelet op de duidelijke en generieke bepalingen van het nieuwe artikel 117, §1, eerste lid, 1°, b), en §2, DRO.

Bij de vergunningverlening zal die goede ruimtelijke ordening te allen tijde in rekening worden gebracht ; inzonderheid zal worden nagegaan of een afwijking de voorziene verweving van functies en de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt.

Handelingen van algemeen belang

Artikel 131

456. §1 neemt op een generieke wijze de basisidee van huidig artikel 103, §1, tweede lid, DRO over.

Aldus wordt bepaald dat voor handelingen van algemeen belang (cfr. de definitie in het nieuwe artikel 92, 5°, DRO) kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, zulks vooruitlopend op een RUP of plan van aanleg in opmaak (de zgn. "positieve anticipatie").

De bestaande voorwaarden blijven goeddeels behouden. De resultaten van het openbaar onderzoek over het ontwerpplan moeten reeds voorhanden zijn. Het nieuwe plan moet de stedenbouwkundige voorschriften waarmee het aangevraagde onverenigbaar is vervangen of van rechtswege opheffen. De Vlaamse Regering, het Departement-RWO, het Agentschap RO-Vlaanderen of de deputatie mag tijdens de vaststellingsprocedure geen strijdigheid met hogere plannen of andere normen hebben vastgesteld.

De bestaande voorwaarde dat het nieuwe of het gewijzigde plan van hetzelfde of een hoger niveau moet zijn als het bestaande, wordt niet weerhouden in het licht van de mogelijke toepassing van de delegatieregeling, vermeld in het nieuwe artikel 37, §2, DRO.

457. §2 bepaalt in navolging van huidig artikel 103, §1, derde lid, DRO (c.q. artikel 20 van het Inrichtingsbesluit) dat in verband met kleine handelingen van algemeen belang steeds mag afgeweken worden van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen de algemene bestemming en het architectonische en landschappelijke karakter van het gebied niet kennelijk in het gedrang brengen.

Om interpretatieproblemen te vermijden, wijst de Vlaamse Regering de kleine handelingen van algemeen belang aan. Vandaag gebeurt die aanwijzing middels het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 "tot aanwijzing van de werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester" (artikel 3).

Artikel 132

458. Het ontwerpartikel herneemt de inhoud van artikel 145quinquies DRO.

Dat bestaande artikel werd ingevoerd in het licht van de vaste interpretatie van de gewestplanbestemming "gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen", conform dewelke in deze bestemmingsgebieden enkel voorzieningen kunnen worden opgericht door overheidsrechtspersonen of door private (rechts)personen zonder winstoogmerk (artikel 17.6.2 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen).

De toelichting bij het bestaande artikel wijst er op dat zich, onder meer op basis van Europese regelgeving, een privatiseringsbeweging op het vlak van gemeenschaps- en nutsvoorzieningen heeft ingezet. De (overheids)bedrijven die dergelijke voorzieningen aanbieden, fungeren daarbij (in grote mate) volgens marktprincipes en in een concurrentiële omgeving. De traditionele lezing van de gewestplanbestemming diende in dat kader te worden bijgesteld, om te vermijden dat in die bestemmingsgebieden geen diensten zouden worden toegelaten waarvan de exploitant (al dan niet in hoofdzaak) winst nastreeft[216].

459. Het overgenomen principe moet niet worden uitgebreid naar gebieden voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, aangewezen door RUP's, aangezien de hoger aangehaalde interpretatie aldaar niet bestaat. De standaardtypebepaling van het Typevoorschriftenbesluit stelt in dat verband nadrukkelijk dat handelingen binnen een gebied voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen kunnen worden toegelaten *"ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk".*

460. Los van de regeling die het voorwerp uitmaakt van het ontwerpartikel, is bij de voorbereiding van de ontwerpteksten ook geconcludeerd dat in de "gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen" ruimte moet zijn voor een vermenging van wonen en zorg, waarbij bvb. een vermenging tot stand wordt gebracht tussen bejaardenwoningen en gezinswoningen, waardoor een natuurlijke en "ondersteunende" samenleving van diverse leeftijdscategorieën kan worden bewerkstelligd. Uiteraard zullen zorg en wonen voor bejaarden de hoofdzaak dienen te vormen ; het wonen van gezinnen zal slechts aanvullend en ondersteunend zijn.

Aanzetten voor de integratie van vormen van woonzorg in de betrokken gebieden, kan men reeds vinden in de rechtspraak van de Raad van State, die bvb. stelt dat bezwaarlijk kan worden betwist dat een gebouw dat bestemd is voor de opvang van bejaarden die daarin langer dan zonder gemeenschappelijke voorzieningen zouden mogelijk zijn, in relatieve onafhankelijkheid kunnen wonen, niet als een gemeenschapsvoorziening zou kunnen worden aangemerkt[217].

De hiervoor vermelde principes zullen worden geïntegreerd in de onderrichtingen ter zake en in de eerstvolgende aanpassing van het Typevoorschriftenbesluit, zodanig dat voldoende klaarheid wordt gecreëerd.

[216] Parl. St., Vl. Parl., 2003-'04, 2178/1, 2.
[217] R.v.St., nr. 45.125, 2 december 1993.

Handelingen sorterend onder voorschriften van een plan van aanleg

Artikel 133

461. De bijlage bij het Typevoorschriftenbesluit heeft diverse typevoorschriften vastgesteld voor de verschillende categorieën van gebiedsaanduiding in de Ruimteboekhouding, ingesteld door het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Blijkens het Verslag aan de Vlaamse Regering gaat het om een lijst met niet-bindende doch aanbevolen voorschriften voor (gewestelijke) RUP's, nu uit de praktijk van het Inrichtingsbesluit blijkt dat *"een lijst met onveranderlijke voorschriften samenhangend met algemene bestemmingen na verloop van tijd onvermijdelijk haar actualiteitswaarde verliest" ; hetgeen ondermeer blijkt uit de diverse vandaag bestaande decretale uitzonderingsregimes op de algemene bestemmingsvoorschriften 'omdat een wijziging van het besluit onwerkzaam is zonder dat voor alle plannen een volledige herzieningsprocedure met inbegrip van een openbaar onderzoek doorlopen wordt' (cf. het Eikendael-arrest van de Raad van State)".*

462. Feit is niettemin dat de typevoorschriften zeer zeker afgestemd zijn op de hedendaagse praktijk en tal van mogelijkheden bieden waarin het Inrichtingsbesluit niet voorziet.

Bestuurlijke "common sense" noopt er bijvoorbeeld toe om belangrijke inspanningen te verrichten op het vlak van groene energie. Daarom werd in de bijlage bij het Typevoorschriftenbesluit de optie ingeschreven om de inplanting van infrastructuren voor de winning of de productie van hernieuwbare energie in agrarische gebieden niet langer afhankelijk te maken van de opmaak van een specifiek planningsinitiatief. Dat kan een belangrijke tijdwinst opleveren.

De bijlage bij het Typevoorschriftenbesluit licht bij de standaardtypebepaling voor "agrarisch gebied" toe dat de in dergelijke gebieden toegelaten aan landbouw verwante bedrijven ondermeer de *"tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare"* insluiten. Op die manier wordt een duidelijk criterium ingevoerd voor de aanwijzing van toelaatbare tuinaanlegbedrijven.

463. Deze en andere waardevolle en uitvoerig bediscussieerde opties bieden echter nog geen oplossing voor gebieden die vooralsnog nog onder de voorschriften van de plannen van aanleg (gewestplan, algemeen plan van aanleg, BPA) sorteren.

Aangezien het uiteraard de bedoeling is dat dergelijke gebieden systematisch uitdoven en onder een RUP terechtkomen, wordt gebruik gemaakt van een bijzondere overgangsmatige techniek, waarbij de standaardtypebepalingen[218], zoals vastgesteld bij besluit van 11 april 2008, "geclicheerd" worden ; er wordt als het ware een decretale momentopname genomen van deze bepalingen. Latere wijzigingen van de typebepalingen, bij regeringsbesluit, worden niet in deze momentopname opgenomen, tenzij de toekomstige decreetgever anders zou beslissen.[219]

Vervolgens wordt gesteld dat indien een vergunningsaanvraag afgewezen zou moeten worden op grond van de bestemmingsvoorschriften van een plan van aanleg, deze toch kan worden ingewilligd indien de standaardtypebepalingen voor de overeenstemmende categorie van gebiedsaanduiding (zoals deze vandaag op grond van het besluit van 11 april 2008 zijn vastgesteld) daartoe grondslag bieden.

---

[218] De standaardtypebepalingen bevat de bestemming van het gebied, of de overdruk, en bevat aldus bepalingen over het al dan niet toegelaten zijn van functies en activiteiten in het gebied. Daarnaast omvat de bijlage bij het Typevoorschriftenbesluit ook nog mogelijke gebiedsspecifieke bepalingen, die evenwel omwille van hun bijzondere en specifieke aard niet in de clichering meegenomen worden.

[219] De Afdeling Wetgeving van de Raad van State heeft deze techniek van clichering eerder aanvaard bij de advisering over o.m. het ontwerp van bijzonder decreet "houdende de deelname van gemeenschapsinstellingen aan de associaties in het hoger onderwijs" (Parl. St., Vl. Parl., 2002-'03, 1594/2, 7-8).

Dat betekent bijvoorbeeld dat een windturbine in agrarisch gebied, die volgens het gewestplan niet zou kunnen worden vergund, toch voor een vergunning in aanmerking komt indien voldaan is aan de standaardtypebepaling conform dewelke windturbines toelaatbaar zijn in agrarisch gebied, voor zover deze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen (waarbij de mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, eventuele verstoring van de uitbating(smogelijkheden) en landschappelijke kwaliteiten in een lokalisatienota moeten worden beschreven en geëvalueerd).

464. Merk op dat deze regeling uiteraard *op perceelsniveau* moet worden bekeken. Een via een BPA afgebakende tuinstrook van een perceel, gelegen in woonzone, kan niet worden getoetst aan de typevoorschriften voor "overig groen". Het hele perceel wordt steeds bekeken vanuit de voorschriften inzake wonen.

465. Er is nog één caveat bij dit systeem. Zoals aangegeven laat het slechts toe af te wijken van *bestemmingsvoorschriften* van plannen van aanleg (zie de definitie van dit begrip in het nieuwe artikel 92, 1°, DRO).

Die clausulering is inzonderheid van belang bij de BPA's, die ingevolge artikel 14 van het Coördinatiedecreet alleszins bestemmingsvoorschriften moeten omvatten, maar ook *"voorschriften betreffende de plaatsing, de grootte en de welstand van de gebouwen en afsluitingen, alsmede die betreffende de binnenplaatsen en tuinen".* Die laatste voorschriften zijn geen bestemmingsvoorschriften. Indien een BPA in een bepaalde zone bvb. voorschriften omvat aangaande de bouwhoogte, kan daarvan – uiteraard – niet worden afgeweken op grond van het feit dat de standaardtypebepalingen voor de overeenstemmende zone in het Typevoorschriftenbesluit geen elementen inzake de bouwhoogte omvatten.

Basisrechten voor zonevreemde constructies

Artikel 133/1 t.e.m. 133/13

Van een overgangsmatige naar een generieke regeling

466. De bepalingen inzake rechtszekerheid voor zonevreemde constructies staan vandaag ingeschreven in de overgangsmaatregelen van het DRO. Zij hebben slechts betrekking op door gewestplannen of algemene plannen van aanleg aangewezen gebieden.

Eén en ander betekent bvb. dat behoorlijk (hoofdzakelijk) vergunde constructies die zonevreemd werden of worden ingevolge bijzondere bestemmingsvoorschriften van een BPA, niet onder het verbouw-, herbouw- of uitbreidingsregime van huidig artikel 145bis DRO vallen.

De huidige regeling houdt ook in dat gemeenten in de nieuwe planningssystematiek ertoe gehouden zijn de problematiek van de zonevreemdheid via een (afzonderlijk) RUP op te lossen. Afhankelijk van de snelheid van lokale planningsprocessen, kan dus een belangrijke differentiatie ontstaan tussen eigenaars van zonevreemde constructies.

De auteur B. ROELANDTS kan terecht worden geciteerd :

> *"De uitzonderingsregelen voor het zonevreemd bouwen, bedoeld in artikel 145bis DRO, zijn dan wel niet meer aan een concrete einddatum gekoppeld, zij zullen evenwel niet onbeperkt in de tijd blijven bestaan. Artikel 145bis, §1, eerste zin DRO luidt als volgt : "Voor zover is voldaan aan de voorwaarden, gesteld in deze paragraaf, vormen de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling, door de vergunningverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen". Hieruit volgt dat artikel 145bis DRO niet meer kan worden toegepast als de bestemming van het betrokken bouwperceel niet langer door een gewestplan of APA wordt bepaald. Met andere woorden, van zodra een BPA of ruimtelijk uitvoeringsplan in werking treedt, dat de bestaande bestemmingsvoorschriften (van het gewestplan of APA) vervangt, eindigt de toepasbaarheid van artikel 145bis DRO. Het zal dus zaak zijn en blijven dat de gemeenten in hun ruimtelijke uitvoeringsplannen bepalingen opnemen die de rechtstoestand van de zonevreemde woningen en bedrijven op definitieve wijze regelt"* [220].

[220] B. ROELANDTS, "Zonevreemd bouwen en exploiteren", in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE, Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, Brugge, Die Keure, 2004, 730.

467. Voorliggende ontwerpbepalingen willen echter voortaan in het licht van het gelijkheidsbeginsel op een definitieve manier rechtszekerheid bieden, in alle bestemmingsgebieden, of die nu geordend worden door een gewestplan, een algemeen plan van aanleg, een BPA of een RUP.

Om die reden worden de bestaande bepalingen uit de overgangsmaatregelen gehaald en geïntegreerd in de titel "Vergunningenbeleid".

468. Een RUP kan de decretale basisrechten aanvullen en uitbreiden, niet verstrengen. Bij stilzwijgen van een RUP zijn de decretale basisrechten sowieso van toepassing.

Een uitzondering op het voorgaande vormt de regel dat een RUP strengere voorwaarden kan bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw, aangezien de herbouw van een constructie nauw bij nieuwbouw aansluit (nieuw artikel 133/1, §2, tweede lid, DRO).

469. Het begrip "basisrechten" moet goed worden begrepen.

Het begrip betekent dat aanvragers het recht hebben om hun aanvraag niet zomaar geweigerd te zien op grond van de vigerende bestemmingsvoorschriften. Weigeringsbeslissingen kunnen niet louter en alleen gesteund worden op de strijdigheid van de aanvraag met de vigerende planologische bestemming.

Het begrip houdt niet in dat het aangevraagde niet langer getoetst dient te worden aan de goede ruimtelijke ordening. In het verleden is dergelijke stelling weliswaar verdedigd, ondermeer vanuit het gegeven dat de voorwaarde die voorzien is in het derde lid van artikel 145bis, §2, DRO, naar luid waarvan de afwijkingen slechts kunnen worden verleend op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad, slechts geldt voor de vergunningsplichtige functiewijzigingen bedoeld in §2, doch niet voor de vergunningsplichtige bouwwerken die in §1 zijn opgenomen[221]. Doch een absoluut "subjectief recht" op een vergunning zou op gespannen voet staan met het grondwettelijke recht op de bescherming van een gezond leefmilieu, daaronder begrepen een goede ruimtelijke ordening. Om die reden bepaalt het nieuwe artikel 117, §1, eerste lid, 1°, b), en §2, DRO klaar en duidelijk dat de goede ruimtelijke ordening ten aanzien van alle vergunningsaanvragen in de beoordeling betrokken moet worden. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening wordt zelfs nader gespecifieerd in het nieuwe artikel 133/2 DRO ; zij gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft (zie verder).

[221] A. DESMET, "De administratieve toepassing en implicatie van het Decreet van 3 juli 2001", in J. GHYSELS en P. FLAMEY (eds.), Zonevreemde woningen, Diegem, Kluwer, 2002, 98.

Herformulering

470. Door het overenten van de overgangsmatige bepalingen inzake zonevreemdheid naar de algemene bepalingen inzake vergunningen, konden de betrokken teksten op een legistiek meer coherente manier worden geredigeerd, zonder aan de essentiële inhoud van de bestaande regeling te raken.

Deze blijft onaangetast, afgezien van de verruiming van het toepassingsgebied en de hieronder vermelde beperkte wijzigingen. Om die reden kan voor de interpretatie van de ontwerpartikelen in principe verwezen worden naar de toelichting en het contentieux bij de wijzigingsdecreten inzake zonevreemde constructies[222].

De herformuleringen komen er in essentie op neer dat de teksten uiteengetrokken worden in afzonderlijke secties aangaande, enerzijds, zonevreemde woningen, en, anderzijds, overige zonevreemde constructies (met uitzondering van publiciteitsinrichtingen en uithangborden[223]). De huidige bepalingen inzake herbouwen, verbouwen en uitbreiden worden in afzonderlijke en handzame subsecties ondergebracht.

471. De opnieuw geformuleerde beginselen werden daar waar nodig genuanceerd en worden hieronder schematisch weergegeven. Verder zal de verhouding tussen deze beginselen en de vandaag bestaande situatie nauwkeurig worden geduid en toegelicht.

Samenlezing met de afwijkingsmogelijkheden, voorzien in afdeling 1

472. De samenlezing van de basisrechten met de afwijkingsmogelijkheden, voorzien in afdeling 1 (nieuwe artikelen 125 - 133 DRO), is eenvoudig : indien een afwijking op grond van afdeling 1 kan worden verleend, dan kan dat gebeuren binnen de contouren van die afdeling, zonder dat zulks verhinderd wordt door de regelingen betreffende basisrechten voor zonevreemde constructies.

Dat betekent concreet het volgende :

1° afwijkingen ten behoeve van zonevreemde stabiliteitswerken kunnen worden verleend op grond van het nieuwe artikel 126 DRO, zonder dat gerefereerd moet worden aan de basisrechten voor zonevreemde constructies ;

2° afwijkingen ten behoeve van beschermde monumenten en constructies binnen beschermde stads- en dorpsgezichten en landschappen kunnen worden verleend op grond van het nieuwe artikel 130 DRO, zonder dat voldaan moet zijn aan de voorwaarden voor de toepassing van de basisrechten.

Combinatie van aanvragen

473. De regel blijft behouden dat een aanvraag op grond van diverse basisrechten kunnen worden gecombineerd[224]. Aldus kan een aanvraag voor het verbouwen van een zonevreemde woning bvb. gecombineerd worden met een aanvraag voor de uitbreiding van die woning, op voorwaarde uiteraard dat de vereisten van de nieuwe artikelen 133/3 en 133/6 DRO cumulatief worden gerespecteerd.

---

[222] Decreet van 13 juli 2001 (B.S. 3 augustus 2001), zie voor een bespreking o.a. J. GHYSELS en P. FLAMEY, Zonevreemde woningen, Mechelen, Kluwer, 2004 ; decreet van 19 juli 2002 (B.S. 26 oktober 2002), zie o.a. J. GHYSELS en P. FLAMEY (eds.), Zonevreemde bedrijven, Mechelen, Kluwer, 2004 ; decreet van 21 november 2003 (B.S. 29 januari 2004).

[223] Deze worden uitdrukkelijk uitgesloten. Dat laat zich verklaren doordat deze publiciteitsinrichtingen en uithangborden vandaag niet onder het begrip "constructie" in de zin van artikel 145 en 145bis DRO ressorteren. Dat blijkt ondermeer uit het feit dat zij vandaag onder een aparte vergunningsplicht (artikel 99, §1, eerste lid, 8°, DRO) vallen, en dus niet onder de vergunningsplicht voor het oprichten van constructies (artikel 99, §1, eerste lid, 1°, DRO). Vanaf de inwerkingtreding van dit ontwerpdecreet worden publiciteitsinrichtingen en uithangborden wél als constructies beschouwd (nieuw artikel 92, 3°, DRO). Het is echter evident dat dergelijke goederen moeilijk onder de rechtszekerheidsbepalingen kunnen worden gebracht, nu zij veelal een tijdelijk karakter hebben en makkelijk kunnen worden vervangen. Het minder beschermenswaardige statuut van deze goederen blijkt bvb. ook reeds uit artikel 173 DRO (dat stelt dat, na de inwerkingtreding van het DRO, vergunningen en machtigingen van publiciteitsinstallaties die voordien werden verleend, zonder vergoeding kunnen worden ingetrokken).

[224] Zie reeds Parl. St., Vl. Parl., 1998-'99 en Hand., Vl. Parl., 1998-'99, 3 mei 1999, 52, 11-12.

Algemeenheden inzake het toepassingsgebied van de decretale basisrechten

De regelen inzake verbouw, herbouw of uitbreiding en de zgn. "heirkrachtregeling" worden van toepassing op :

⇨ hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen en uithangborden
⇨ in alle gebieden, geordend door een RUP of plan van aanleg.

Een RUP kan de decretale basisrechten aanvullen en uitbreiden of strengere voorwaarden bepalen m.b.t. de maximaal toegestane volumes bij herbouw.

Verbouwen, herbouwen of uitbreiden bestaande zonevreemde constructies

	WONINGEN	**ANDERE CONSTRUCTIES ≠ WONINGEN**	**RECENT (geheel of gedeeltelijk) AFGEBROKEN WONING OF ANDERE CONSTRUCTIE**
Verbouwen	⇨ In alle bestemmingsgebieden ⇨ Vigerende bestemmingsvoorschriften zijn op zichzelf geen weigeringsgrond op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal	⇨ In alle bestemmingsgebieden ⇨ Vigerende bestemmingsvoorschriften zijn op zichzelf geen weigeringsgrond	⇨ De hiernaast aangegeven afwijkingsmogelijkheden zijn op gelijke wijze van toepassing, indien voldaan is aan volgende voorwaarden : 1) voorafgaand aan afbraak werd vergunning tot herbouw/ verbouw verkregen en aanvrager wenst plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw 2) aanvraag wordt ingediend binnen geldigheidstermijn initiële vergunning tot herbouw of verbouw ⇨ Nooit in : 1) ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden 2) recreatiegebieden
Herbouwen op dezelfde plaats	⇨ Niet in : 1) ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden 2) recreatiegebieden ⇨ Vigerende bestemmingsvoorschriften zijn op zichzelf geen weigeringsgrond op voorwaarde dat : 1) het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal 2) het architecturaal karakter behouden blijft, evenals de functie (tenzij op grond van het nieuwe artikel 133/14 DRO een uitzondering kan worden verkregen) ⇨ Herbouw op dezelfde plaats : ≥ 75% op bestaande woonoppervlakte (= opp. hoofdgebouw + fysisch aansluitende aanhorigheden) ⇨ Bestaande bouwvolume > 1.000m³ : max. volume voor herbouwde woning = 1.000m³	⇨ Niet in : 1) ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden 2) recreatiegebieden ⇨ Vigerende bestemmingsvoorschriften zijn op zichzelf geen weigeringsgrond. Artikel 133/2 DRO impliceert dat het architecturaal karakter behouden moet blijven. Ingevolge artikel 133/14 DRO is een vergunningsplichtige functiewijziging slechts mogelijk onder de aldaar gestipuleerde voorwaarden. ⇨ Herbouw op dezelfde plaats : ≥ 75% op bestaande oppervlakte ⇨ Indien milieuvergunningsplichtige inrichting : bijkomende voorwaarden : 1) beschikken over milieuvergunning op moment aanvraag stedenbouwkundige vergunning 2) constructie werd in het jaar voorafgaand aan vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat	

Herbouwen op gewijzigde plaats	⇨ Niet in : 1) ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden 2) recreatiegebieden ⇨ Vigerende bestemmingsvoorschriften zijn op zichzelf geen weigeringsgrond onder volgende voorwaarden : 1) aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal 2) oorzaak herbouw = • woning getroffen door rooilijn • woning bevindt zich in achteruitbouwzone • goede ruimtelijke ordening + gemotiveerd door aanvrager vanuit betere integratie in omgeving, betere terreinbezetting of een kwalitatief aspect 3) 1 van de volgende voorwaarden is vervuld : • herbouw krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie • nieuwe toestand = betere plaatselijke aanleg en gericht op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen ⇨ Bestaande bouwvolume > 1.000m³ ⇒ max. volume voor herbouwde woning = 1.000m³	⇨ Niet in : 1) ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden 2) recreatiegebieden ⇨ Vigerende bestemmingsvoorschriften zijn op zichzelf geen weigeringsgrond onder volgende voorwaarden : 1) oorzaak herbouw = • constructie getroffen door rooilijn • constructie bevindt zich in achteruitbouwzone • goede ruimtelijke ordening + gemotiveerd door aanvrager vanuit betere integratie in omgeving, betere terreinbezetting of een kwalitatief aspect 2) 1 van de volgende voorwaarden is vervuld: • herbouw krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie • nieuwe toestand = betere plaatselijke aanleg en gericht op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen ⇨ Indien milieuvergunningsplichtige inrichting : bijkomende voorwaarden : 1) beschikken over milieuvergunning op moment aanvraag stedenbouwkundige vergunning 2) constructie werd in het jaar voorafgaand aan vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat	

Uitbreiden	⇨ Niet in : 1) ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden 2) recreatiegebieden ⇨ Uitbreiding mogelijk op voorwaarde dat : 1) aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal 2) bouwvolume beperkt blijft tot 1.000m³	⇨ Niet in : 1) ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden 2) recreatiegebieden ⇨ Uitbreiding mogelijk op voorwaarde dat uitbreiding noodzakelijk is omwille van : 1) milieuvoorwaarden 2) gezondheidsredenen 3) maatregelen sociale inspectie 4) bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, de dierengezondheid of het dierenwelzijn 5) infrastructurele noden onderwijsinstelling of jeugdvereniging ⇨ Voor milieuvergunningsplichtige inrichting gelden bijkomende voorwaarden : 1) beschikken over milieuvergunning op moment aanvraag stedenbouwkundige vergunning 2) constructie werd in het jaar voorafgaand aan vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat	

Herstelwerken bij vernietiging of beschadiging van bestaande zonevreemde constructies door vreemde oorzaak (= niet toe te rekenen aan de eigenaar)

	WONINGEN	**ANDERE CONSTRUCTIES ≠ WONINGEN**
Herstelwerken *(ruim geïnterpreteerd ; omvat verbouw en herbouw en (voor woningen) mogelijk uitbreiding)*	Herstelwerken in afwijking van bestemmingsvoorschriften onder volgende voorwaarden : 1) woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging bewoond 2) aanvraag gebeurt binnen 3 jaar na toekenning verzekeringsbedrag of indien niet gedekt door verzekering binnen 5 jaar 3) bouwvolume blijft beperkt tot : • vergund (geacht) bouwvolume (als > 1.000 m³, dan geldt een plafond van 1.000 m³) indien woning gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde • 1.000m³ indien woning gelegen in een ruimtelijk niet kwetsbaar gebied, in een parkgebied of in een agrarische gebied met ecologisch belang of ecologische waarde (desgevallend is dus een beperkte uitbreiding tot 1.000 m³ mogelijk) 4) aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het aantal voor de vernieling of beschadiging 5) architecturaal karakter blijft behouden	Herstelwerken in afwijking van bestemmingsvoorschriften onder volgende voorwaarden : 1) constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging uitgebaat 2) aanvraag gebeurt binnen 3 jaar na toekenning verzekeringsbedrag of indien niet gedekt door verzekering binnen 5 jaar 3) bouwvolume blijft beperkt tot vergund (geacht) bouwvolume 4) artikel 133/2 DRO impliceert dat het architecturaal karakter behouden moet blijven.

Beperkte wijzigingen

474. Naast de verruiming van het toepassingsgebied van de decretale basisrechten wordt aan de bestaande teksten een beperkt aantal inhoudelijke wijzigingen aangebracht.

Begrippen "hoofdzakelijk vergund" en "verkrot"

475. Eén inhoudelijke wijziging werd reeds besproken bij de behandeling van het nieuwe artikel 92, 7° en 15°, DRO. De bestaande voorwaarde dat de regelingen inzake zonevreemde constructies gelden ten aanzien van "hoofdzakelijk vergunde" en "niet verkrotte" constructies, wordt in voorliggend ontwerpdecreet duidelijker gemaakt, doordat de begrippen "hoofdzakelijk vergund" en "verkrot" expliciet gedefinieerd worden.

Overmachtsbegrip in de heirkrachtregeling

476. Artikel 145 DRO regelt de herstelmogelijkheden van door een "plotse ramp" getroffen zonevreemde constructies.

Op grond van de praktijk is de vraag gesteld of het begrip "ramp" ook menselijke handelingen, gesteld buiten de macht van de eigenaar, kan insluiten (bvb. brandstichting).

De wetshistoriek leert dat de decreetgever een zo ruim mogelijke dekking beoogde. Waar in de opgeheven versie van de bepaling van het decreet van 13 juli 2001 nog werd verwezen naar de artikelen 61 en 62 van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst (hetgeen impliceerde dat enkel situaties werden gedekt die ressorteerden onder de gebruikelijke brandverzekeringspolis), werd met het decreet van 19 juli 2002 een sterke uitbreiding van de dekking beoogd : elke "plotse ramp" zou voortaan een grond vormen om de regeling van artikel 145 DRO toe te passen. De toelichting bij voormelde decreetswijziging geeft overigens strikt gezien reeds aan dat handelingen door menselijk toedoen onder het begrip "ramp" kunnen sorteren ; in deze toelichting worden naast gevallen van stormschade, brand en overstroming ook nog verkeersongevallen en terroristische aanslagen genoemd[225]. Bepaalde rechtsleer leidt uit één en ander af dat vandaag reeds bvb. opzettelijke vernieling door een huurder in aanmerking zou komen[226].

477. De nieuw voorgestelde artikelen 133/12 en 133/13 DRO sluiten zeer duidelijk aan bij deze bedoeling van de decreetgever van 19 juli 2002.

Zo wordt bepaald dat de regeling betrekking heeft op een vernieling of beschadiging ten gevolge van een vreemde oorzaak, die de eigenaar niet kan worden toegerekend. Aldus wordt één en ander als het ware gealigneerd op het verbintenisrechtelijke begrip "vreemde oorzaak" (artikel 1147 B.W.). Het begrip "vreemde oorzaak" dekt effectief elk voorval, dat de vernietiging c.q. beschadiging van de zonevreemde constructie voor gevolg heeft, en waarop de eigenaar geen vat heeft of behoort te hebben[227].

---

[225] Parl. St., Vl. Parl., 2001'02, 1203/1, 6.

[226] B. ROELANDTS, "Zonevreemd bouwen en exploiteren", in B. HUBEAU (ed.), De recente evoluties en knelpunten in de ruimtelijke ordening en de stedenbouw (1998-2002), Brugge, Die Keure, 2002, 209.

[227] Zie S. STIJNS, Verbintenissenrecht Boek 1, Brugge, Die Keure, 150 : *"Het begrip 'overmacht' duidt op voorvallen die ingrijpen buiten elk aanwijsbaar menselijk handelen om. (…) 'Vreemde oorzaak' verwijst naar dezelfde categorie voorvallen maar daarenboven ook naar voorvallen te wijten aan handelingen van individuele derden voor wiens handelen de debiteur niet verantwoordelijk is".*

Heirkrachtregeling in ruimtelijk kwetsbaar gebied

478. De in het vorige randnummer genoemde heirkrachtregeling wordt uitgebreid naar álle ruimtelijk kwetsbare gebieden.

De regeling van artikel 145 DRO geldt vandaag inderdaad niet voor kwetsbaar gebied, met uitzondering van recreatiegebieden, parkgebieden en agrarische gebieden met ecologische waarde of ecologisch belang. Deze beperking is in de literatuur niet onbesproken[228].

De voorgenomen uitbreiding van het toepassingsgebied van de heirkrachtregeling wordt onderbouwd door de visie dat de natuurwaarden in ruimtelijk kwetsbare gebieden ondersteund moeten worden door een actief beschermingsbeleid van de overheid ; men zal echter aan het toeval (rampspoed) geen ordenende functie toekennen. Aan personen waarvan bvb. de woning op een regelmatige wijze behoorlijk (hoofdzakelijk) vergund is, en die getroffen worden door rampspoed, kan menselijkerwijs niet het recht worden ontzegd om de woning binnen redelijke perken, rekening houdend met de draagkracht van het gebied, opnieuw op te bouwen.

De bestaande uitbreidingsmogelijkheden om een woning in het kader van het herstel na rampspoed *uit te breiden,* wat toch wel verder gaat dan een louter herstel, blijft echter voorbehouden voor niet-ruimtelijk kwetsbare gebieden en voor parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde, d.w.z. de kwetsbare gebieden die vandaag reeds de uitbreidingsmogelijkheid genieten[229] (nieuw artikel 133/12, 3°, a), DRO).

Omschrijving volumes in de heirkrachtregeling

479. Nog ten aanzien van artikel 145 DRO moet worden opgemerkt dat de daarin opgenomen regelingen grotendeels zijn afgestemd op de "gemeenrechtelijke" bepalingen van artikel 145bis DRO voor de "gewone" zonevreemde aanvragen (verbouwen, herbouwen, uitbouwen).

Om die reden zijn 2 zaken bevreemdend.

Artikel 145, §1, 5°, DRO stelt vandaag dat, indien van de aanvraag gebruik wordt gemaakt om een woning uit te breiden (andere constructies zijn niet uitbreidbaar), de aanvraag wordt beperkt tot een bouwvolume van maximaal 850 m³ nuttige ruimte, waarbij de uitbreiding een volumevermeerdering van 100% niet mag overschrijden.

Wanneer we één en ander vergelijken met de "gemeenrechtelijke" regeling van artikel 145bis DRO, stellen we vast dat artikel 145bis, §1, eerste lid, 6°, DRO bepaalt dat de uitbreiding van een bestaande woning slechts kan leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³ (i.p.v. 850 m³) én dat diezelfde bepaling het begrip "nuttige ruimte" niet omvat.

---

[228] B. ROELANDTS, "Zonevreemd bouwen en exploiteren", in B. HUBEAU (ed.), De recente evoluties en knelpunten in de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, Brugge, Die Keure, 2002, 210.

[229] In dat verband moet worden verduidelijkt dat het Grondwettelijk Hof een verschillende behandeling tussen parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde, enerzijds, en overige kwetsbare gebieden, anderzijds, conform bevonden heeft aan het gelijkheidsbeginsel, overwegende dat het niet onredelijk is aan te nemen dat de eerstgenoemde gebieden over een grotere ruimtelijke draagkracht beschikken dan de andere ruimtelijk kwetsbare gebieden (Grondwettelijk Hof, nr. 87/2004, 19 mei 2004, B.S. 7 juni 2004, T.M.R. 2004, afl. 6, 669 ; T.R.O.S. 2004 (weergave B. SEUTIN), afl. 35-36, 294).

480. Inderdaad is bij de decreetswijziging van 21 november 2003 voor wat de "generieke" regeling van artikel 145bis DRO betreft effectief afgestapt van de oorspronkelijke norm van 850 m³ "nuttige ruimte" (zoals deze ook voor de generieke regeling was ingevoerd door het decreet van 13 juli 2001), net omwille van het feit dat de dagelijkse administratieve praktijk de vraag deed rijzen hoe men dit begrip "nuttige ruimte" inhoud moest geven[230].

De niet-afstemming van de regeling van het huidige artikel 145 DRO op de "generieke" regeling ter gelegenheid van voormelde decreetswijziging wordt in de literatuur dan ook als een "vergetelheid" gepercipieerd[231].

Die "vergetelheid" wordt thans rechtgezet (nieuw artikel 133/12, 3°, DRO).

481. Ook wordt de norm van 850 m³ opgetrokken naar 1000 m³, zodanig dat de regeling bij vernietiging c.q. beschadiging ten gevolge van een vreemde oorzaak gelijkloopt met de "generieke" regeling (nieuw artikel 133/12, 3°, b), DRO).

482. Men zal echter bemerken dat de uitbreidingsmogelijkheid, zoals reeds gesteld, voorbehouden wordt aan woningen in niet-kwetsbaar gebied, in parkgebied of in agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde (nieuw artikel 133/12, 3°, a), DRO).

Tijdstip aanvraag binnen heirkrachtregeling

483. Bij de heirkrachtregeling moet vandaag een vergunningaanvraag worden ingediend binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag (slechts vanaf dat ogenblik beschikt men over de nodige financiële zekerheid om herstelwerken aan te vatten[232]). Deze termijn is zeer kort ; hij wordt opgetrokken tot 3 jaar.

Er is reeds gewezen op het feit dat de decreetgever van 19 juli 2002 geoordeeld heeft dat ook rampspoed gedekt wordt die niet valt onder de brandverzekering (bvb. vandalisme). J. BOUCKAERT heeft dan ook terecht vastgesteld dat de verwijzing naar de toekenning van het verzekeringsbedrag als referentiepunt een probleem kan vormen[233]. Om die reden wordt voor dergelijke gevallen aangeknoopt bij de datum van het optreden van de vernieling of beschadiging (cfr. de regeling van het decreet van 26 april 2000). Om ook in dergelijke gevallen te voorzien in een redelijke termijn om voldoende middelen te vergaren voor de herstelwerken (bvb. middels een burgerrechtelijke schadevergoeding bij vandalismegevallen) wordt hier gewerkt met een termijn van 5 jaar om de vergunningsaanvraag in te dienen (nieuw artikel 133/12, 2°, en 133/13, 2°, DRO).

---

[230] Zie o.a. Parl. St., Vl. Parl., 2002-'03, 1800/5, 18-19 en Parl. Hand., Vl. Parl., 2002-'03, nr. 11, 12 november 2003, 14. Zie ook J. BOUCKAERT, "Het nieuwe decreet zonevreemde bedrijven. Een eerste juridische analyse", in J. GHYSELS en P. FLAMEY (eds.), Zonevreemde bedrijven, Mechelen, Kluwer, 2004, 208-209.

[231] B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest, Brugge, Vanden Broele, 2004, 139.

[232] Cfr. Parl. St., Vl. Parl., 2000-'01, 720/2, 5.

[233] J. BOUCKAERT, "Het nieuwe decreet zonevreemde bedrijven. Een eerste juridische analyse", in J. GHYSSELS en P. FLAMEY (eds.), Zonevreemde bedrijven, Mechelen, Kluwer, 2004, 217.

Vrijwaring architecturaal karakter

484. Herbouw op dezelfde plaats (het huidig artikel 145bis, §1, eerste lid, 2°, DRO) c.q. herstelwerken na een situatie van overmacht (het huidig artikel 145) kunnen vandaag slechts worden toegestaan indien "het karakter en de verschijningsvorm" van de herbouwde c.q. herstelde constructie behouden blijven[234].

Deze termen worden geschrapt ; als voorwaarde wordt nu bepaald dat het "architecturaal karakter" van de constructie moet worden gevrijwaard.

Dat moet het mogelijk maken om bvb. waardevolle en vernieuwende architecturale creaties die de vlakkenindeling van een door een ramp getroffen hoevewoning niet volledig overnemen, maar perfect in overeenstemming zijn met de omgeving, te vergunnen. Ook nieuwe materiaalkeuzen of hedendaagse opties inzake licht, lucht en ruimte worden door de term "architecturaal karakter" niet uitgesloten.

485. Het begrip "architecturaal karakter" houdt wel in dat de herbouw of de herstelde constructie dient aan te sluiten bij de typologie van de constructies in de betrokken streek ("werkmanswoning", "hoeve van het langgeveltype", "hoeve met gesloten straatwand of zijgevels", "vierkantshoeve",…). De oorspronkelijke architecturale type-indeling van de constructies dient herkenbaar te blijven, ook na herbouw of herstel. Een arbeiderswoning mag geen haciënda worden. Een hoeve afbreken en een moderne villa optrekken behoort evenmin tot de mogelijkheden.

486. De vrijwaring van het architecturaal karakter wordt ingeschreven als een specifiek aspect van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, en dat voortaan ten aanzien van alle zonevreemde constructies (artikel 133/2 DRO).

Het is immers eigenaardig dat dit toetsingsaspect vandaag enkel ingeschreven is bij een herbouw (op dezelfde plaats) en bij herstel, waarschijnlijk omdat men oordeelde dat bij verbouw en bij uitbreiding alleszins een substantieel deel van de buitenstructuur behouden blijft. Via verbouw en zeker via uitbreiding kunnen nochtans ook belangrijke wijzigingen aan het architecturaal karakter van een constructie worden teweeggebracht. Een uitbreiding van voormeld toetsingaspect naar verbouw en uitbreiding is daarom wenselijk.

Vrijwaring functie

487. Bij decreet van 19 juli 2002 is bepaald dat bij een zonevreemde herbouw (op dezelfde plaats) de functie van de constructie behouden moet blijven. Die bepaling moet echter samen worden gelezen met de regeling voor zonevreemde functiewijzigingen, die inhoudt dat een vergunningsplichtige functiewijziging ten aanzien van zonevreemde constructies kan worden doorgevoerd, maar alleen onder de voorwaarden beschreven in huidig artikel 145bis, §2, DRO c.q. het toekomstige artikel 133/14 DRO.

Om die reden wordt de overbodige voorwaarde inzake het behoud van de functie geschrapt.

Ingevolge het toekomstige artikel 133/14 DRO geldt voor alle zonevreemde constructies (ook bij verbouw, uitbreiding of herstel) dat functiewijzigingen slechts kunnen worden toegestaan binnen de contouren van de decretale en reglementaire regeling inzake zonevreemde functiewijzigingen.

---

[234] Het is aannemelijk dat de decreetgever deze voorwaarde niet *expressis verbis* heeft ingevoerd voor de herbouw op een gewijzigde plaats (aangezien daar reeds verregaande waarborgen geëist worden wat betreft de inpassing in een goede plaatselijke ordening), voor een verbouw (aangezien daar alleszins de buitenmuren (voor het grootste gedeelte) worden gevrijwaard), of voor een uitbreiding (aangezien die ofwel (bij woningen) slechts onder welomschreven voorwaarden (behoud aantal woongelegenheden, beperking tot 1.000 m³) mogelijk is, ofwel (bij andere constructies) genoodzaakt wordt door dwingende redenen inzake milieu, gezondheid, etc.).

Verbouw-, herbouw- of uitbreidingswerken aan zonevreemde milieuvergunningsplichtige bedrijven

488. Verbouw-, herbouw- of uitbreidingswerken aan zonevreemde milieuvergunningsplichtige bedrijven kunnen vandaag slechts worden vergund in zoverre is aangetoond dat de bouwheer op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de vereiste milieuvergunning beschikt en het gebouw in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk werd uitgebaat. Betreft het een aanvraag voor het herbouwen op dezelfde plaats, dan moet bovendien worden aangetoond dat de activiteiten reeds vóór 17 juli 1984 (= de datum van het uitvoeringsbesluit waarmee functiewijzigingen voor het eerst vergunningsplichtig zijn gesteld) in het gebouw zijn ondergebracht én de milieuvergunning op het ogenblik van de aanvraag nog voor een periode van ten minste 10 jaar geldig is (artikel 145bis, §1, derde lid, d), DRO). De decreetgever wil hiermee voorkomen dat bedrijven die niet beschikken over een milieuvergunning of reeds geruime tijd leegstaan zich nog verder op een niet geëigende locatie verder kunnen ontwikkelen[235].

489. Allereerst schrappen de ontwerpteksten de specifieke criteria voor herbouw op dezelfde plaats (nieuw artikel 133/8, §1, tweede lid, DRO). Er is geen logische verklaring voor het feit dat herbouwen op dezelfde plaats strenger zou moeten worden beoordeeld dat herbouwen op een gewijzigde plaats.

490. Ingestemd kan ook worden met de auteur B. ROELANDTS :

> *"Merkwaardig is dat de decreetgever de door haar noodzakelijk geachte versoepeling inzake het vergunde karakter van gebouwen niet heeft doorgetrokken naar het vergunde karakter van de in die gebouwen uitgeoefende activiteiten. Dit zou er dus op neerkomen dat wanneer de milieuvergunning niet helemaal up to date is (niet vergund zijn van enkele rubrieken uit de indelingslijst opgenomen in bijlage 1 van Vlarem I) de exploitant van een zonevreemde inrichting geen aanspraak kan maken op een stedenbouwkundige vergunning. Of een en ander zo een vaart zal lopen, valt evenwel te betwijfelen, temeer de minister het "hoofdzakelijk" vergunde karakter vrij ruim scheen op te vatten. De vergunningstoestand van de corpus van het bedrijf, de ruggengraat of de "core business" moet – aldus de minister – zijn aangetoond. Die interpretatie laat vermoeden dat hieronder niet alleen de bouwtechnische, maar ook de milieuhygiënische toestand kan worden begrepen. Een explicitering in artikel 145bis, §1, lid 3, d) DRO was hier op zijn plaats geweest"* [236].

B. BOUCKAERT en T. DEWAELE stellen in dat verband dat *"inzake de conditie van het vergund zijn een dosis realiteitszin mag gehanteerd worden. Stellen dat bijvoorbeeld een groot textielbedrijf niet over de nodige milieuvergunning beschikt omdat voor één van de brandstoftanks geen vergunning voorhanden blijkt te zijn gaat allicht een stap te ver"* [237].

In dat licht wordt textueel verduidelijkt dat *"de bouwheer op het ogenblik van de vergunningsaanvraag [beschikt] over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning"* (nieuw artikel 133/8, §1, tweede lid, 1°, en 133/9, §1, tweede lid, 1°, DRO).

Het gaat daarbij dus om gevallen waarin de basisactiviteit van de inrichting vergund is, doch de milieuvergunning niet helemaal "up to date" is doordat enkele rubrieken uit de indelingslijst, opgenomen in bijlage 1 van Vlarem I, niet zijn vergund.

---

[235] Parl. St., Vl. Parl., 2001-'02, 1203/1, 7.
[236] B. ROELANDTS, "Zonevreemd bouwen en exploiteren", in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE, Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, Brugge, Die Keure, 2004, 740.
[237] B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest, Brugge, Vanden Broele, 2004, 105, vn. 7.

Uitbreiding van zonevreemde jeugd- en onderwijsinfrastructuur

491. De Vlaamse Jeugdraad heeft in het kader van de advisering over het ontwerpdecreet het volgende gesteld :

> *"Het punt dat ons vanuit het standpunt van kinderen, jongeren en hun organisaties echt zorgen baart, is het ontbreken van de mogelijkheid om zonevreemde constructies, die niet onder woningbouw vallen, uit te breiden".*

492. Men zal zich uiteraard hoeden voor de invoering van een algemene uitbreidbaarheid van zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw. Zulks zou immers op gespannen voet staan met het ruimtelijk beleid van de overheid, die net heeft geoordeeld dat de betrokken zone zich in principe niet leent tot de bestemming waarbinnen de zonevreemde constructie kadert. Vandaag wordt dan ook bepaald dat de uitbreiding van een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, principieel slechts kan worden vergund voor zover zulks genoodzaakt wordt door milieuvoorwaarden, gezondheidsredenen, maatregelen opgelegd door sociale inspecteurs, en de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, de dierengezondheid of het dierenwelzijn. Telkenmale dient de uitbreiding aldus te worden genoodzaakt door een essentiële zorgplicht in hoofde van de overheid.

493. In dat kader dient toch te worden gewezen op artikel 31 van het Kinderrechtenverdrag. Uit die bepaling vloeit voort dat de overheid passende maatregelen dient te treffen om het recht van kinderen op vrije tijd, spel en deelname aan culturele en artistieke activiteiten te effectueren. Artikel 28 van datzelfde verdrag houdt in hoofde van de overheid een zorgplicht in om met alle passende middelen onderwijs toegankelijk te maken voor eenieder, naargelang zijn capaciteiten. Het Comité voor de Rechten van het Kind heeft eraan herinnerd dat de verdragsluitende staten maatregelen dienen te nemen om het effectieve genot van het in het Kinderrechtenverdrag genoemde rechten te waarborgen, of m.a.w. om aan die rechten een reële inhoud te geven ("General meausures of implementation of the Convention of the Rights of the Child", CRC/GC/2003/5). De daartoe vereiste maatregelen bestrijken, volgens de bewoordingen zelf van artikel 4 van het Kinderrechtenverdrag, een ruim domein : het gaat om "wettelijke, bestuurlijke en andere maatregelen", waarmee in feite het hele overheidsoptreden is bedoeld, op welk niveau ook (centraal en lokaal, wetgevend, bestuurlijk en gerechtelijk).

In dat licht wordt thans geoordeeld dat een uitbreiding van zonevreemde jeugdhuizen e.d. of onderwijsinstellingen verantwoordbaar is, voor zover wordt aangetoond deze uitbreiding vereist is in het kader van de zich uitbreidende werking van de jeugdvereniging (in de zin van het decreet op het Vlaamse jeugdbeleid) c.q. de erkende, gefinancierde of gesubsidieerde onderwijsinstelling (nieuw artikel 133/10, §1, eerste lid, 5°, DRO).

Recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies

494. De nieuwe onderafdeling 3 (nieuw artikel 133/11 DRO) omvat een specifieke uitzondering op de voorwaarde dat zonevreemde constructies moeten "bestaan" op het ogenblik van de vergunningaanvraag vooraleer zij kunnen worden verbouwd, herbouwd, of uitgebreid.

Er wordt verduidelijkt dat de bepalingen inzake verbouw, herbouw, of uitbreiding ook van toepassing zijn op hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte constructies die (geheel of gedeeltelijk) werden afgebroken, indien voldaan is aan beide volgende voorwaarden :

1° voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw c.q. herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw
2° de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw.

Deze analoge toepassing van de generieke regels geldt uiteraard niet in kwetsbare gebieden (met uitzondering van parkgebieden) en in recreatiegebieden, aangezien werken omwille van de tussenkomende afbraak sowieso een vrij ingrijpend karakter hebben.

495. De nieuwe regeling betreffende recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies laat de toepassing van artikel 195quinquies onverlet (voor vergunningsaanvragen, ingediend vóór 1 februari 2003).

Hiernavolgend worden de verschilpunten tussen de ontwerpregeling en de bestaande regelingen aangegeven in een schematische matrix. In de matrix worden ook een aantal louter terminologische of legistieke punten aangegeven die hierboven niet werden opgenomen.

VIGERENDE BEPALINGEN

Met de decreten van 13 juli 2001 en 19 juli 2002 gaf de decreetgever meer zekerheid aan hoofdzakelijk vergunde constructies (daaronder verstaan gebouwen, woningen en andere constructies).
Een stedenbouwkundige vergunning in verband met hoofdzakelijk vergunde constructies kan op zichzelf niet geweigerd worden louter en alleen omdat zij niet zouden voldoen aan de bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg.
De decreetgever koppelt één en ander aan strikte voorwaarden en stelt dat de regeling beperkt is tot 2 categorieën van handelingen : verbouw, herbouw en uitbreiding en herstelwerken m.b.t. door een plotse ramp geheel of gedeeltelijk vernielde of beschadigde gebouwen.

Verbouw, herbouw en uitbreiding van een bestaand gebouw

Voor verbouw, herbouw en uitbreiding geldt dat de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond kunnen vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of van een milieuvergunning. In de volgende tabel worden alle mogelijke gevallen besproken waarbij men een bestaand zonevreemd gebouw mag verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

Toegelaten bestemmingszone	**Een bestaand gebouw**	**Bijkomende voorwaarden**
In alle zones	Verbouwen van een gebouw binnen een bestaand bouwvolume	
Niet in een recreatiegebied of in een ruimtelijk kwetsbaar gebied met uitzondering van een parkgebied	Herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume	Voorwaarde voor de herbouw : - zowel karakter, verschijningsvorm als functie van het gebouw moeten behouden blijven (tenzij, voor wat de functie betreft, op grond van artikel 145bis, §2, eerste lid, DRO een uitzondering kan worden verkregen) - “op dezelfde plaats” = als ≥ 75% van het nieuwe gebouw op het oorspronkelijke grondoppervlak staat

NIEUWE BEPALINGEN

De huidige regelingen worden principieel overgenomen, maar opengetrokken tot alle bestemmingsgebieden, of deze nu worden geordend bij gewestplan, algemeen plan van aanleg, BPA of RUP.
De rechtskracht van de basisrechten wordt duidelijk gedefinieerd. Een RUP kan de basisrechten inzake zonevreemde constructies aanvullen en uitbreiden ; dat RUP kan ook strengere normen bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw. In alle andere gevallen (waar dus geen RUP-voorschriften inzake zonevreemdheid voorhanden zijn) gelden de basisrechten onverkort.

Verbouw, herbouw en uitbreiding van een bestaand gebouw

Om tot een duidelijke en transparante lectuur te komen, zijn de huidige bepalingen uiteengetrokken in bepalingen over zonevreemde woningen en bepalingen over overige zonevreemde constructies. Telkens wordt daarbij aangegeven welke de mogelijkheden zijn inzake verbouwen, herbouwen (op dezelfde plaats of op een gewijzigde plaats) en uitbreiden.
Daar waar de regeling verwijst naar kwetsbare gebieden, moet gewezen worden op de definitie in het nieuw voorgestelde artikel 2, §1, 16°, DRO ; deze houdt evenwel voor het vergunningenbeleid geen belangrijke wijzigingen in.

Identiek aan de huidige regeling, met dien verstande dat het begrip “bouwvolume” conform de bestaande praktijk decretaal wordt gedefinieerd (cfr. nieuw artikel 92, 2°, DRO). In dat artikel (12°) wordt ook “verbouwen” gedefinieerd, waarbij in de definitie reeds wordt aangegeven dat verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume moeten plaatsvinden.

Identiek aan de huidige regeling, met uitzondering van de vervanging van de begrippen “karakter” en “verschijningsvorm” door het begrip “architecturaal karakter”. Het behoud van het architecturaal karakter zal een toetsingselement vormen voor alle zonevreemde constructies (in het kader van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening – nieuw artikel 133/2 DRO). Het begrip “architecturaal karakter” impliceert het volgende :
- het moet mogelijk zijn om waardevolle en vernieuwende architecturale creaties die bvb. de vlakkenindeling van een constructie niet volledig overnemen, of meer licht, lucht en ruimte creëren, toe te laten, in zoverre zij in overeenstemming zijn met de omgeving
- het begrip “architecturaal karakter” houdt in dat de herbouw dient aan te sluiten bij de typologie van de constructies in de betrokken streek (“werkmanswoning”, “hoeve van het langgeveltype”, “vierkantshoeve”,…). Een arbeiderswoning mag geen haciënda worden. Een hoeve afbreken en een moderne villa optrekken behoort evenmin tot de mogelijkheden.

Herbouwen op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume	Oorzaak van het herbouwen : - het gebouw is getroffen door een rooilijn - het gebouw bevindt zich in een achteruitbouwzone - de verplaatsing volgt uit redenen van een goede plaatselijke ordening en wordt uitdrukkelijk gemotiveerd door de aanvrager vanuit een betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept Voorwaarden voor de herbouw : - of het herbouwde gebouw krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde gebouwen - of de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op en richt zich op de omgevende bebouwing en/of plaatselijk courante inplantingswijzen	Identiek aan de huidige regeling
Uitbreiden van een gebouw, geen woning, met een gebouw of een vaste inrichting	Oorzaak van de uitbreiding is het noodzakelijk gevolg van : - de exploitatievoorwaarden van een milieuvergunning (28/06/85) of - maatregelen voorgeschreven door de arbeidsinspectie (16/11/72) of - maatregelen voorgeschreven in het kader van de Wet op de bestrijding van schadelijke organismen voor planten en plantaardige producten (02/04/71) of van de Wet op de dierengezondheid (24/03/87) of van de Wet op de bescherming en het welzijn der dieren (14/08/86) Nota : aanpassingswerken aan of bij een dergelijk gebouw kunnen ook als het overdekte volume niet wordt uitgebreid	Identiek aan de huidige regeling, met dien verstande dat een uitbreiding van een jeugdhuis of een gelijkaardige infrastructuur, of een onderwijsinstelling, ook verantwoord wordt geacht indien zulks genoodzaakt wordt door een aantoonbare nood in hoofde van een jeugdvereniging (in de zin van het decreet van 29/03/2002) of een erkende, gesubsidieerde of gefinancierde onderwijsinstelling. De huidige en overbodige verduidelijking inzake aanpassingswerken wordt niet overgenomen. Dergelijke aanpassingswerken vallen immers onder het begrip “verbouwingswerken” (verbouwingen worden gedefinieerd als “aanpassingwerken binnen het bestaande bouwvolume van een constructie die ten minste deels behouden wordt”. Het verbouwen wordt apart van de uitbreidingsregeling geregeld.)
Uitbreiding van een woning samen met de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen	Voorwaarde bij uitbreiding : - het bouwvolume blijft beperkt tot ≤ 1.000 m³ - de volumevermeerdering blijft beperkt tot ≤ 100%	Identiek aan de huidige regeling, met dien verstande dat het begrip “bouwvolume” conform de bestaande praktijk decretaal wordt gedefinieerd (cfr. nieuw artikel 92, 2°, DRO) ; aangezien daar wordt bepaald dat het bouwvolume ook de fysisch aansluitende aanhorigheden omvat, is de huidige verduidelijking in artikel 145bis, §1, eerste lid, 6°, DRO, waarin ook gerefereerd wordt aan de woningbijgebouwen, overbodig.

1. Voor al deze verbouwingen, herbouwingen of uitbreidingen gelden bovendien de volgende voorwaarden : - het gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot. Een gebouw is verkrot als aan de elementaire eisen van stabiliteit niet wordt voldaan op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen; - het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.	1. Deze voorwaarden inzake het niet-verkrot en hoofdzakelijk vergund karakter worden integraal overgenomen in het nieuw voorgestelde artikel 133/1 DRO. De begrippen “hoofdzakelijk vergund” en “verkrot” worden duidelijkheidshalve omschreven in het nieuw voorgestelde “definitieartikel” (artikel 92, 7° en 15°, DRO). De nieuwe onderafdeling 3 (artikel 133/11) omvat een specifieke uitzondering op de voorwaarde dat de zonevreemde constructies moeten “bestaan” op het ogenblik van de vergunningaanvraag. Er wordt verduidelijkt dat de bepalingen inzake herbouw, verbouw en uitbreiding ook van toepassing zijn op hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte constructies die (geheel of gedeeltelijk) werden afgebroken, indien voldaan is aan volgende voorwaarden : - voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot herbouw c.q. verbouw afgeleverd (en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw) - de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw. Deze regeling geldt niet in kwetsbare gebieden (met uitzondering van parkgebieden) en in recreatiegebieden.
2. Bij een woning gelden bovendien de volgende beperkingen : - als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, wordt het volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³; - het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.	2. De generieke voorwaarden inzake woningen worden i.f.v. de leesbaarheid telkenmale afzonderlijk aangegeven bij die secties die betrekking hebben op woningbouw.
3. Verbouw-, herbouw- of uitbreidingswerken aan zonevreemde milieuvergunningsplichtige bedrijven kunnen vandaag slechts worden vergund in zoverre is aangetoond dat de bouwheer op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de vereiste milieuvergunning beschikt en het gebouw in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk werd uitgebaat. Betreft het een aanvraag voor het herbouwen op dezelfde plaats, dan moet bovendien worden aangetoond dat de activiteiten reeds vóór 17 juli 1984 in het gebouw zijn ondergebracht én de milieuvergunning op het ogenblik van de aanvraag nog voor een periode van ten minste 10 jaar geldig is.	3. De voorwaarden inzake de milieuvergunningsplicht worden in beginsel integraal overgenomen in de nieuwe regeling. Er wordt in de tekst wel verduidelijkt dat ook hier het criterium “hoofdzakelijk vergund” speelt ; de vereiste dat de vergunningstoestand van de corpus van het bedrijf (de “core business”) moet zijn aangetoond, heeft ook betrekking op de milieuhygiënische toestand. De specifieke criteria voor herbouwen op dezelfde plaats (activiteiten zijn reeds vóór 17 juli 1984 in het gebouw ondergebracht + de milieuvergunning is minstens nog 10 jaar geldig) worden logischerwijs geschrapt.

Gebouwen vernield of beschadigd door een plotse ramp Als een zonevreemd vergund of hoofdzakelijk vergund gebouw door een plotse ramp vernield of beschadigd werd, kan het onder een aantal voorwaarden hersteld worden. Het herstel sluit verbouw en herbouw in, en, wat woningen betreft, zelfs uitbreidingswerken. De voorwaarden zijn : - de vernieling of beschadiging gebeurde buiten de wil van de eigenaar; bij een natuurramp of een brandstichting kan dit bewijs uiteraard relatief gemakkelijk geleverd worden; bij een brand of ontploffing tijdens de exploitatie wordt dit reeds moeilijker; - de aanvrager moet bewijzen dat het bewuste gebouw vóór de ramp niet verkrot was; voor het bedrijfsgedeelte geldt dat het tijdens het jaar vóór de ramp werd uitgebaat; voor een eventueel woongedeelte moet worden aangetoond dat het tijdens datzelfde jaar bewoond was (volgens het bevolkingsregister); - de aanvraag kan slechts gebeuren binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag; als het gebouw niet verzekerd was, moet de aanvraag gebeuren binnen het jaar na de ramp; om deze datum te kennen moet men dus wachten op het uitvoeringsbesluit; - het bewuste gebouw mag niet gelegen zijn in een groengebied, een natuurgebied, een natuurreservaat, een natuurontwikkelingsgebied, een bosgebied of een vallei- of brongebied; het mag evenmin liggen in een beschermd duingebied of een voor dit duingebied belangrijk landbouwgebied ; - bij woningen moet het bouwvolume van de herbouwde woning beperkt blijven tot 1.000 m³ als het volume vóór de ramp meer dan 1.000 m³ bedroeg; als van de aanvraag gebruikgemaakt wordt om een kleinere woning uit te breiden moet het uiteindelijke bouwvolume beperkt blijven tot maximaal 850 m³ nuttige ruimte; de uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100% niet overschrijden; er mogen ook geen nieuwe woongelegenheden gecreëerd worden ; - bij bedrijfsgebouwen blijft de activiteit die erin wordt uitgeoefend, vergund; het (herstelde) bouwvolume blijft beperkt tot de vergunde toestand; zowel het karakter als de verschijningsvorm van het gebouw moeten behouden blijven ook als het gebouw volledig moet heropgebouwd worden. Een vergunning tot herstel kan maar worden afgeleverd als de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Dat wil in de eerste plaats zeggen dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. De bestaande of nog te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving mogen niet in het gedrang komen of verstoord worden.	**Gebouwen vernield of beschadigd door een plotse ramp** De nieuwe regeling is inhoudelijk (formeel is één en ander opnieuw duidelijkheidshalve ingedeeld in een regeling voor woningen en een regeling voor overige constructies) identiek aan de huidige regeling, met volgende uitzonderingen : - het begrip “plotse ramp” is vervangen door het generieke overmachtsbegrip - het toepassingsgebied wordt uitgebreid naar alle bestemmingsgebieden - de specifieke verwijzing naar de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening wordt weggelaten, aangezien het nieuw voorgestelde artikel 117, §1, eerste lid, 1°, b), en §2, DRO op algemene wijze stipuleert dat álle vergunningsaanvragen, ook deze met betrekking tot zonevreemde constructies, getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening - de begrippen “karakter en verschijningsvorm” worden vervangen door het begrip “architecturaal karakter” ; dat begrip houdt in dat de herstelde constructie dient aan te sluiten bij de typologie van de constructies in de betrokken streek (“werkmanswoning”, “hoeve van het langgeveltype”, “vierkantshoeve”,…) ; het moet wél mogelijk zijn om waardevolle en vernieuwende architecturale creaties die bvb. de vlakkenindeling van een constructie niet volledig overnemen, of meer licht, lucht en ruimte creëren, toe te laten, in zoverre zij in overeenstemming zijn met de omgeving - de beperking tot 850 m³ nuttige ruimte voor de uitbreiding van woningen wordt omgezet in een beperking tot een bouwvolume van 1000 m³ ; deze uitbreidingsmogelijkheid geldt uitdrukkelijk niet voor kwetsbaar gebied (m.u.v. parkgebied en agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde) : daar dient het herstel te geschieden binnen het bestaande (vergunde of vergund geachte) bouwvolume (indien dat uitzonderlijk meer bedraagt dan 1.000 m³, dan geldt een plafond van 1.000 m³) - de vergunningsaanvraag dient te geschieden binnen de 3 jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag c.q. binnen de 5 jaar na de rampspoed.

Zonevreemde functiewijzigingen

Artikel 133/14

496. Inzake zonevreemde functiewijzigingen worden de algemene, essentiële voorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, decretaal verankerd (nieuw artikel 133/14, eerste lid, 1°, DRO).

Op die manier worden de essentialia van het beleid met betrekking tot deze functiewijzingen door de decreetgever vastgelegd, zulks in overeenstemming met de beginselen die de verhouding tussen de wetgevende en de uitvoerende macht beheersen.

497. De huidige zeer specifieke decretale regeling voor zonevreemde landbouwbedrijven (artikel 145bis, §2, eerste lid, eerste streepje, DRO) wordt geschrapt. Het is immers vanuit wetgevingstechnisch oogpunt weinig verantwoord om de specifieke regeling voor zonevreemde landbouwbedrijven bij decreet vast te stellen, terwijl de specifieke regeling voor zonevreemde bedrijfsgebouwen bij besluit wordt bepaald.

Functiewijzigingen betreffende zonevreemde landbouwbedrijven vallen voortaan dus onder de generieke decretale principes en onder de specifieke regelingen die bij regeringsbesluit moeten worden vastgesteld (nieuw artikel 133/14, eerste lid, 2°, DRO). Naar aanleiding van de schrapping van huidig artikel 145bis, §2, eerste lid, eerste streepje, DRO zal het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 inderdaad moeten worden aangevuld met een bijzondere regeling voor zonevreemde landbouwbedrijven.

Planologische attesten

Artikel 133/15 t.e.m. 133/20

Huidige situatie

498. Een planologisch attest geeft luidens artikel 145ter DRO aan of een bestaand bedrijf al dan niet kan worden behouden op de plaats waar het is gevestigd. Bij behoud vermeldt het attest welke ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden er op korte en op lange termijn mogelijk zijn. Het attest dient te steunen op een deugdelijke ruimtelijke afweging, waarbij o.a. de activiteiten van het bedrijf, het werkgelegenheidspotentieel, de mobiliteitseffecten, de te verwachten milieuhinder en het te verwachten ruimtebeslag, de investerings- en groeiprognoses, de herlocalisatiemogelijkheden, de gewenste ruimtelijke structuur, e.d.m. onderzocht en toegelicht zullen moeten worden[238].

499. Een planologisch attest kan enkel worden aangevraagd voor bedrijven die kunnen aantonen dat een RUP of een BPA moet worden opgemaakt om te voldoen aan een uitbreidings- of herbouwbehoefte.

[238] Parl. St., Vl. Parl., 2001-'02, 1203/1, 8.

Om een proliferatie van aanvragen te voorkomen (hetgeen het globale ruimtelijke planningsproces zou kunnen doorkruisen) besliste de decreetgever van 19 juli 2002 dit toepassingsgebied te beperken. Het attest kan slechts worden aangevraagd indien het bedrijf voldoet aan één van volgende voorwaarden : het moet gaan om een milieuvergunningsplichtig bedrijf, om een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf of om een bedrijf dat een omzet heeft geboekt van minimaal 250.000 euro (op basis van de BTW-aangifte van het boekjaar voorafgaande aan de aanvraag). Dit laatste criterium werd de facto ingeschreven om ook hinderlijke inrichtingen van de klasse 3, die enkel aan de (milieu)meldingsplicht zijn onderworpen (horeca-bedrijven, recreatieve inrichtingen, kleinhandel,…) toe te laten van het instrumentarium gebruik te maken[239].

500. Een planologisch attest wordt aangevraagd bij de gewestelijke planologische ambtenaar. Deze wijst de bevoegde overheid (college van burgemeester en schepenen, deputatie, Vlaamse Regering) aan die het attest zal afleveren. Het attest is vatbaar voor een administratief beroep door de gedelegeerde planologische ambtenaar (provincie) of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (gemeente).

501. Bij afgifte van een positief planologisch attest moet het voorontwerp van RUP of BPA binnen één jaar na afgifte van het attest naar de bevoegde adviserende instanties worden gestuurd.

Onmiddellijk na afgifte van het attest kan het bedrijf reeds een vergunning (voor kortetermijnbehoeften) verkrijgen die afwijkt van de voorschriften van het gewestplan of het algemeen plan van aanleg waarmee het bedrijf onbestaanbaar is. Deze mogelijkheid geldt zowel voor stedenbouwkundige als voor milieuvergunningen. Die afwijkingsregeling maakt vandaag het voorwerp uit van artikel 145quater DRO.

502. Strikt gezien kan een planologisch attest vandaag worden aangevraagd door een bedrijf dat in een BPA gelegen is ; artikel 145ter DRO omvat ter zake geen beperkingen.

Zoals hierboven aangegeven laat artikel 145quater op grond van een positief planologisch attest echter enkel afwijkingen toe op voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg.

Een bedrijf dat in een BPA gelegen is, heeft door die eigenaardigheid weinig baat bij een planologisch attest.

Nieuwe regeling

503. De bestaande regeling wordt in de voorliggende artikelen principieel behouden.

Een aantal eerder procedurele aspecten van de regeling (termijnregeling) worden evenwel vanuit legistiek oogpunt gedelegeerd aan de Vlaamse Regering.

De inhoudelijke verschilpunten met de huidige regeling worden weergegeven in de volgende randnummers.

[239] Parl. St., Vl. Parl., 2001-'02, 1203/1, 4 en 9.

504. Het louter economisch criterium inzake de omzet van het bedrijf (huidig artikel 145ter, §1, derde lid, 3°, DRO) komt te vervallen.

Zoals aangegeven in de schets van de bestaande situatie, is dit criterium er de facto op gericht om ook milieumeldingsplichtige bedrijven tot de regeling toe te laten.

De nieuwe regeling is ter zake veel duidelijker : zij stelt kortweg dat zowel milieuvergunningsplichtige als milieumeldingsplichtige bedrijven van de regeling gebruik kunnen maken (naast volwaardige land- of tuinbouwbedrijven) (nieuw artikel 133/15 DRO).

505. Vandaag eist artikel 145ter DRO voor de afgifte van een attest níet dat het bedrijf hoofdzakelijk vergund dient te zijn. Evenwel geldt deze voorwaarde uiteraard wél indien op grond van een attest een vergunning wordt aangevraagd (artikel 145quater DRO).

In de nieuw voorgestelde tekst wordt logischerwijs onmiddellijk bepaald dat een attest slechts kan worden afgegeven aan een hoofdzakelijk vergund bedrijf.

Daarbij moet worden verwezen naar het nieuw voorgestelde "definitieartikel" 92 DRO (7°), alwaar het begrip "hoofdzakelijk vergund" wordt omschreven : een bedrijf en zijn constructies is slechts hoofdzakelijk vergund indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn ; het (hoofdzakelijk) vergund karakter betreft zowel de bouwfysica als de (stedenbouwkundige) functie.

506. Wat betreft de anticipatieve vergunningverlening op grond van een planologisch attest wordt bepaald dat voortaan afwijkingen kunnen worden verleend op alle stedenbouwkundige voorschriften. Dat zet hogergeciteerd probleem recht, dat inhoudt dat bedrijven in een BPA weliswaar een attest kunnen aanvragen, maar daarmee geen afwijking kunnen verkrijgen op de BPA-voorschriften.

507. Vermeldenswaardig qua procedure is het feit dat een aanvraag slechts onontvankelijk kan worden verklaard indien de indiener in de gelegenheid werd gesteld om het gesignaleerde verzuim te herstellen. Slechts wanneer van deze mogelijkheid niet of onvoldoende gebruik werd gemaakt, wordt de aanvraag niet-ontvankelijk verklaard. Daarmee wordt aangesloten bij de stelling van J. GYSSELS dat in hoofde van publiekrechtelijke beslissingsorganen *"het recht op antwoord en inlichting ten volle moet spelen"* [240].

[240] J. GYSSELS, "De overheidsaansprakelijkheid in verband met informatie", R.W. 1979-1980, 1209.

Beroepsmogelijkheden

508. Een *positief* planologisch attest kan zoals gesteld middels een georganiseerd administratief beroep worden bestreden door de gedelegeerde c.q. de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dat beroep kadert in een specifiek administratief toezicht van de Vlaamse overheid op de eerbiediging van de ruimtelijke structuurplanning door de lokale overheden.

De Raad van State heeft in een recent arrest bevestigd dat een positief attest niet middels een annulatieberoep kan worden bestreden, daar dat attest geen definitieve nadelen kan inhouden, aangezien het attest een middelenverbintenis en dus geen resultaatsverbintenis creëert wat betreft de uiteindelijke planologische "oplossing", en gelet op het feit dat de mogelijkheid om op grond van het attest af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften als dusdanig geen garantie biedt dat bij de uiteindelijke behandeling van de vergunningsaanvraag effectief afwijkingen zullen worden toegestaan[241]. Voorliggende ontwerpregeling omvat geen nieuwigheden die tot een bijsturing van deze rechtspraak aanleiding zouden moeten geven.

509. Een *negatief* planologisch attest kan niet worden bestreden middels een administratief beroep. Dergelijk administratief beroep zou de hogere overheid er immers toe verplichten om verstrekkende planologische inschattingen te maken in de plaats van het lokale bestuur, hetgeen op gespannen voet zou staan met het doorheen het DRO gehuldigde subsidiariteitsbeginsel.

Dergelijk negatief attest kan wel worden aangevochten voor de Raad van State, omdat een negatief advies wel degelijk definitieve nadelen doet ontstaan : er zal géén planproces worden opgestart, en de aanvrager verkrijgt geen mogelijkheden om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften[242].

[241] R.v.St., nr. 177.292, 27 november 2007, T.R.O.S. 2008, afl. 49, 66, noot A. VAN MINGEROET.

[242] Men zal hier bij wijze van analogie verwijzen naar de rechtspraak van de Raad van State die inhoudt dat wanneer een beslissing van een overheid afhankelijk is van het akkoord van een andere overheid, de weigering dit akkoord te verlenen een voor annulatie vatbare handeling is (R.v.St., nr. 37.881, 16 oktober 1991), daar waar het verlenen van een akkoord geen definitief nadeel doet ontstaan en dus niet aanvechtbaar is (R.v.St., nr. 18.252, 29 april 1977).

Hoofdstuk V. Verhouding met de milieuvergunning en de milieumelding

Artikel 133/21

510. Deze ontwerpbepaling herneemt – zij het met de noodzakelijke hernummeringen – de inhoud van artikel 128 DRO, zoals aangepast conform het voorstel van decreet van de heren Patrick Lachaert, Bart Martens, Erik Matthijs en Karlos Callens, mevrouw Hilde Crevits en de heer Jos Bex houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wat de verhouding tussen de milieuvergunning en de bouwvergunning betreft[243].

Hoofdstuk VI. Geldingsduur en wijzigbaarheid

Stedenbouwkundige vergunningen

Artikel 133/22 t.e.m. 133/24

511. Het nieuw voorgestelde artikel 133/22 DRO bepaalt duidelijk dat een stedenbouwkundige vergunning steeds geldt voor een onbepaalde duur, behoudens indien zulks anders wordt vermeld.

512. Vandaag is de mogelijkheid om een tijdelijke vergunning aan te vragen c.q. te bekomen beperkt tot een aantal zeer diverse zaken (publiciteitsinrichtingen, het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond voor welbepaalde doeleinden of het doorvoeren van werken, handelingen en wijzigingen voorafgaand aan bouwwerken, c.q. andere vergunningsplichtige werken of handelingen, c.q. de verwezenlijking van de definitieve bestemming). Er moet worden aangenomen dat deze decretale opsomming limitatief is[244].

Nochtans bepaalt het DRO ook dat aan alle vergunningen voorwaarden kunnen worden gekoppeld. Een tijdsbeperking kan theoretisch zo'n voorwaarde zijn.

Een verruiming van de mogelijkheid om tijdelijke vergunningen af te leveren, is dus logisch.

Merk op dat in Nederland de figuur van de tijdelijke bouwvergunning effectief reeds een groter toepassingsbereik kent. In artikel 45 van de Nederlandse Woningwet worden volgende mogelijkheden voor dergelijke vergunning genoemd : a) een woonkeet, b) een bouwwerk, bestemd om in een tijdelijke behoefte, niet zijnde bewoning, te voorzien, c) een bouwwerk dat slechts toelaatbaar is ingevolge een voorlopige bestemming, d) een tijdelijke afwijking van het geldende bestemmingsplan.

Het is vooral situatie b) die niet steeds in alle gevallen door de huidige mogelijkheden van het DRO wordt gedekt.

De voorgestelde bepaling heeft uiteraard niet de bedoeling om elke bouwvergunning systematisch aan een termijn te koppelen ; de limitering dient eerder een uitzondering te blijven. Niettemin wordt een kader gecreëerd waarbinnen voor tijdelijke behoeften tijdelijke vergunningen kunnen worden afgeleverd.

---

[243] Parl. St., Vl. Parl., 2006-'07, 1239/1.
[244] Cfr. R.v.St., nr. 42.247, 11 maart 1993 en R.v.St., nr. 60.604, 28 juni 1996, T.R.O.S. 1996, 255.

De Vlaamse Regering wordt in het nieuw voorgestelde artikel 133/24 DRO gemachtigd om zo nodig (in functie van de nodige eenheid binnen het vergunningenbeleid) een aantal kaderregelingen op te stellen aangaande tijdelijke vergunningen, in het bijzonder wat betreft minimale en maximale duurtijden.

513. De bestaande vervalregeling voor stedenbouwkundige vergunningen van onbepaalde duur (huidig artikel 128 DRO) wordt via het nieuwe artikel 133/23, §1, DRO gecontinueerd.

In het licht van de nieuwe mogelijkheid om ook stedenbouwkundige vergunningen uitdrukkelijk te faseren (nieuw artikel 113 DRO), wordt wél uitdrukkelijk bepaald dat de vervaltermijnen in het geval van een gefaseerde vergunning, gerekend worden per fase.

514. De afgifte van een stedenbouwkundige vergunning kan conform het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid in specifieke gevallen afhankelijk worden gemaakt van een sociale last op het vlak van de creatie van een sociaal woonaanbod.

Indien de ontwikkelaar opteert voor de uitvoering van de sociale last "in natura" [245], geldt dat de niet-tijdige voltooiing[246] van het in dat kader te ontwikkelen sociaal woonaanbod leidt tot het verval van de vergunning (nieuw artikel 133/23, §2, DRO), één en ander om de effectieve uitvoering van deze belangrijke sociale verbintenissen te verzekeren[247].

Deze bijzondere vervalregeling doet geen afbreuk aan de generieke regelingen van het nieuwe artikel 133/23, §1, DRO. De generieke en de bijzondere regelingen moeten dus gebeurlijk naast elkaar worden toegepast.

515. Het nieuwe artikel 133/23, §3, DRO bepaalt dat het verval van een stedenbouwkundige vergunning (op grond van welke reden ook) nooit zal gelden ten aanzien van het afgewerkte gedeelte van een bouwproject.

De regeling sluit aan bij de bestaande formulering van artikel 128, tweede lid, DRO, die stelt dat, indien een stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op 2 of meer afzonderlijke gebouwen, zij enkel vervalt voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dat artikel.

De bestaande regeling wordt echter wat verfijnd, doordat een criterium wordt ingeschreven om het afgewerkt gedeelte van een bouwproject aan te wijzen : een gedeelte is pas afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

---

[245] D.w.z. indien de ontwikkelaar voor de uitvoering van de sociale last "in natura" opteert. Andere uitvoeringswijzen zijn mogelijk, m.n. de verkoop van gronden aan een sociale woonorganisatie. Subsidiair kan worden ingestemd met een geldelijke compensatie ("sociale bijdrage").

[246] De voltooiing van de werken, zoals deze blijkt uit de voorlopige oplevering of het dagboek der werken, geschiedt binnen de 5 jaar na de afgifte in laatste administratieve aanleg van de vergunning c.q. binnen de 5 jaar na de aanvang van de vergunningsfase waarin het sociaal woonaanbod moet worden verwezenlijkt (onverminderd eventuele schorsing van deze termijnen).

[247] Ten overvloede kan worden gesteld dat deze vervalregeling niet geldt voor de in het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid voorziene verbintenissen inzake de creatie van een zgn. "bescheiden woonaanbod" ; indien deze verbintenissen niet worden uitgevoerd, geldt in dat geval immers een "aankooprecht" ten bate van de overheid.

Verkavelingsvergunningen

Artikel 133/25

516. In het nieuwe artikel 133/25 DRO wordt de huidige vervalregeling voor verkavelingsvergunningen (huidig artikel 132 DRO) hernomen (mits enkele legistieke aanpassingen).

Dat betekent dat vergunningen voor "kleine verkavelingen" (die geen aanleg van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhouden) vervallen (voor het overige gedeelte) indien binnen 5 jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan 9 jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van/op ten minste 1/3 van de kavels niet is geregistreerd, en ook indien binnen 10 jaar na de afgifte, de verkoop of de verhuring voor meer dan 9 jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van/op ten minste 2/3 van de kavels niet is geregistreerd. Met verkoop wordt gelijkgesteld : de nalatenschapsverdeling en de schenking (met dien verstande dat slechts 1 kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt). De vervaltermijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen ; in de nieuwe tekst wordt bepaald dat dit de datum is van de afgifte "in laatste administratieve aanleg", i.e. in de graad van de vergunningenprocedure waarna geen georganiseerd beroep bij de overheid meer mogelijk is (cfr. het nieuw voorgestelde artikel 92, 8°, DRO).

Het verval van een "grote verkaveling" (die de aanleg en uitrusting van nieuwe verkeerswegen of de wijziging van bestaande wegen inhoudt) vervalt van rechtswege indien de voorgeschreven wegenbouwwerken, en de andere lasten die onmiddellijk moeten worden uitgevoerd, niet zijn opgeleverd of afdoende gewaarborgd middels een financiële zekerheid binnen 5 jaar na afgifte van de vergunning. Totdat deze wegenbouwwerken en andere onmiddellijk uit te voeren lasten gerealiseerd of gewaarborgd zijn, zijn de percelen overigens in beginsel niet vervreemdbaar (nieuw artikel 108, §2, DRO). Ook na de uitvoering van de wegenbouwwerken kan de verkavelingsvergunning nog steeds vervallen, waarbij een regeling geldt die analoog is aan deze voor de kleine verkavelingen. De verkavelingsvergunning vervalt voor het niet bebouwde, verkochte, verhuurde, verpachte of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte indien binnen 10 jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan 9 jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van/op ten minste 1/3 van de kavels niet is geregistreerd, en ook indien binnen 15 jaar na de afgifte, de verkoop of de verhuring voor meer dan 9 jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van/op ten minste 2/3 van de kavels niet is geregistreerd

517. De afgifte van een verkavelingsvergunning kan conform het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid in specifieke gevallen afhankelijk worden gemaakt van een sociale last op het vlak van de creatie van een sociaal woonaanbod.

Indien de ontwikkelaar opteert voor de uitvoering van de sociale last "in natura" [248], geldt dat de niet-tijdige voltooiing[249] van het in dat kader te ontwikkelen sociaal woonaanbod leidt tot het verval van de vergunning (nieuw artikel 133/25, §3, DRO), één en ander om de effectieve uitvoering van deze belangrijke sociale verbintenissen te verzekeren[250].

Deze bijzondere vervalregeling doet geen afbreuk aan de generieke vervalregelingen van het nieuwe artikel 133/25, §1 c.q. §2, DRO. De generieke en de bijzondere regeling moeten dus gebeurlijk naast elkaar worden toegepast.

518. Het verval van een verkavelingsvergunning (op grond van welke reden ook) zal nooit gelden ten aanzien van het bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van een verkavelingsproject (nieuw artikel 133/25, §5, DRO). Anders beslissen, zou inhouden dat geraakt wordt aan burgerlijke rechten sensu lato ; zulks zou zich niet verdragen met het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel. Overigens onthoudt de ruimtelijke ordening zich principieel van een "inbraak" in het burgerlijk recht, daar deze materie in beginsel aan de federale wetgever toekomt.

519. In het kader van het vertrouwensbeginsel bepaalt de nieuwe regeling van het voorgestelde artikel 133/25, §6, DRO dat het verval van een verkavelingsvergunning niet kan worden tegengesteld aan de personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval handelingen heeft gesteld (ten aanzien van één of meer van hun kavels[251]) die dit verval tegenspreken. Het gaat om volgende "vertrouwenswekkende" handelingen : wijzigingen aan de verkavelingsvergunning hebben toegestaan of (niet geannuleerde) stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten hebben verleend. Uiteraard mag de hogere overheid of de rechter deze vergunningen of attesten niet onrechtmatig hebben bevonden.

In dit verband kan gerefereerd worden aan de literatuur, conform dewelke het vertrouwensbeginsel vereist dat de overheid *"bij het nemen van een besluit verwachtingen omtrent dit besluit, die in eenzelfde situatie zijn gewekt, honoreert"* [252].

520. Het is aangewezen dat de Vlaamse Regering nagaat op welke wijze betrokkenen in kennis kunnen worden gesteld van het verval van een verkavelingsvergunning.

---

[248] D.w.z. indien de ontwikkelaar voor de uitvoering van de sociale last "in natura" opteert. Andere uitvoeringswijzen zijn mogelijk, m.n. de verkoop van gronden aan een sociale woonorganisatie. Subsidiair kan worden ingestemd met een geldelijke compensatie ("sociale bijdrage").

[249] De werken moeten worden voltooid binnen de 5 jaar na de afgifte in laatste administratieve aanleg van de vergunning c.q. binnen de 5 jaar na de aanvang van de vergunningsfase waarin het sociaal woonaanbod moet worden verwezenlijkt (onverminderd eventuele schorsing van deze termijnen).

[250] Ten overvloede kan worden gesteld dat deze vervalregeling niet geldt voor de in het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid voorziene verbintenissen inzake de creatie van een zgn. "bescheiden woonaanbod" ; indien deze verbintenissen niet worden uitgevoerd, geldt in dat geval immers een "aankooprecht" ten bate van de overheid.

[251] Deze handelingen kunnen gesteld zijn ten aanzien van de personen zelf of ten aanzien van hun rechtsvoorgangers.

[252] S. DE TAEYE, "Het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel", in B. HUBEAU en P.POPELIER (eds.), Behoorlijk ruimtelijk ordenen, Brugge, Die Keure, 2002, 138, nr. 70.

Artikel 133/26

521. Deze bepaling sluit aan bij de huidige regeling conform dewelke een verkavelingsvergunning (voor het deel dat niet vervallen is) herzien of vernietigd[253] kan worden door middel van een RUP (huidig artikel 132, §5, DRO) of door een BPA (artikel 41 van het Coördinatiedecreet).

Artikel 133/27

522. Deze bepaling sluit aan bij de huidige regeling conform dewelke een verkavelingsvergunning (voor het deel dat niet vervallen is) na 15 jaar herzien of vernietigd[254] kan worden op initiatief van het college van burgemeester en schepenen, via de bijzondere vergunningenprocedure (d.w.z. beslissing op gewestelijk niveau) (huidig artikel 132, §4, DRO).

De gevraagde opheffing moet worden geweigerd indien de eigenaars van méér dan één vierde van de in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning toegestane kavels tijdig een ontvankelijk en gegrond bezwaar indienen. Het moet gaan om een bezwaar dat gebaseerd is op ruimtelijke motieven.

Artikel 133/28

523. Deze bepaling stemt grotendeels overeen met de regeling van de paragrafen 1 t.e.m. 3 van huidig artikel 132 DRO. Dat artikel bepaalt dat de eigenaar van een in een niet-vervallen verkaveling begrepen kavel, een wijziging van de verkavelingsvergunning kan aanvragen.

Ook hier dient de procedure voor het verkrijgen van een verkavelingsvergunning te worden gevolgd. En ook in dit geval vereist de ontwerptekst bijkomend dat de eigenaar, alvorens zijn aanvraag in te dienen, een eensluidend afschrift ervan bij aangetekend brief stuurt aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben. De postbewijzen van deze aangetekende zendingen worden op straffe van onontvankelijkheid[255] bij het dossier van de aanvraag gevoegd.

De aldus in kennis gestelde eigenaars kunnen ook in deze hypothese bezwaar indienen tegen de aanvraag.

De aanvraag moet worden geweigerd indien de eigenaars van méér dan de helft van de in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning toegestane kavels tijdig een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gesteund bezwaar indienen ; in het andere geval is de overheid vrij om de wijziging al dan niet toe te staan.

Vandaag moet een aanvraag reeds worden geweigerd indien méér dan een vierde van de kaveleigenaars een (gegrond) bezwaar indienen. Aangezien het hier slechts gaat om beperkte wijzigingen van de verkaveling, die betrekking hebben op een klein aantal kavels, is dergelijk vetorecht, uitgaande van slechts een vierde van de kaveleigenaars, echter disproportioneel te noemen.

---

[253] Voortaan wordt gesproken over de opheffing in plaats van over de vernietiging. Het begrip "vernietiging" kan immers de onterechte indruk wekken dat de verkavelingsvergunning "retroactief" verdwijnt. Het begrip "opheffing" geeft meer correct aan dat het wegwerken van de verkavelingsvergunning enkel gevolgen heeft voor de toekomst.
[254] Zie vorige vn.
[255] Zie reeds R.v.St., nr. 57.592, 18 januari 1996, T.R.O.S. 1996, 10.

Artikel 133/29

524. Vandaag bevat het DRO geen regeling aangaande de verzaking van de verkavelingsvergunning.

Het Hof van Cassatie aanvaardt dergelijke mogelijkheid evenwel[256]. De verzaking gebeurt vandaag meestal middels een aangetekende zending naar het vergunningverlenende bestuursorgaan.

De verzaking heeft gevolg als die overheid akte neemt van de afstand[257].

De rechtsleer signaleert echter dat een verzaking geen afbreuk mag doen aan de rechten van derden. Een afstand door de verkavelaar zal "niet meer mogelijk zijn wanneer reeds een aanvang werd genomen met de realisatie van de verkavelingsvergunning, hetzij door de vervreemding van één of meerdere loten, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de aflevering van de vergunning werd verbonden. In dergelijk geval zal een "afstand" van de vergunning moeten gebeuren door middel van de procedure van wijziging van de verkavelingsvergunning. Een afstand van de verkavelingsvergunning ná de (gedeeltelijke) uitvoering ervan blijft wel mogelijk door de eigenaar die alle loten heeft verworven of in geval van akkoord van alle eigenaars"[258].

525. Die beginselen worden nu decretaal vormgegeven, om elke rechtsonzekerheid omtrent de mogelijkheid en het statuut van de verzaking weg te nemen.

---

[256] Cass., 13 april 1984, R.W. 1984-85, 1645.

[257] R.v.St., nr. 78.370, 27 januari 1999, A.P.M. 1999 (samenvatting), J.L.M.B. 1999 (samenvatting), 1312, Rec. gén. enr. not. 2001 (verkort), 213, noot G.H., Rev. not. b. 2000, 444, noot D. LAGASSE, en T. Gem. 2000, 94, noot R. VEKEMAN. De Raad oordeelde als volgt (eigen vertaling) : *"Een verkavelingsvergunning is terzelfdertijd een akte met reglementaire waarde die één van de instrumenten uitmaakt die toelaat de ruimtelijke ordening te verzekeren alsook een permissieve akte die ten voordele van zijn begunstigde rechten doet ontstaan die deze vrij kan gebruiken. Zelfs al moet de bevoegde overheid, te weten het college van burgemeester en schepenen, een afstand van een verkavelingsvergunning mits de naleving van preciese formaliteiten niet aanvaarden, toch is het geboden dat een dergelijke afstand zou worden uitgevoerd onder dergelijke voorwaarden dat het juridische statuut van de kwestieuze percelen zou kunnen worden bepaald zonder de minste onduidelijkheid, wat inhoudt dat het college van burgemeester en schepenen minstens zou worden ingelicht over de afstand en hiervan akte zou kunnen nemen".*

[258] S. LUST, D. LINDEMANS en Y. LOIX, "Vergunningen", in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, Brugge, Die Keure, 2004, 652.

Hoofdstuk VII. Administratieve procedure

Reguliere en bijzondere procedure

Artikel 133/30 en 133/31

526. De vergunningenprocedures voor de ontvoogde gemeenten (DRO) en deze voor de niet-ontvoogde gemeenten (Coördinatiedecreet 1996) worden in één geïntegreerde tekst gegoten.

Met betrekking tot het verkrijgen van een vergunning wordt een (traditioneel) onderscheid gemaakt tussen 2 mogelijke administratieve procedures : een reguliere en een bijzondere procedure.

De bijzondere procedure is net zoals vandaag enkel van toepassing voor handelingen van algemeen belang (cfr. de definitie in het nieuwe artikel 92, 5°, DRO) en voor aanvragen, die worden ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen of semipubliekrechtelijke rechtspersonen (cfr. de omschrijving in het nieuwe artikel 133/30, §4, DRO). De ratio van deze bijzondere procedure blijft gelegen in het feit dat moet worden vermeden dat gemeenten dienen te oordelen over een buiten- of bovengemeentelijk algemeen belang c.q. over werken die zich over het grondgebied van verschillende gemeenten uitstrekken.

De reguliere procedure maakt, enkel nog waar strikt noodzakelijk, een onderscheid tussen ontvoogde en niet-ontvoogde gemeenten. Dat onderscheid is voornamelijk gelegen in de principiële tussenkomst van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in de procedure bij niet-ontvoogde gemeenten. Bij ontvoogde gemeenten is sprake van een grotere zelfstandigheid, doordat een regeringsbesluit heeft vastgesteld dat die gemeenten aan de ontvoogdingsvoorwaarden (artikel 193 DRO) voldoen.

527. Wat betreft het onderscheid tussen de reguliere en de bijzondere procedure wordt voorzien in een aantal verduidelijkingen en nuances.

528. Ten eerste. Artikel 48 van de oorspronkelijke tekst van de Stedenbouwwet bepaalde dat de bouwvergunning verleend wordt door *"de minister of zijn gemachtigde, wanneer ze wordt aangevraagd door een administratieve of militaire overheid".*

Het begrip administratieve overheid moest worden begrepen in zijn ruimst mogelijke betekenis[259].

De huidige bestuurlijke realiteit impliceert dat veel rechtspersonen een "hybride" (publiek-privaat) karakter hebben.

Om vele toepassingsvragen te vermijden, worden nu duidelijke criteria opgenomen om de semipublieke rechtspersonen af te bakenen (nieuw artikel 133/30, §4, DRO). Die criteria stemmen in grote lijnen overeen met de criteria die inzake semipublieke instanties in artikel 4, §2, 8°, van de Wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten zijn opgenomen[260].

---

[259] A. ROOSSENS, Ruimtelijke ordening en Stedenbouw, Brussel, VBSG, 1963, 186.

[260] Om evidente redenen is wordt het criterium van artikel 4, §2, 8°, eerste streepje, van de Wet van 24 december 1993, niet weerhouden. Dat streepje sluit rechtspersonen uit die behoeften beheren die van commerciële of industriële aard zijn. Dat criterium doet in het kader van het vergunningenprocedé niet ter zake.

De Vlaamse Regering kan een verduidelijkende, niet-limitatieve opsomming van die semipublieke instanties opstellen. Daarbij kan gelet op het voorgaande geput worden uit de niet-limitatieve, dynamische lijst die bij Koninklijk Besluit opgesteld wordt in uitvoering van artikel 4, §4, van de Wet van 24 december 1993 (bijlage I bij het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken).

529. Ten tweede. Vanuit het subsidiariteitsprincipe en het Europees Handvest inzake lokale autonomie kan de vraag worden gesteld of vergunningsaanvragen van (semi)publieke rechtspersonen c.q. voor handelingen van algemeen belang te allen tijde op gewestelijk niveau moeten worden afgehandeld.

Momenteel komen op gewestelijk niveau bvb. zeer veel aanvragen binnen voor het vellen van bomen, die door een gemeentelijke verordening vergunningsplichtig zijn geworden. Verder hebben heel wat gewestelijke aanvragen betrekking op kleine werken, zoals nutskabines op openbaar domein, een luifel bij een gemeenteschool, een kleine overdekte fietsenstelplaats, enz…

De traditioneel aangedragen ratio van de bijzondere procedure – vermijden dat gemeenten voor openbare projecten beslissingen zouden nemen die in strijd zouden kunnen zijn met het algemeen belang – speelt in dergelijke gevallen manifest níet.

Om die reden wordt in de mogelijkheid voorzien om door de Vlaamse Regering aangewezen eenvoudige werken of werken met een geringe ruimtelijke impact te laten vergunnen door het college van burgemeester en schepenen (nieuw artikel 133/30, §2, tweede lid, DRO.

Daarbij zullen bijzondere waarborgen inzake objectiviteit gelden. Er wordt in het kader van de behandeling van dergelijke aanvragen voorzien in een verschanste autonomie ten bate van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in ontvoogde gemeenten ; in niet-ontvoogde gemeenten geldt de principiële tussenkomst van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als waarborg. Die verschanste autonomie waarvan sprake komt er op neer dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar op geen enkele wijze geïnstrueerd kan worden over de uitoefening van zijn adviseringstaak in het kader van de betrokken aanvragen ; die taakuitoefening kan ook niet worden betrokken bij rechtspositionele beslissingen betreffende de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

530. Ten derde. Mede in het kader van de ontwikkeling van het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid, en de daarin geregelde betrokkenheid van private actoren bij de uitbouw van een sociaal woonaanbod, is gereflecteerd over de wijze waarop aanvragen die (mede) betrekking hebben op sociale woningbouw moeten worden ingediend en behandeld.

In het kader van de gelijkheid tussen private actoren en sociale woonorganisaties is ervoor geopteerd om zowel aanvragen vanuit sociale woonorganisaties als aanvragen vanuit private actoren die binnen een project sociale woningen creëren, via de reguliere procedure te laten verlopen (nieuw artikel 133/30, §2, eerste lid, DRO) Zulks kadert tevens binnen de lokale regiefunctie van de gemeenten inzake het (sociaal) woonbeleid.

Gelet op de mogelijke betrokkenheid van het gemeentelijke niveau bij een sociale woonorganisatie, is ook hier voorzien in de onder het vorige randnummer vermelde objectiviteitswaarborg.

531. Ten slotte dient gewezen te worden op de nieuwe, soepele regeling van het voorgestelde artikel 133/31 DRO : wordt bij de vergunningsaanvraag verkeerdelijk gebruik gemaakt van de reguliere c.q. bijzondere procedure, dan staat de ontvangende instantie in voor het doorsturen van het aanvraagdossier naar de juiste diensten.

Afstemming aanvraagprocedure stedenbouwkundige en milieuvergunning

Artikel 133/32 t.e.m. 133/40

532. Vandaag moeten voor éénzelfde project met betrekking tot de milieu- en stedenbouwkundige aspecten 2 onderscheiden vergunningsaanvragen worden ingediend.

Hoewel beide vergunningen hun eigen finaliteit hebben, is een afstemming van deze 2 procedures aangewezen.

533. In deze ontwerpartikelen is voorzien dat een stedenbouwkundige vergunning samen met een milieuvergunning kan worden aangevraagd, onder de voorwaarden als vermeld in het ontwerpartikel 133/32 DRO.

Er moet vooreerst een "inhoudelijke band" zijn tussen beide vergunningen. Dit vloeit voort uit de eis dat de vergunningen aan elkaar "gekoppeld" moeten zijn. Conform artikel 5 van het Milieuvergunningendecreet en het huidige artikel 128 DRO is het gebruik van de milieuvergunning afhankelijk van het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning, en vice versa, op voorwaarde dat beide vergunningen betrekking hebben op de ruimte die voor een hinderlijke inrichting zal worden aangewend. Er moet dus zeer zeker een minimale relatie zijn tussen beide vergunningen.

Ten tweede dient het te gaan om vergunningen die in eerste administratieve aanleg afgeleverd worden door het college van burgemeester en schepenen (d.w.z. dat het voor milieuvergunningsaanvragen om zgn. "klasse 2-inrichtingen" gaat), zodanig dat één orgaan bevoegdheidstechnisch over beide aanvragen kan oordelen.

Indien niet aan deze voorwaarden voldaan is, dan worden beide aanvragen afzonderlijk afgehandeld, conform de gewone regelingen van het DRO c.q. het Milieuvergunningendecreet (nieuw artikel 133/35 DRO).

534. Voor de gezamenlijke indiening en behandeling van deze aanvragen, geldt een aantal bijzondere procedureregelen.

De gezamenlijke indiening van de aanvragen gebeurt bij een uniek gemeentelijk loket dat fysiek, maar mogelijks ook virtueel, wordt georganiseerd (nieuw artikel 133/34 DRO).

De resultaten van de ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoeken worden via het uniek loket en door middel van één brief aan de aanvrager gemeld (nieuw artikel 133/36, eerste lid, DRO).

Indien over de beide aanvragen een advies moet worden ingewonnen bij dezelfde adviserende instantie, dan wordt aan deze instantie één gezamenlijke adviesvraag voorgelegd ; de adviezen moeten uiteraard gelijktijdig worden uitgebracht (nieuw artikel 133/37, DRO). Het blijft wél gaan om onderscheiden adviezen, aangezien het aangevraagde in het ene advies vanuit een ruimtelijk oogpunt bekeken wordt, en in het andere advies gekaderd wordt in een milieugebonden visie.

Er wordt over beide aanvragen steeds één gemeenschappelijk openbaar onderzoek georganiseerd, ook indien de stedenbouwkundige aanvraag in principe niet aan een openbaar onderzoek moet worden onderworpen. De organisatie van het openbaar onderzoek verloopt conform de uitvoeringsbepalingen bij artikel 11, §1, van het Milieuvergunningendecreet ; deze bepalingen zijn thans vastgelegd in hoofdstuk V van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 1991 houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de Milieuvergunning. Bij de bezwarenbehandeling wordt rekening gehouden met volgende modaliteiten : in het beslissingsproces over de milieuvergunning wordt ingegaan op milieugebonden bezwaren en bezwaren aangaande de planologische verenigbaarheid van het aangevraagde ; bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag wordt ingegaan op alle stedenbouwkundige en ruimtelijk gebonden bezwaren ; bezwaren die in beide beoordelingsprocessen aan bod komen, worden op gelijke, gecoördineerde wijze behandeld, weerlegd, c.q. nagevolgd (nieuw artikel 133/38, DRO).

Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de aanvragen gelijktijdig en neemt op dezelfde dag een beslissing over beide aanvragen ; de beslissingen worden uiteraard ook gelijktijdig, via het uniek loket, aan de aanvrager betekend (nieuw artikel 133/39, DRO).

535. Duidelijkheidshalve dient te worden gesteld dat als de gezamenlijke procedure voor samengevoegde aanvragen wordt stopgezet omwille van de onontvankelijkheid of onvolledigheid van één aanvraag (nieuw artikel 133/36, tweede lid, DRO)[261], de ontvankelijk en volledig bevonden aanvraag ook niet verder wordt behandeld.

Zulks is logisch, nu de aanvrager het lot van beide aanvragen (die sowieso aan elkaar gekoppeld zijn ; zie hoger) aan elkaar heeft verbonden.

De aanvragen vertonen een onderlinge samenhang en zijn onderling van elkaar afhankelijk, waardoor het onwenselijk is om één aanvraag verder afzonderlijk te behandelen (de dossiers zullen aldus opnieuw, samengevoegd of afzonderlijk, moeten worden voorgelegd).

536. De "spiegelbepalingen" in het Milieuvergunningendecreet worden ingevoerd middels een apart ontwerpdecreet, dat gelijktijdig met voorliggend ontwerpdecreet behandeld wordt.

537. De regeling treedt in werking op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum.

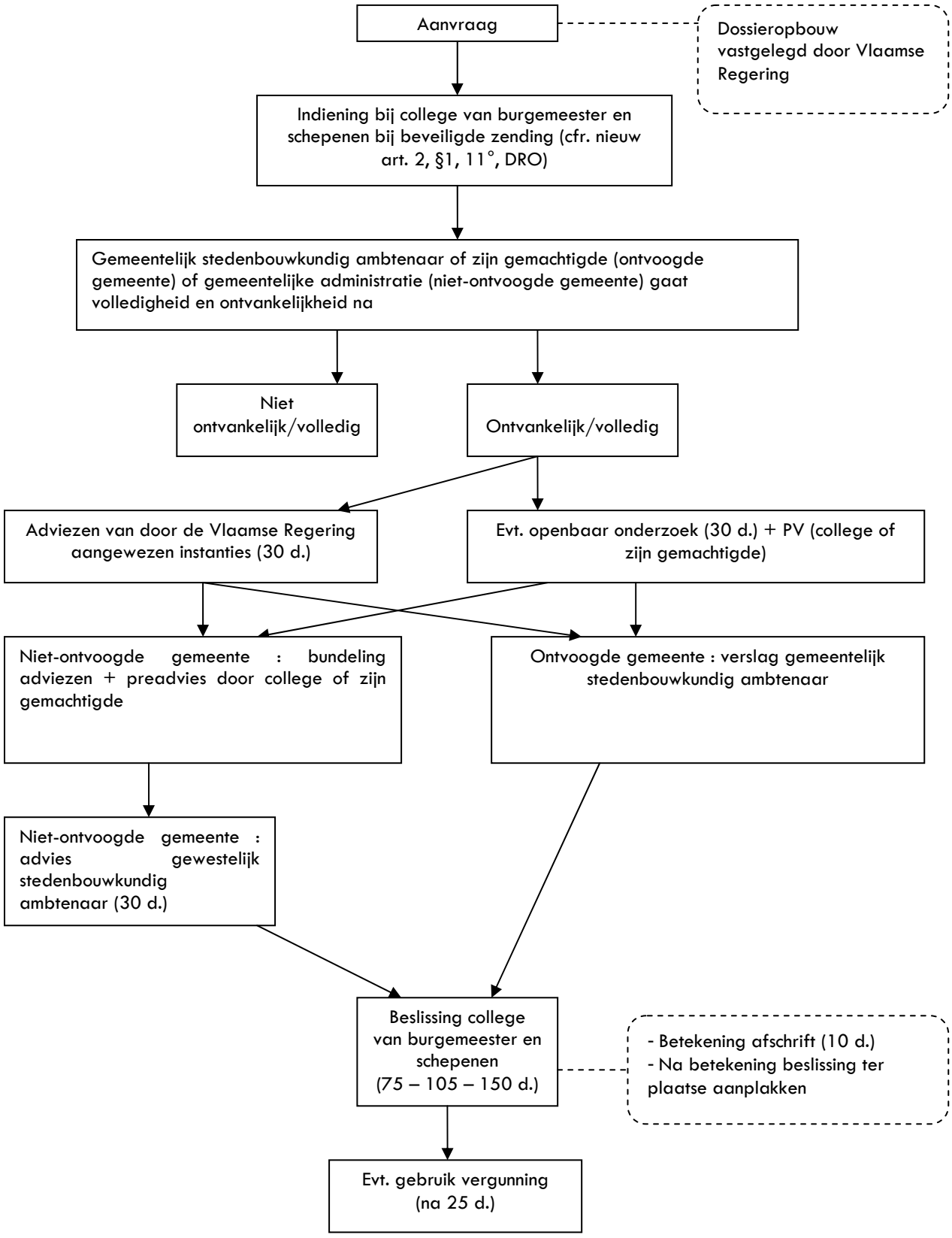
---

[261] De ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoeken gebeuren voor de aanvraag voor een milieuvergunning overeenkomstig artikel 9, §5, van het Milieuvergunningendecreet en voor de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig het nieuwe artikel 133/43, §1, DRO. Met andere woorden worden de reguliere procedures toegepast, door de daartoe bevoegde stedenbouw- c.q. milieuambtenaren. De Raad van State heeft opgemerkt dat het niet duidelijk is *"waarom in de hypothese dat de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning onvolledig is, de aanvrager niet de mogelijkheid krijgt om binnen een door de Vlaamse Regering vast te stellen termijn zijn dossier aan te vullen, terwijl in die mogelijkheid wel wordt voorzien in het geval de aanvraag voor een milieuvergunning onvolledig is"* (p. 26). Dat onderscheid vloeit echter voort uit het feit dat de reguliere, generieke procedures voor een milieuvergunning c.q. een stedenbouwkundige vergunning op dat punt uiteenlopen. Bij het uittekenen van de stedenbouwkundige vergunningenprocedure is het immers onwenselijk geacht om de administraties te verplichten om aanvragers in staat te stellen om hun dossier aan te vullen of te vervolledigen. Indien de bouwplannen geheel of gedeeltelijk ontbreken, kan dat gebrek bvb. niet zomaar op eenvoudige wijze worden rechtgezet. (Bij de milieuvergunningenprocedure kunnen onvolledige aanvragen makkelijker worden vervolledigd door het aanleveren van snel beschikbare technische inlichtingen of gegevens of het geven van nadere toelichtingen.) Merk wel op dat het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek binnen de stedenbouwprocedure doorgevoerd wordt binnen een "ordetermijn" van 14 dagen, en niet binnen een vervaltermijn ; dat laat desgevallend toe om, zo een eenvoudige remediëring mogelijk is, toch een remediëringsinitiatief te kunnen ondernemen.

Reguliere procedure : administratieve procedure in eerste aanleg

Artikel 133/41 t.e.m. 133/49

538. De hernieuwde en geïntegreerde reguliere vergunningenprocedure in eerste administratieve aanleg wordt weergegeven in het onderstaande schema :



539. De procedure in eerste aanleg is in grote mate geënt op de bestaande DRO-procedure.

Evenwel moet een aantal nuances worden aangebracht. Deze nuances worden hieronder kort besproken.

540. Huidig artikel 108 DRO bepaalt dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag onderzoekt op de volledigheid ervan.

Aan die regel worden 2 wijzigingen aangebracht (nieuw artikel 133/43 DRO).

Het volledigheidsonderzoek wordt uitgebreid met een ontvankelijkheidsonderzoek. Een volledig dossier houdt immers niet steeds in dat het dossier ook als beslissingsgrondslag kan dienen ; te denken valt bvb. aan een formeel volledig dossier, waarbij de door de aanvrager zelf getekende plannetjes echter "onleesbaar" zijn, of waarbij het fotomateriaal compleet wazig is. Om die reden wordt bepaald dat men een dossier kan afwijzen indien het ofwel onvolledig is, ofwel geen onderzoek ten gronde toelaat.

Er wordt ook bepaald dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar het eerder formele volledigheids- en ontvankelijkheidsonderzoek kan opdragen aan een daartoe gemachtigde ambtenaar.

541. Wat de verplichte sectorale adviezen betreft, wordt bepaald dat de adviserende instanties bij regeringsbesluit zullen worden aangewezen (nieuw artikel 133/45 DRO), daar waar vandaag sommige adviezen bij decreet en andere bij besluit verplicht worden gesteld.

Wat betreft de rechtsgevolgen van deze sectorale adviezen, kan worden verwezen naar de bespreking van de nieuwe artikelen 119 en 120 DRO. De regeling in deze artikelen komt, beknopt geschetst, neer op het volgende. Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, dan *moet* de vergunning worden geweigerd of moeten in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen worden opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving. Indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, dan *kan* de vergunning worden geweigerd.

Specifiek wat betreft de adviezen inzake Onroerend Erfgoed gelden echter, zoals eerder reeds gesteld, een aantal bijzondere regelen. Het advies van het Agentschap RO-Vlaanderen geeft op bindende wijze aan of het vergunningverlenende bestuursorgaan in de stedenbouwkundige vergunning de machtiging in de zin van artikel 11, §4, van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten kan verlenen. In het geval een vergunning ten bate van zonevreemde monumenten en goederen gelegen in beschermde stads- of dorpsgezichten afwijkingen wil toekennen op stedenbouwkundige voorschriften, is daarenboven vereist dat het project gunstig geadviseerd wordt door het Agentschap RO-Vlaanderen.

Voor wat betreft het advies van de wegbeheerder is voorzien in een specifieke overgangsregeling in het nieuwe artikel 177 DRO.

542. In het licht van de planlastvermindering omvat het nieuwe artikel 133/48, §1, derde lid, DRO een rechtsgrond op basis waarvan de Vlaamse Regering de dossiers kan aanwijzen die door ontvoogde gemeenten niet langer moeten worden toegezonden aan het Agentschap RO-Vlaanderen.

Evidente dossiers of dossiers met een geringe impact zullen niet meer moeten worden overgemaakt, hetgeen een administratieve minderkost impliceert.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan deze dossiers dan ook niet langer met een beroep bestrijden.

Om te voorzien in een minimaal bewakingsmechanisme schrijft het nieuwe artikel 183, §2, DRO voor dat deze dossiers steekproefsgewijs zullen worden gecontroleerd. Indien op grond van die steekproeven zou blijken dat een gemeente haar taken kennelijk verwaarloost, kan de Vlaamse Regering de gemeente verplichten om voorzieningen te treffen. Indien geen of geen adequate voorzieningen worden getroffen, kan de Vlaamse Regering beslissen dat de vrijstellingenregeling van artikel 133/48, §1, derde lid, DRO niet langer van toepassing is voor de betrokken gemeente.

543. De berekeningswijze van de beslissingstermijnen wordt meer afgestemd op de systematiek van het Milieuvergunningendecreet, zodanig dat over de domeinen heen een meer eenvormige procedureregeling ontstaat (nieuw artikel 133/47 DRO).

De beslissingstermijnen worden in dat licht berekend vanaf de dag na deze waarop het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek aan de aanvrager wordt verstuurd.

De beslissingstermijnen zijn voortaan ook echte "termijnen waarbinnen beslist moet worden", daar waar het DRO vandaag voorschrijft dat de beslissing binnen een bepaalde termijn *verzonden* moet worden. Voortaan geldt echter de datum van de beslissing en niet de datum van de verzending als uitgangspunt om na te gaan of een vergunningsbeslissing tijdig is.

De beslissingstermijnen sluiten wel aan bij de bestaande regeling. Ontvoogde gemeenten beslissen binnen 75 dagen over een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, tenzij over het aangevraagde een openbaar onderzoek moet worden georganiseerd of de aanvraag samengevoegd is met een milieuvergunningsaanvraag ; in die laatste gevallen wordt beslist binnen 105 dagen. Niet-ontvoogde gemeenten beslissen steeds binnen 105 dagen over een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Over aanvragen voor een verkavelingsvergunning wordt in alle gevallen binnen 150 dagen beslist.

Het overschrijden van de beslissingstermijnen leidt tot een stilzwijgende beslissing. De Afdeling Wetgeving van de Raad van State meent dat aan dergelijke "beslissingen" risico's verbonden zijn (p. 10). In casu wegen deze echter niet op tegen de nood aan rechtszekerheid binnen een redelijke termijn.

Ten overvloede moet worden opgemerkt dat de voorziene beslissingstermijnen worden geschorst binnen de nieuwe bezwarenregeling die door artikel 90 van het ontwerpdecreet wordt ingeschreven in artikel 11, §4/1, van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten. Het gaat om een bezwarenregeling in het geval van een voorgenomen weigering om een "onroerenderfgoedmachtiging" in de zin van artikel 11, §4, van het decreet van 3 maart 1976 af te leveren voor de werken waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt gevraagd.

544. In het kader van een eenduidige termijnregeling bij het verdere administratief beroep wordt ten slotte bepaald dat de aanvrager de beslissing van het college uiterlijk de derde dag na de dag van de betekening aanplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft (nieuw artikel 133/48, §2, DRO). De datum van (eerste) aanplakking moet uitdrukkelijk vermeld worden ; deze datum zal immers dienen als uitgangspunt voor de berekening van de beroepstermijn in hoofde van derden-belanghebbenden (nieuw artikel 133/50, §3, eerste lid, 3°, DRO).

De aanplakking gebeurt voor ten minste 20 dagen, d.w.z. de termijn waarbinnen administratief beroep ingesteld kan worden. Indien de aanplakking niet of niet correct (= minder dan 20 dagen) geschiedt, wordt dit "gesanctioneerd" door middel van de beroepstermijnenregeling ; in dat geval gaat de termijn voor derden-belanghebbenden slechts in vanaf de datum waarop de werken zichtbaar worden aangevangen.

545. Het principe blijft dat een vergunning uitvoerbaar wordt als de aanvrager niet binnen 25 dagen (vanaf de eerste dag van de aanplakking) op de hoogte werd gebracht van een administratief beroep[262].

Tussen het verstrijken van de beroepstermijn (20 dagen) en de aanvang van de uitvoerbaarheid van de vergunning is dus een erg korte termijn gelegen.

Om die reden wordt verder bepaald dat een beroepsindiener op straffe van onontvankelijkheid van het beroep verplicht is om simultaan met de indiening van het beroep een afschrift over te maken aan de aanvrager (en aan het college) (cfr. nieuw artikel 133/50, §4, tweede lid, DRO).

[262] Beperkte uitzonderingen zijn voorzien in het kader van de koppeling tussen de milieuvergunning en de stedenbouwkundige vergunning (cfr. het nieuw voorgetelde artikel 133/21 DRO) en in het kader van het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid. De verkrijger van een vergunning voor een bouw- of verkavelingsproject waarbinnen krachtens dat (ontwerp)decreet bescheiden woningen of kavels moeten worden gerealiseerd, kan deze vergunning immers eerst uitvoeren na het verlijden van een onderhandse akte waarin ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur een aankoopoptie is verleend. In het kader van deze optie stemt de verkavelaar of de bouwheer toe in de verkoop, aan de beneficiaris, van de voor een bescheiden woonaanbod bestemde gronden ; de optie kan eerst worden gelicht indien het vooropgestelde bescheiden woonaanbod niet is verwezenlijkt binnen een termijn van acht jaar na de afgifte van de vergunning (of van de aanvang van de vergunningsfase waarin het bescheiden woonaanbod moet worden verwezenlijkt).

Reguliere procedure : administratieve beroepsprocedure

Artikel 133/50 t.e.m. 133/54

Algemeen

546. In de algemene toelichting is reeds gesteld dat de administratieve beroepsprocedures tegen vergunningsbeslissingen vandaag een weinig coherent beeld vertonen.

In de "oude" vergunningenprocedure volgens het Coördinatiedecreet is er een administratief beroep mogelijk bij de deputatie, maar enkel voor de aanvrager. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan de vergunning van het college van burgemeester en schepenen schorsen, op legaliteitsgronden en om redenen van een goede plaatselijke ordening (indien het perceel niet wordt beheerst door de voorschriften van een BPA of verkavelingsvergunning, of indien besloten is tot de inherzieningsstelling van een BPA of tot de opmaak van een BPA om een verkavelingsvergunning te herzien) ; de Vlaamse Regering (bij delegatie : de minister) beslist vervolgens over de eventuele vernietiging van de vergunning ; in dat geval beschikt zij niet over een hervormingsbevoegdheid. (Enkel) de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen kunnen bij de Vlaamse Regering opkomen tegen een vergunning van de deputatie. Heeft de deputatie geen tijdige beslissing genomen, dan kan de aanvrager, eveneens bij de Vlaamse Regering, beroep instellen tegen de ontstane impliciete weigering.

In de "nieuwe" vergunningenprocedure volgens het DRO wordt de mogelijkheid van een administratief beroep verruimd van de aanvrager naar ook adviserende instanties, belanghebbende derden en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Die gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan een vergunning van de deputatie schorsen op grond van legaliteitsbezwaren ; in dat geval beslist de Vlaamse Regering over de eventuele vernietiging, bevestiging of wijziging van de vergunning.

Dergelijk amalgaam aan systemen is onwenselijk, vooral ook omdat er belangrijke ongelijkheden bestaan tussen de beroepsmogelijkheden van diverse belanghebbenden.

Thans wordt voorgesteld om de procedures te stroomlijnen, waarbij rekening wordt gehouden met het volgende. In het Vlaamse Regeerakkoord 2004-'09 is gestipuleerd dat ten minste het beroep van de "gemachtigde ambtenaar" tegen beroepsbeslissingen van de deputatie nog slechts gestoeld mag zijn op legaliteitsoverwegingen. Dat beginsel kan ook doorgetrokken worden naar door andere personen ingestelde administratieve beroepen. Het subsidiariteitsbeginsel, vertaald naar ruimtelijkeordeningsaangelegenheden, verdraagt zich immers moeilijk met een dubbele opportuniteitscontrole op de vergunningsbeslissingen van gemeenten. H.C. en F. SEBREGHTS schrijven in dat verband dat *"het uitgangspunt volgens het subsidiariteitsprincipe is dat de lagere overheden bevoegd zijn. Slechts daarna, nl. subsidiair, en voor zover voldaan is aan de voor de toepassing ervan gestelde vereisten, kan het Gewest/de Provincie bevoegd worden geacht. De gevolgen hiervan werken ook door m.b.t. de goedkeuringsbevoegdheid of het toezicht"* [263].

[263] H.C. en F. SEBREGHTS, Handboek voor de GECORO, Brugge, Vanden Broele,2006, 21, nr. 62.

547. Redenerend vanuit die principes, wordt volgend systeem voorgesteld.

Voortaan zal één administratief beroep op grond van legaliteits- én opportuniteitsoverwegingen kunnen worden ingesteld bij de deputatie.

Elke belanghebbende die meent dat de beslissing van de deputatie door onregelmatigheden is aangetast, kan deze onregelmatigheden (= legaliteitsoverwegingen) aanvechten voor een Raad voor vergunningsbetwistingen, zijnde een administratief rechtscollege.

Tegen een uitspraak van de Raad voor vergunningsbetwistingen kan slechts nog een cassatieberoep worden ingesteld bij de Raad van State.

548. Voorliggende artikelen betreffen het administratief beroep bij de deputatie. Het jurisdictioneel beroep bij de Raad voor vergunningsbetwistingen wordt behandeld bij de bespreking van de nieuwe artikelen 133/56 e.v. DRO.

De regeling van het administratief beroep bij de deputatie bouwt voort op de verworvenheden van het DRO, maar omvat een aantal duidelijke innovaties, die hieronder worden toegelicht.

549. Alvorens tot de bespreking van één en ander over te gaan, dient te worden benadrukt dat aan de traditionele bevoegdheid van de deputatie in beroepsmateries niet wordt geraakt.

Er wordt nu zelfs uitdrukkelijk vermeld dat de deputatie de aanvraag bij het behandelen van het beroep in haar volledigheid onderzoekt (nieuw artikel 133/50, §1, eerste lid, DRO). Dat sluit aan bij de vaste rechtspraak volgens dewelke het hoger beroep een administratief en geen jurisdictioneel karakter heeft. De deputatie treedt niet op als administratieve rechter, maar als bestuurlijke overheid, zulks om te oordelen over de vraag of een bepaalde bouw- of verkavelingswijze overeenstemt met het recht en de goede ruimtelijke ordening. De zaak wordt daarbij in haar geheel bij de deputatie aanhangig gemaakt, ook wanneer het beroep slechts tegen een gedeelte van het bestreden besluit gericht is[264]. Het instellen van het beroep draagt de beslissingsbevoegdheid aldus over naar de deputatie (zie evenwel artikel 117, §1, tweede lid, in fine, DRO), met het gevolg dat de beslissing van de deputatie in de plaats komt van deze van het college[265].

De Raad van State heeft wél gesteld dat ingevolge de ruimtelijkeordeningsdecreetgeving *"de beslissing over de bouwaanvraag in de eerste plaats is opgedragen aan de gemeenteoverheid; dat buiten het […] geval waarin het college van burgemeester en schepenen verzuimd heeft zich binnen de in deze bepaling gestelde termijn over de vergunningsaanvraag uit te spreken, geen andere overheid over de vergunningsaanvraag kan beschikken zonder dat eerst de gemeente erover uitspraak heeft gedaan; dat daaruit volgt dat, ingeval er zoals te dezen wijzigingen aan de oorspronkelijk aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegde bouwaanvraag worden aangebracht nadat beroep werd ingesteld […], die door de tussenkomende partij als essentieel worden aangemerkt, naargelang het geval, de bestendige deputatie en/of de Vlaamse regering zich over de aldus gewijzigde aanvraag niet vermogen uit te spreken"* [266].

De ontwerpdecreetgeving omvat geen elementen die tot een wijziging van voormelde rechtspraak aanleiding geven.

---

[264] R.v.St. (10e k.) nr. 90.016, 3 oktober 2000, A.P.M. 2000 (samenvatting), 181.
[265] D. LINDEMANS en J. BLANCKE, De bouw- en verkavelingsvergunning in het Vlaamse Gewest, Heule, UGA, 1997, 139.
[266] R.v.St. (10e k.) nr. 101.251, 29 november 2001 http://www.raadvst-consetat.be (8 mei 2002), A.P.M. 2001 (samenvatting), afl. 10, 239 en T.R.O.S. 2002 (weergave), afl. 25, 81, noot.

Beroepsindieners

550. Een belangrijk principieel uitgangspunt is dat het administratief beroep (ook) openstaat voor derden-belanghebbenden, zowel in ontvoogde gemeenten als in niet-ontvoogde gemeenten. Vandaag bestaat die beroepsmogelijkheid enkel in het DRO (dus in ontvoogde gemeenten).

De mogelijke beroepsindieners worden zeer duidelijk opgelijst (nieuw artikel 133/50, §2, DRO). Het beroep staat open voor :

1° de aanvrager van de vergunning ;
2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ten gevolge van het vergunde ;
3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten[267] ;
4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in die gevallen waarvoor de Vlaamse Regering bepaald heeft dat de ontvoogde gemeenten geen afschrift dienen te bezorgen aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte impact van de vergunning of de eenvoud van het dossier ;
5° de adviserende instanties, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

Het nieuwe artikel 133/50, §2, DRO moet worden gekaderd in artikel 9, derde lid, van het Verdrag van Aarhus, volgens hetwelk de overheid dient te waarborgen dat burgers *"wanneer zij voldoen aan de eventuele in het nationale recht neergelegde criteria, toegang hebben tot bestuursrechterlijke of rechterlijke procedures om het handelen en nalaten van privé-personen en overheidsinstanties te betwisten die strijdig zijn met bepalingen van haar nationale recht betreffende het milieu".*

[267] De collectieve belangen kunnen zowel van morele, materiële als ideële aard zijn. De vereiste dat de betrokken vereniging getuigt van een voldoende duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten kan blijken uit talloze feitelijke elementen, zoals verslagen van de werkzaamheden, publicaties, enz. Naast deze gegevens kan de effectieve werking (mede) worden aangetoond door de duurzame erkenning van de werking door de overheid, bijvoorbeeld door de subsidiëring of het zitting hebben in overleg- en adviesorganen.

551. In de huidige DRO-procedure (ontvoogde gemeenten) wordt wat derden-belanghebbenden betreft een onderscheid gemaakt, dat thans niet wordt weerhouden.

Er wordt in huidig artikel 116, §1, DRO bepaald dat, indien de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek werd onderworpen, het beroep openstaat voor elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks hinder kan ondervinden van de vergunde handelingen. Werd de aanvraag wél onderworpen aan een openbaar onderzoek, dan staat enkel beroep open voor derden die een bezwaar hebben ingediend in de loop van het openbaar onderzoek. De vereiste dat zij rechtstreeks hinder moeten kunnen ondervinden van de aanvraag, geldt darbij echter niet. De rechtsleer schrijft ter zake dat *"dit onderscheid met de behandeling van de derdenbelanghebbenden die beroep indienen wanneer er geen openbaar onderzoek omtrent de aanvraag is gehouden, moeilijk [valt] te verantwoorden en op een vergissing [lijkt] te berusten. De vraag is dan ook of dit onderscheid in de behandeling de toets aan de artikelen 10 en 11 van de Grondwet kan doorstaan"* [268]. Men kan tevens wijzen op het feit dat ons rechtssysteem zich om redenen van proceseconomie en rechtszekerheid steevast verzet tegen de zgn. "actio popularis", m.n. het beroep dat enkel gericht is op de vrijwaring van het recht en waarbij de beroepsindiener geen enkel persoonlijk belang heeft.

Het aldus gesitueerde onderscheid wordt in de nieuwe tekst weggelaten ; derden-belanghebbenden dienen aldus steeds een belang te kunnen aantonen, d.w.z. dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moeten kunnen ondervinden van de bestreden beslissing.

Trechterbenadering

552. De beroepsregeling voorziet in een genuanceerde "trechter" in het geval over de vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek is doorgevoerd.

De deputatie dient gegevens, bewijsmiddelen of beroepsgronden die in beroep worden aangevoerd, niet buiten beschouwing te laten op de enkele grond, dat zij niet in de fase van het openbaar onderzoek zijn ingebracht, tenzij deze betrekking hebben op een onderdeel van de beslissing dat in het openbaar onderzoek in het geheel niet is aangevochten (nieuw artikel 133/50, §2, tweede lid, DRO)[269].

Deze trechter wordt ingevoerd in het kader van een doelmatige besluitvorming, waarbij het van groot belang is dat ook belanghebbenden gegevens, argumenten en bewijs in een zo vroeg mogelijk stadium van de procedure naar voren brengen. Daarenboven wijst de rechtsleer ook op de beginselen van behoorlijk burgerschap, dewelke ondermeer inhouden dat wie nalaat zijn rechten (tijdig) te doen gelden in de loop van een administratieve procedure, bezwaarlijk met goed gevolg een schending van die rechten voor de bestuursrechter kan aanklagen[270].

---

[268] S. LUST, D. LINDEMANS en Y. LOIX, "Vergunningen", in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, Brugge, Die Keure, 2004, 604, nr. 160.

[269] De formulering sluit nauw aan bij het Verslag van de Commissie Evaluatie Awb II omtrent de toepassing en de effecten van de Nederlandse Algemene wet bestuursrecht (Den Haag, 13 december 2001, zie daaromtrent B.J. VAN DE GRIEND, Trechters in het bestuursprocesrecht, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2007, 167-172).

[270] J. DE STAERCKE, Algemene beginselen van behoorlijk bestuur en behoorlijk burgerschap. Beginselen van de openbare dienst, Brugge, Vanden Broele, 2002, 51 e.v. ; zie ook R.v.St., nr. 54.431, 10 juli 1995.

Niettemin is afgezien van een te sterke "fuik" die erop neer zou komen dat alle gegevens, bewijsmiddelen of beroepsgronden buiten beschouwing moeten worden gelaten op grond dat zij niet in het openbaar onderzoek zijn ingebracht. Dat zou leiden een situatie waarbij de belanghebbende zich genoodzaakt voelt om reeds bij het openbaar onderzoek zekerheidshalve maar zoveel mogelijk bezwaren aan te voeren. Voorts zou één en ander aanleiding kunnen geven tot een te grote juridisering van het openbaar onderzoek ; als het juridisch nauw gaat luisteren wat er precies bij het bestuur wordt aangevoerd, zullen daarover meer geschillen ontstaan en zal de behoefte aan professionele rechtsbijstand reeds in die fase toenemen. Dat zou haaks staan op de bedoeling van de decreetgever, die juist het eerder informele karakter van het openbaar onderzoek heeft willen benadrukken.

Om die reden is de trechter op een genuanceerde en uitgebalanceerde wijze geformuleerd. De trechter geldt slechts ten aanzien van onderdelen en hinderaspecten van de beslissing die in het geheel niet door de betrokken belanghebbenden in het openbaar onderzoek werden betrokken. Als een onderdeel of een hinderaspect in de fase van het openbaar onderzoek wél werd aangevochten, kunnen tegen dat onderdeel wel nieuwe gronden of argumenten worden aangevoerd in de fase van het administratief beroep.

553. Een "onderdeel" van een beslissing moet gelezen worden als een bepaald splitsbaar rechtsgevolg of modaliteit van het totale rechtsgevolg van een besluit[271].

Van splitsbaarheid van rechtsgevolgen is natuurlijk in de eerste plaats sprake als een vergunning in feite bestaat uit een aantal deelvergunningen, die ook los van elkaar als zelfstandige vergunningen hadden kunnen bestaan (zulks kan bvb. het geval zijn indien een vergunning zowel de aanleg van een bedrijventerrein als de buitenaanleg betreft).

Ook elementen binnen een vergunning waarvoor weliswaar geen zelfstandig bestaan als losstaande vergunning in het verschiet had gelegen, maar die qua rechtsgevolg wel op zichzelf vallen te beoordelen, kunnen als onderdelen van de vergunningsbeslissing worden beschouwd. Dat houdt concreet in dat afzonderlijke vergunningsvoorschriften als aparte beslissingsvoorwaarden kunnen worden gezien.

554. "Hinderaspecten" kunnen geredelijk worden onderscheiden in visuele hinder (slechte *stedenbouwkundige-architectonische* inpasbaarheid), hinder ingevolge de slechte *functionele* inpasbaarheid in de omgeving (hinder ingevolge het ondoelmatige ruimtegebruik, mobiliteitshinder,…), c.q. geluidshinder, trillingshinder, geurhinder, stofhinder, rookhinder, stralingshinder en lichthinder (deze laatste hinderaspecten vormen uiteraard de traditionele compartimenteringen binnen de *milieuhinder*).

[271] Dit wordt binnen de literatuur over de "trechterwerking" in het Nederlandse bestuursrecht als dusdanig verdedigd door R.J.G.M. WIDDERSHOVEN e.a., Algemeen bestuursrecht 2001: hoger beroep, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2001, 10.

555. Het feit dat men (over de betrokken onderdelen of hinderaspecten) geen bezwaren of opmerkingen heeft geformuleerd binnen het openbaar onderzoek, moet "verwijtbaar" zijn.

Bijvoorbeeld kunnen hinderaspecten die ten tijde van het openbaar onderzoek redelijkerwijs niet kenbaar waren, uiteraard wél tot een beroepsmiddel leiden, ook indien de verzoeker geen bezwaren heeft ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek.

Ook valt geen verwijt te maken aan een derde-belanghebbende die zich pas door een wijziging ten opzichte van het ter inzage gelegde dossier bezwaard voelt.

Ten slotte kan ook een overmachtssituatie ertoe leiden dat aan de verzoeker niet verweten kan worden dat hij bij het openbaar onderzoek geen bezwaren of opmerkingen heeft ingediend. Het begrip "overmacht" dient te worden geïnterpreteerd in de gemeenrechtelijke betekenis (d.w.z. zoals dat begrip toegepast wordt in bvb. strafzaken of in het (contractuele of buitencontractuele) aansprakelijkheidsrecht ; dat betekent dat er sprake moet zijn van een onoverkomelijke gebeurtenis waarop de verzoeker geen vat had en waardoor hij niet, niet tijdig of onvoldoende kon participeren aan het openbaar onderzoek en dat de verzoeker al het mogelijke gedaan heeft om het voorval te vermijden.

556. Voorliggende trechterbenadering heeft uiteraard voor gevolg dat nimmer ingestemd kan worden met een bepaalde stelling als zouden tijdens een openbaar onderzoek geen bezwaren en opmerkingen geformuleerd kunnen worden die slechts voortvloeien uit een particulier belang.

De rechtspraak heeft overigens reeds voldoende aangetoond dat ook "private hinder" onderdeel uitmaakt van de toetsing van een vergunningsaanvraag aan een goede ruimtelijke ordening. Vermijden dat een vergunde constructie burenhinder veroorzaakt, is evengoed een regel van goede ruimtelijke ordening[272]. Voortaan wordt zulks zelfs uitdrukkelijk verankerd in het nieuwe artikel 117, §2, eerste lid, 1°, DRO, alwaar expliciet naar (het vermijden van) hinder verwezen wordt.

Uitgangspunt voor de berekening van de beroepstermijn voor derden-belanghebbenden

557. Een belangrijke praktische nieuwigheid is de keuze voor een eenduidig en kenbaar uitgangspunt voor de berekening van de beroepstermijn van 20 dagen in hoofde van derden-belanghebbenden.

In het DRO wordt de beroepstermijn in hoofde van derden-belanghebbenden vandaag gerekend vanaf de overschrijving van de beslissing in het vergunningenregister. Deze datum is evenwel een onbekende, behalve in hoofde van het gemeentebestuur.

Om die reden wordt bepaald dat derden-belanghebbenden een beroep kunnen instellen binnen een termijn van 20 dagen, die ingaat de dag na deze van aanplakking, voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende (nieuw artikel 133/50, §3, eerste lid, 3°, DRO).

[272] R.v.St., nr. 23.831, 20 december 1983, De Gem. 1984, 223, noot G. BLANCQUART ; R.v.St., nr. 42.078, 25 februari 1993, T.M.R. 1993, 232, noot R. VEKEMAN en R.v.St., nr. 72.989, 3 april 1998, T.Gem. 1999, 53.

Enkel in het uitzonderlijke geval waarin de aanvrager de kennisgeving van de vergunning niet of niet gedurende 20 dagen heeft aangeplakt, geldt de zichtbare aanvang der werken als uitgangspunt van de beroepstermijn (nieuw artikel 133/50, §3, tweede lid, DRO). De bewijslast om aan te tonen dat de aanvrager aan zijn aanplakkingsplicht heeft verzaakt, berust bij de persoon die het beroep instelt. Meestal zal dat gebeuren aan de hand van middelen die een vrije bewijswaarde hebben en die dus door de deputatie moeten worden gewaardeerd, het gaat dan bvb. om getuigenverklaringen of aanwijzingen waaruit een feitelijk vermoeden kan worden afgeleid.

Het is wenselijk dat op de aanplakkingsplicht een degelijk gemeentelijk overheidstoezicht wordt geïnstalleerd.

Afschriften van het beroepschrift

558. Omdat het beroep de vergunning (die normaliter na 25 dagen kan worden uitgevoerd) schorst, is het van wezenlijk belang dat de indiener van het beroep gelijktijdig met het overmaken van het beroepschrift aan de deputatie, een afschrift bezorgt aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen. Ook indien bvb. de aanvrager zelf een beroep instelt, is het vereist dat het college onmiddellijk een afschrift krijgt ; het college moet immers om redenen van proceseconomie onmiddellijk het administratief dossier kunnen overmaken aan de deputatie.

Om die redenen is de eis dat gelijktijdig met het indienen van een beroepschrift een afschrift bezorgd wordt aan de aanvrager en het college, voorgeschreven als een ontvankelijkheidsvoorwaarde (nieuw artikel 133/50, §4, tweede lid, DRO).

Adviesinwinning

559. De ontwerptekst creëert geen verplichting om bij de behandeling van het administratief beroep opnieuw alle adviezen, vereist in eerste administratieve aanleg, opnieuw in te winnen. In de bestaande vergunningenstelsels bestaan daarover vandaag onderscheiden interpretaties en regelingen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan uiteraard wel facultatief bijkomende inlichtingen bij de adviesorganen inwinnen bij de opmaak van zijn verslag, waarin hij de vergunningsaanvraag kadert binnen het recht en een goede ruimtelijke ordening (nieuw artikel 133/51, eerste lid, DRO)

Aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt overigens het gemeentelijke vergunningsdossier, inclusief de diverse adviezen, toegevoegd.

Beslissingstermijn

560. Artikel 122 DRO bepaalt thans dat de deputatie 75 dagen de tijd heeft om haar beroepsbeslissing ter kennis te brengen ; de termijn wordt opgetrokken naar 150 dagen in het geval van een verkaveling.

Deze termijn is soms een vervaltermijn, en soms een loutere termijn van orde, afhankelijk van wie het beroep heeft ingesteld.

Voor de behandeling van het beroep dat de aanvrager heeft ingesteld, is de termijn een loutere termijn van orde, met dien verstande dat de aanvrager gebruik kan maken van een rappelprocedure, die wél een vervaltermijn doet lopen.

Voor de behandeling van het beroep van derden-belanghebbenden, van een adviesverlenende instantie, of van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, is de beslissingstermijn wél dwingend. Indien de termijn verstrijkt, zonder dat de vergunningsaanvrager op de hoogte werd gebracht van een beslissing, dan blijft de beslissing van het college van burgemeester en schepenen gelden ; de aanvrager kan deze uitvoeren, echter slechts na een wachttermijn van 20 dagen (huidig artikel 123, §2, DRO).

561. In de nieuw voorgestelde tekst wordt bovenvermelde termijn stéédsen vervaltermijn, één en ander in het licht van een transparante en goede procesorde. Het vaste beginsel dat besturen steeds verplicht zijn om uitspraak te doen over een georganiseerd administratief beroep, noopt ertoe om aan het stilzitten van een administratieve overheid, oordelend in beroep, een bepaald rechtsgevolg te verbinden.

Indien geen notificatie geschiedt binnen een termijn van 75 c.q. 150 dagen, zo bepaalt het nieuwe artikel 133/52, §2, tweede lid, DRO, dan wordt het beroep geacht afgewezen te zijn. Die stilzwijgende weigering kan dan bestreden worden voor de Raad voor vergunningsbetwistingen.

562. De VVP heeft opgemerkt dat de nieuwe termijnregeling tot een werklastverhoging bij de provincies kan leiden (p. 5), doch het dient gesteld dat de inspanningen die geleverd moeten worden slechts ten goede kunnen komen aan een versnelling van de vergunningenprocedure en dus ook aan snellere rechtszekerheid en een meer transparante ruimtelijke ordening. In het recente verleden zijn de inspanningen die reeds ontvoogde gemeenten zich hebben getroost om stedenbouwkundige vergunningen in principe binnen 75 dagen af te leveren, overigens ook een succesverhaal gebleken.

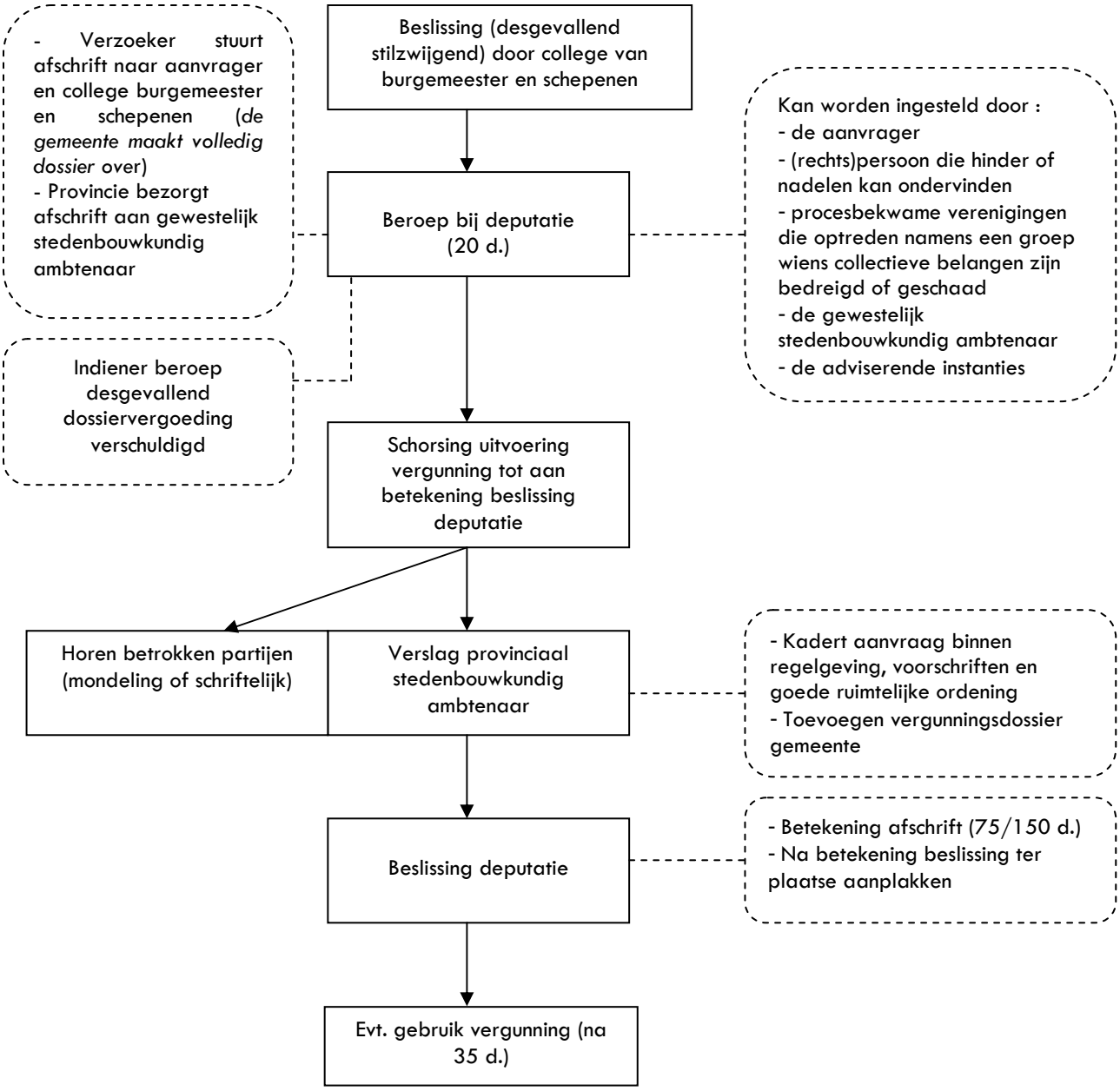
563. Vandaag is een vergunning, afgegeven door de deputatie, onmiddellijk uitvoerbaar.

Dat houdt belangrijke risico's in, indien iemand lopende de uitvoering van de vergunning een beroepsprocedure start.

Omdat de nieuwe beroepsprocedure bij de Raad voor vergunningsbetwistingen een korte beroepstermijn hanteert (voor derden-belanghebbenden : 30 dagen na de aanplakking), lijkt het wenselijk om voortaan het principe te hanteren dat van een vergunning, afgegeven door de deputatie, gebruik mag worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking.

Tussen het verstrijken van de beroepstermijn (30 dagen) en de aanvang van de uitvoerbaarheid van de vergunning is een korte termijn gelegen. Het feit dat de verzoeker bij de Raad voor vergunningsbetwistingen informatief een afschrift van het verzoekschrift dient over te maken aan begunstigde van de vergunning (nieuw artikel 133/71, §5, DRO), en de installatie van een professioneel secretariaat bij de Raad, waarborgen echter een tijdige verwittiging van de begunstigde van de vergunning.

564. De administratieve beroepsprocedure kan worden samengevat door middel van onderstaand schema :



Bijzondere procedure

Artikel 133/55

565. Dit voorgestelde artikel betreft aanvragen voor handelingen van algemeen belang en aanvragen ingediend door publieke of semipublieke rechtspersonen (cfr. huidig artikel 127 DRO).

566. Gevolg gevend aan een belangrijk aantal adviezen omtrent voorliggend ontwerpdecreet werd ook in deze procedure in een duidelijke beslissingstermijn voorzien. Vandaag geldt slechts een indicatieve beslissingstermijn van 90 dagen na ontvangst van de aanvraag.

Thans voorziet het nieuwe artikel 133/55, §4, 3°, DRO in een beslissingstermijn van 60 dagen, ingaand na het verstrijken van de adviestermijn of, indien een openbaar onderzoek moest worden georganiseerd, na de ontvangst van de stukken van het openbaar onderzoek en van het advies van het college van burgemeester en schepenen.

Indien niet tijdig wordt beslist, wordt de aanvraag geacht afgewezen te zijn. Er is niet geopteerd voor een impliciete inwilliging van de aanvraag, aangezien zulks op gespannen voet zou kunnen komen te staan met de noodzakelijke en grondwettelijk voorgeschreven bescherming van een goede ruimtelijke ordening.

567. Het nieuwe artikel 133/55, §4, 2°, DRO bevat een duidelijke grondslag voor een adviesinwinning die gelijk is aan deze binnen de reguliere procedure.

Vandaag voorziet artikel 127 DRO enkel in een advisering door het college van burgemeester en schepenen en desgevallend door de Vlaamse Bouwmeester. De adviesverplichtingen van huidig artikel 111 DRO gelden strikt gezien niet voor de aanvragen die onder het toepassingsgebied van artikel 127 DRO vallen.

Uiteraard gaat het hier om een ongewilde omissie.

Het kan niet zijn dat aanvragen in de reguliere procedure wél en in de bijzondere procedure níet aan sectorale adviezen onderworpen worden.

568. Aangezien de bijzondere procedure vaak betrekking heeft op grote en complexe overheidsprojecten, wordt de normale termijn voor het openbaar onderzoek (30 dagen) hier opgetrokken tot 60 dagen, in zoverre het gaat om dossiers die MER-plichtig zijn (nieuw artikel 133/55, §4, 1°, a), DRO).

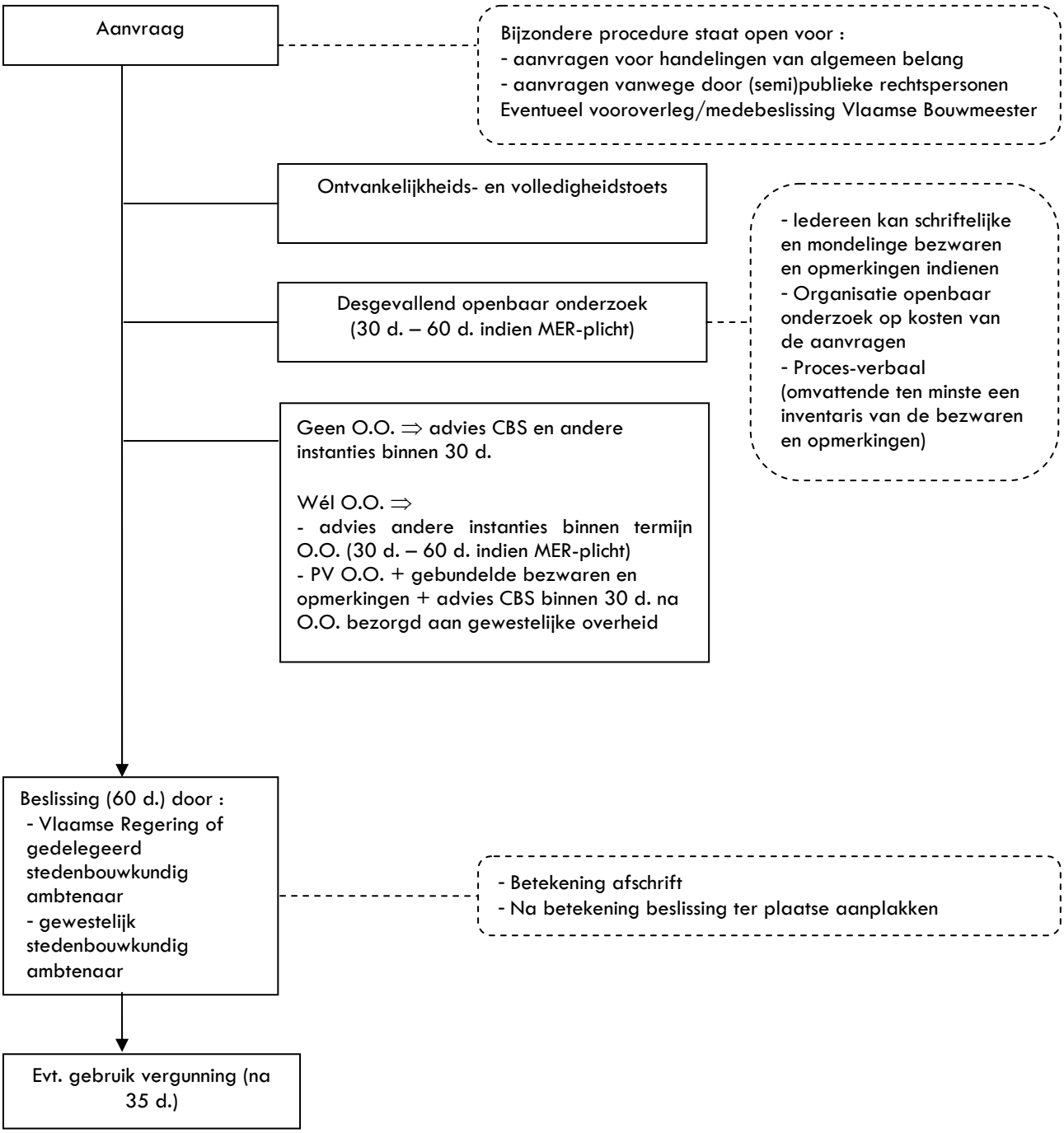
569. Vandaag is een vergunning op grond van artikel 127 DRO onmiddellijk uitvoerbaar, bij gebrek aan andersluidende bepaling.

Dat houdt belangrijke risico's in, indien iemand lopende de uitvoering van de vergunning een beroepsprocedure start.

Omdat de nieuwe administratieve beroepsprocedure bij de Raad voor vergunningsbetwistingen een korte beroepstermijn hanteert (voor derden-belanghebbenden : 30 dagen na de aanplakking), lijkt het wenselijk om voortaan het principe te hanteren dat van een vergunning, afgegeven door de deputatie, gebruik mag worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking.

Tussen het verstrijken van de beroepstermijn (30 dagen) en de aanvang van de uitvoerbaarheid van de vergunning is een korte termijn gelegen. Het feit dat de verzoeker bij de Raad voor vergunningsbetwistingen informatief een afschrift van het verzoekschrift dient over te maken aan begunstigde van de vergunning (nieuw artikel 133/71, §5, DRO), en de installatie van een professioneel secretariaat bij de Raad, waarborgen echter een tijdige verwittiging van de begunstigde van de vergunning.

Een schematische weergave van de bijzondere procedure ziet er uit als volgt :



Hoofdstuk VIII. Raad voor vergunningsbetwistingen

Oprichting

Artikel 133/56 en 133/57

570. De voorgestelde artikelen stellen een Raad voor vergunningsbetwistingen in, die zich als administratief rechtscollege uitspreekt over annulatieberoepen, ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg (desgevallend stilzwijgend, dit is wanneer de vervaltermijn waarbinnen een beslissing moet worden genomen, verstreken is).

De term "vergunningsbeslissingen" heeft betrekking op krachtens het DRO genomen beslissingen in de vergunningenprocedure. Niet enkel de toekenning of de weigering van een vergunning valt onder het begrip, maar ook bvb. het onontvankelijk verklaren van een administratief beroep.

571. De Raad heeft een beperkte nevenbevoegdheid. Aangezien de validering van een as built-attest een bevestiging vormt van de correcte uitvoering van een vergunningsbeslissing, en op die vergunningsbeslissing zelfs kan ingrijpen[273], worden ook annulatieberoepen tegen dergelijke valideringsbeslissingen onder de rechtsmacht van de Raad gebracht.

Deze nevenbevoegdheid is aldus inherent verbonden met het vergunningencontentieux. Om die reden geldt hetgeen hieronder wordt gesteld aangaande de bevoegdheid tot het oprichten van een administratief rechtscollege dat zich uitspreekt over de rechtmatigheid van vergunningsbeslissingen, evenzeer ten aanzien van valideringsbeslissingen.

572. De uitspraken van de Raad voor vergunningsbetwistingen kunnen verder nog bij wijze van cassatieberoep worden aangevochten bij de Raad van State, zulks ingevolge artikel 14, §2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State. Artikel 14, §2, draagt de Raad van State inderdaad op om als administratief cassatierechter uitspraak te doen *"over de cassatieberoepen ingesteld tegen de door de administratieve rechtscolleges in laatste aanleg gewezen beslissingen in betwiste zaken"*. Deze cassatieberoepen kunnen worden ingesteld *"wegens overtreding van de wet of wegens schending van substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen"*. Teneinde te voorkomen dat de Raad van State voorzieningen in cassatie moet onderzoeken en ten gronde berechten waarvan na een kort voorafgaand onderzoek blijkt dat die geen enkele kans maken om te worden ingewilligd, heeft de federale wetgever evenwel een toelatingsprocedure in cassatie uitgewerkt. Die toelatingsprocedure wordt georganiseerd in de vorm van een "filter" betreffende de bij de Raad van State ingestelde voorzieningen in cassatie, op grond waarvan de Raad, volgens een verkorte en versnelde procedure waaraan het auditoraat geen deel heeft, elke ingestelde vordering kan afwijzen of ontoelaatbaar kan verklaren op grond van een summiere motivering. Cassatieberoepen waarvoor de Raad van State niet bevoegd of zonder rechtsmacht is, die zonder voorwerp zijn, of die kennelijk onontvankelijk zijn, worden vanuit die optiek "uitgefilterd".

[273] Indien in het as built-attest marginale afwijkingen worden vastgesteld tussen de feitelijkheid en de bouwplannen, treden de gevalideerde bouwplannen in de plaats van de oorspronkelijke plannen.

573. De bevoegdheid van de decreetgever om een administratief rechtscollege inzake vergunningsbetwistingen te installeren, wordt hiernavolgend onderbouwd als volgt :

1° onder de rubriek *"juridische aspecten"* wordt de algemene theorievorming inzake bevoegdheden van de deelstaten met betrekking tot de oprichting van administratieve rechtscolleges geduid ;

2° onder de rubriek *"precedenten"* wordt een overzicht gegeven van de recent opgerichte Vlaamse administratieve rechtscolleges, en van de dragende overwegingen die daarbij door de Afdeling Wetgeving van de Raad van State c.q. de decreetgever werden aanvaard ;

3° onder de rubriek *"beleidsmatig kader"* worden de motieven voor de oprichting van de Raad voor vergunningsbetwistingen nader toegelicht ;

4° onder de rubriek *"toepassing van het juridisch kader in casu"* wordt aan de hand van de inpassing van feitelijke elementen en de beleidsmatige motieven (3°) in het uiteengezette juridisch kader (1°) aangetoond dat *in casu* voldaan is aan de voorwaarden om tot de oprichting van een administratief rechtscollege te kunnen overgaan.

Ten slotte wordt teruggekoppeld naar het Raad van State-advies over voorliggend ontwerpdecreet.

Juridische aspecten

574. De vraag naar de (juridische) mogelijkheid ervan laat zich opsplitsen in 2 deelvragen :

1° Kan voor het contentieux op het vlak van ruimtelijke ordening een administratief rechtscollege worden opgericht?

2° Zo ja, kan het Vlaams Gewest dergelijk rechtscollege installeren?

Deze deelvragen worden hieronder behandeld.

<u>1° Leent het vergunningenbeleid in de ruimtelijke ordening zich tot de oprichting van een administratief rechtscollege?</u>

<u>1°A. Objectief en subjectief contentieux</u>

575. De bevoegdheidsverdeling tussen de gewone hoven en rechtbanken enerzijds, en de administratieve rechtscolleges anderzijds, moet vertrekken vanuit de vraag of de te beslechten geschillen subjectief dan wel objectief van aard zijn.

Een geschil is subjectief wanneer een subjectief recht in het geding is. Een burger heeft ten aanzien van een openbare dienst een subjectief recht wanneer er een rechtsregel bestaat die de burger een aanspraak verleent om van de openbare dienst een welbepaalde gedraging te eisen (bvb. een aanspraak op een bepaald pensioenbedrag) ; de burger dient een eigen belang te hebben bij deze gedraging. Wanneer aan rechtscolleges een subjectieve geschillenbeslechting wordt opgedragen, dient de bevoegdheidsverdeling vastgelegd in artikel 144 en 145 G.W. te worden gerespecteerd (zie verder).

Rechtscolleges kunnen ook worden belast met objectieve rechtspraak. In de objectieve rechtspraak staan de aanspraken van de partijen los van hun subjectieve rechten. De rechter spreekt zich niet uit over het bestaan of de draagwijdte van een subjectief recht, maar gaat enkel na of het objectieve recht werd geschonden, en vernietigt in voorkomend geval de bestreden handeling. Het annulatieberoep bij de Raad van State is een vorm van dergelijke rechtspraak. <u>De oprichting van administratieve rechtscolleges waaraan een objectief contentieux wordt opgedragen, vindt zijn grondslag in artikel 146 G.W.</u>

Het verschil tussen subjectieve en objectieve geschillenbeslechting ligt aldus in essentie in de aard van het geboden rechtsherstel. Subjectieve rechtspraak beoogt het herstel van subjectieve rechten, zijnde aanspraken van een rechtssubject op een ander rechtssubject. Objectieve rechtspraak herstelt het recht.

1°B. Burgerlijke en politieke rechten

576. In zoverre men aan een administratief rechtscollege de bevoegdheid wenst op te dragen om "subjectief rechtsherstel" te verlenen, dient één en ander bekeken te worden in het licht van de bevoegdheidsafbakening tussen de justitiële en de administratieve rechter, vastgelegd in artikel 144 en 145 G.W.

Deze artikelen maken een onderscheid tussen 2 categorieën van subjectieve rechten, te weten de burgerlijke rechten en de politieke rechten.

Luidens artikel 144 G.W. behoren geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken van de rechterlijke orde.

Geschillen over politieke rechten behoren blijkens artikel 145 G.W. in principe ook tot de bevoegdheid van de gewone rechtbanken, behoudens wanneer de wet voorziet in de oprichting van administratieve rechtscolleges.

Het principearrest van het Grondwettelijk Hof nr. 14/97 van 18 maart 1997 stelt een inhoudelijk en materieel demarcatiecriterium tussen burgerlijke en politieke rechten voorop. Van een politiek recht is sprake wanneer de overheid optreedt in de uitoefening van een functie die in een zeer nauwe verhouding staat tot "de prerogatieven van het openbaar gezag" van de Staat.

S. LUST schrijft daaromtrent :

> *"Om uit te maken of een optreden van een overheid constitutief is voor een burgerlijk dan wel voor een politiek recht, onderzoekt het Arbitragehof dus in welke verhouding de functie waarin deze overheid optreedt, staat tot de prerogatieven van het openbaar gezag van de Staat. Afhankelijk van het verband tussen beide is een politiek of een burgerlijk recht in het geding. Alleen verduidelijkt het Arbitragehof niet wat het verband moet zijn opdat niet langer over een burgerlijk maar over een politiek recht sprake zou zijn. Ook dit criterium heeft bijgevolg weer niet die precisie die nodig is om de aard van het recht ondubbelzinnig te kunnen bepalen. Het blijkt als het ware eerder een "aanvoelen aan de ellebogen". Het criterium laat enkel toe een marginaal toezicht uit te oefenen op de kwalificatie door de wetgever van het recht, het laat enkel toe na te gaan of het betrokken recht kennelijk burgerlijk of politiek van aard is."* [274].

[274] S. LUST, "Raad van State. Afdeling Administratie. Rechtsherstel door de Raad van State", Administratieve Rechtsbibliotheek, Brugge, Die Keure, 2000, 81.

2° Kan een gewestdecreet overgaan tot de oprichting van een administratief rechtscollege (inzake vergunningsbetwistingen)?

577. Artikel 161 G.W. omvat een algemeen legaliteitsbeginsel inzake de oprichting van administratieve rechtscolleges :

"Geen administratief rechtscollege kan worden ingesteld dan krachtens een wet.".

578. Tot vóór de grondwetsherziening van 1993 was het volgens een vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof voor de gemeenschappen en de gewesten onmogelijk om, zelfs met toepassing van de impliciete bevoegdheden, administratieve rechtscolleges op te richten, op te heffen of de bevoegdheden ervan te wijzigen[275]. Artikel 19, §1, eerste lid, BWHI bepaalde immers dat de decreetgever niet kan treden op "de bevoegdheden die door de Grondwet aan de wet zijn voorbehouden".

579. Door de staatshervorming van 1993 werd bedoeld artikel 19, §1, BWHI principieel behouden, maar met de mogelijkheid om de impliciete bevoegdheden ook toe te passen op de voorbehouden aangelegenheden van de federale overheid[276].

Na deze staatshervorming werd in de doctrine[277], maar ook in de rechtspraak[278], verdedigd dat de decreetgever administratieve rechtscolleges kan oprichten, voor zover daarbij voldaan is aan de toepassingsvoorwaarden inzake impliciete bevoegdheden, zoals deze zijn uitgewerkt in de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof.

---

[275] Zie o.m. Grondwettelijk Hof, nr. 44/87, 23 december 1987, T.B.P. 1988, 277.

[276] De staatshervorming van 2001 bracht een nieuwe aanpassing van artikel 19, §1, BWHI mee. De bijzondere wet van 13 juli 2001 verduidelijkt dat een onderscheid gemaakt moet worden tussen voorbehouden aangelegenheden de vervat zijn in de bepalingen van de Grondwet die dateren van voor en na de staatsvervorming van 1980 : *"Voor wat betreft de bepalingen van de Grondwet die dateren van na de staatshervorming moet aan het woord "wet" in beginsel een bevoegdheidsverdelende betekenis verleend worden. Voor wat de bepalingen van de Grondwet betreft die dateren van voor de staatshervorming, is het evenwel evident dat de grondwetgever zich op dat ogenblik niet bewust geweest kan zijn van de bevoegdheidsverdelend aspect van de uitdrukking 'wet'. […] Aan deze bepaling is derhalve geen bevoegdheidsverdelend karakter toe te kennen"* (Parl. St., Senaat, 2000-01, nr. 2-709/1). In deze dient evenwel te worden vastgesteld dat artikel 161 G.W., dat in 1993 in de Grondwet werd toegevoegd, dateert van na de Staatshervorming van 1980, en dat aldus de aan de federale wetgever voorbehouden bevoegdheid inzake het instellen van administratieve rechtscolleges bevestigd wordt, waadoor toch grond moet worden gezocht in de impliciete bevoegdheden van de Gemeenschap.

[277] Zie o.m. J. VANDE LANOTTE e.a., Administratieve rechtscolleges. Een rechtsvergelijkende studie, i.o.v. DWTC, 29 ; J. VANDE LANOTTE, Overzicht van het publiek recht, Brugge, Die Keure, 1997, 598 ; P. BARRA, noot onder R.v.St., nr. 46.329, 1 maart 1994, T.O.R.B. 1993-'94, 270 en A. COPPENS, "De Raad van State en de administratieve rechtscolleges in de Grondwet", R.W. 1993-'94, nr. 27, 913.

[278] Grondwettelijk Hof, nr. 25/97, 30 april 1997, T.B.P. 1997 (weergave P. BERCKX), 670. In dit arrest van het Grondwettelijk Hof inzake de beroepscommissie bij het Vlaams Fonds voor de sociale integratie van personen met een handicap, ingesteld bij decreet van 27 juni 1990, stelde het Hof dat de commissie onmiskenbaar de kenmerken vertoonde van een administratief rechtscollege, en dat dit de bevoegdheidsregels vervat in de BWHI schond, *"zoals zij gelding hadden op dit ogenblik".* Impliciet werd aldus aangegeven dat na de staatshervorming van 1993 wel degelijk administratieve rechtscolleges kunnen worden opgericht.

Zeer duidend in dit verband is de Verklarende Nota bij de invoering van het artikel 107quinquies (het huidig artikel 161) G.W. ter gelegenheid van de Staatshervorming van 1993 (woordelijk herhaald door de Minister van Binnenlandse Zaken in de Kamercommissie[279]. Deze nota stelt :

> *"Indien het Parlement zijn goedkeuring verleent aan de voorstellen tot wijziging van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, meer bepaald de uitbreiding van de mogelijkheid van het toepassen van artikel 10 van deze wet met betrekking tot de impliciete bevoegdheden van de Gemeenschappen en de Gewesten in de aangelegenheden die door de Grondwet aan de wet zijn voorbehouden, zal het niet meer onmogelijk zijn dat de Gemeenschappen en de Gewesten bepaalde aspecten die hun bevoegdheden betreffen regelen, binnen het kader van de door het Arbitragehof aan de impliciete bevoegdheden gegeven interpretatie".*

De Minister van Binnenlandse Zaken heeft in dit verband uitdrukkelijk gesteld dat de oprichting van een administratief rechtscollege door de gemeenschappen en gewesten mogelijk is, doch geen afbreuk kan doen aan het feit dat de Raad van State – als hoogste administratief rechtscollege – over een verbrekingsmogelijkheid beschikt[280].

Een zeer duidelijk standpunt werd aansluitend ingenomen door de Minister van Wetenschapsbeleid :

> *"Le système de la juridiction administrative générale appartient en propre au fédéral. Ne peuvent relever des Régions et des Communautés […] que des juridictions, spécifiques, donc non générales : celles qui sont liées aux compétences et celles qui sont placées sous un double contrôle : celui de la Cour d'arbitrage, quant aux conditions de leur formation, puisque, par hypothèse, elles sont établies par décret, et celui du Conseil d'Etat, car, à aucun moment, elles ne peuvent siéger en dernier ressort. Les décisions qu'elles peuvent prendre n'échappent pas à la compétence génerale du Conseil d'Etat"* [281].

580. Al deze elementen werden bijeengebracht in het belangrijke principearrest nr. 49/2003 van het Grondwettelijk Hof van 30 april 2003.

In dat arrest moest het Hof oordelen over de commissie die uitspraak doet betreffende het beroep ingesteld door een persoon tegen een beslissing van het Waalse Agentschap voor de integratie van gehandicapte personen inzake een individueel recht op een financiële tegemoetkoming. Deze commissie wordt door het Waalse gewestdecreet van 6 april 1995 opgevat als een administratief rechtscollege.

Het Hof stelt dat de Waalse decreetgever op grond van de impliciete bevoegdheden wel degelijk kon overgaan tot de oprichting van dergelijk college. De decreetgever kon in redelijkheid oordelen dat de installatie van het rechtscollege noodzakelijk is voor het voeren van zijn beleid

---

[279] Parl. St., Kamer, 1992-'93, 831/3, 2. Zie ook de Minister in dezelfde zin : Parl. St., Kamer, 1992-'93, 831/3, 8.
[280] Parl. St., Kamer, 1992-'93, 831/3, 6, 7 en 10.
[281] Ndl. : *"Het algemene stelsel van administratieve rechtspraak behoort tot het federale bevoegdheidsdomein. De Gemeenschappen en Gewesten kunnen echter specifieke administratieve rechtbanken instellen, inzoverre de rechtsmacht daarvan gelieerd is aan de bevoegdheden van de deelstaten en er sprake is van een dubbele controle : door het Grondwettelijk Hof, op de voorwaarden waaronder de deelstatelijke rechtbanken worden ingericht (aangezien zij sowieso bij decreet moeten worden ingesteld), en door de Raad van State (aangezien zij nimmer kunnen ontsnappen aan diens cassatiebevoegdheid)".*

De decreetgever *"vermocht in deze aangelegenheid te oordelen, zonder dat zijn beoordeling kennelijk onjuist is, dat het noodzakelijk was om een administratief rechtscollege op te richten dat multidisciplinair is samengesteld en het de beroepen toe te vertrouwen die gericht zijn tegen de beslissingen van het Agentschap, in plaats van het administratief beroep dat voordien aan de Minister werd toevertrouwd bij de artikelen 7, 10, 11 en 12 van het koninklijk besluit nr. 81"* [282].

De rechtspraak van het Grondwettelijk Hof aanvaardt dus dat de gemeenschappen en de gewesten met toepassing van hun impliciete bevoegdheden administratieve rechtscolleges kunnen oprichten, voorzover aan de voorwaarden tot toepassing van artikel 10 BWHI is voldaan. Dat betekent het volgende :

1° de door de gemeenschappen of de gewesten buiten hun bevoegdheid aangenomen regeling moet noodzakelijk zijn voor de uitoefening van een aan hen uitdrukkelijk toegewezen bevoegdheid : er is dus een nauwe band vereist tussen de uitdrukkelijke gemeenschaps- of gewestbevoegdheid en de op grond van artikel 10 BWHI betreden federale aangelegenheid ;
2° de betreden federale aangelegenheid dient zich te lenen tot een gedifferentieerde regeling ;
3° de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheid is slechts marginaal.

581. Recente rechtspraak van het Grondwettelijk Hof toont volgens A. ALEN en K. MUYLLE bovendien aan dat het Hof bereid is om een ruimere toepassing te maken van de impliciete bevoegdheden ex artikel 10 BWHI waaraan het Hof normaliter zeer restrictieve voorwaarden stelt[283]. Zo toetst het Hof, anders dan vroeger, de vereiste dat de door de gemeenschap aangenomen regeling noodzakelijk moet zijn voor de uitoefening van een aan haar toegewezen bevoegdheid, eerder marginaal, zodat het Hof de door de decreetgever ingeroepen redenen enkel verwerpt wanneer die "kennelijk onjuist" zijn[284]. De beoordeling van de noodzakelijkheidsvereiste komt aldus in de eerste plaats aan de decreetgever toe.

Synthese

1° Administratieve rechtscolleges kunnen worden opgericht, en worden belast met een annulatiebevoegdheid (objectief contentieux) c.q. met een bevoegdheid tot het verlenen van subjectief rechtsherstel ; in dat laatste geval moet er sprake zijn van de schending van een politiek in plaats van een burgerlijk recht.

2° De gewestdecreetgever mag overgaan tot de oprichting van een administratief rechtscollege, in zoverre hij op een niet kennelijk onjuiste manier staaft dat zulks nodig is voor de implementatie van zijn beleid, op voorwaarde dat de aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling, en voor zover de weerslag van de betrokken bepalingen op de bevoegdheid van de federale wetgever marginaal kan worden geacht.

[282] Grondwettelijk Hof, nr. 49/2003, 30 april 2003, J.T.T. 2005, afl. 914, 167, noot en T.B.P. 2004 (verkort), afl. 5, 299, overw. B.8.3.
[283] A. ALEN en K. MUYLLE, Compendium van het Belgisch Staatsrecht, Mechelen, Kluwer, 346-347. Zie ook adv. R.v.St. (afd. wetgeving) 35.979/1 van 30 oktober 2003 over het voorontwerp van decreet betreffende de rechtspositieregeling van de student, de participatie in het hoger onderwijs en de begeleiding van de herstructurering van het hoger onderwijs in Vlaanderen, Parl. St. Vl. Parl. 2003-'04, nr. 1960/1, 180-182. Dit advies behandelt de ontwerpregeling van de recentelijk opgerichte 'examenrechtbank' voor het hoger onderwijs in Vlaanderen.
[284] Grondwettelijk Hof, nr. 189/2002, 19 december 2002, R.W. 2002-'03, afl. 37, 1457, noot P. POPELIER, T.B.P. 2004 (verkort), afl. 1, 41 en T.O.R.B. 2002-03, afl. 5, 478, noot R. VERSTEGEN, overw. B.7. en nr. 49/2003, 30 april 2003, J.T.T. 2005, afl. 914, 167, noot en T.B.P. 2004 (verkort), afl. 5, 299, overw. B.8.3.

Precedenten

582. Hierboven werd reeds gewezen op het feit dat het Grondwettelijk Hof de oprichting, door de Waalse gewestdecreetgever, van een administratief rechtscollege dat uitspraak doet over beroepen tegen beslissingen van het Waalse Agentschap voor de integratie van gehandicapte personen inzake een individueel recht op een financiële tegemoetkoming.

Wat het Waalse Gewest betreft, dient tevens te worden gewezen op het feit dat de Afdeling Wetgeving van de Raad van State, bevraagd over een voorontwerp van decreet dat het decreet van 16 maart 2006 "modificant le Livre Ier du Code de l'Environnement pour ce qui concerne le droit d'accès du public à l'information en matière d'environnement", de oprichting van een administratief rechtscollege heeft gesuggereerd, waaraan de bevoegdheid zou worden opgedragen om geschillen te beslechten die te maken hebben met de toegang tot milieu-informatie[285].

583. In de Vlaamse Gemeenschap werd een eerste administratief rechtscollege ingesteld middels het zgn. "Aanvullingsdecreet"[286]. Dat decreet richtte een "Raad voor Examenbetwistingen" (in het hoger onderwijs) op. Door het "Flexibiliseringsdecreet"[287] werd het rechtscollege herdoopt tot de "Raad voor betwistingen inzake studievoortgansbeslissingen". Dit volwaardig administratief rechtscollege doet uitspraak over de beroepen die door hogeronderwijsstudenten worden ingesteld tegen studievoortgangsbeslissingen, na uitputting van een interne beroepsprocedure.

De Afdeling Wetgeving van de Raad van State heeft over het voorontwerp van Aanvullingsdecreet gesteld :

> *"Het Arbitragehof heeft […] aangenomen dat de gemeenschappen en de gewesten op grond van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen bevoegd kunnen zijn om een administratief rechtscollege op te richten.*
> *Evenwel dienen de criteria te zijn vervuld tot toepassing van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. Zoals men weet is daartoe vereist dat de aan te nemen regeling noodzakelijk is voor de uitoefening van de bevoegdheden van de betrokken gemeenschap of het betrokken gewest, dat de aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling en dat de weerslag van de betrokken bepalingen op de aangelegenheid slechts marginaal is.*
> *De twee laatste voorwaarden doen in casu geen problemen rijzen. Wat het noodzakelijkheidsvereiste betreft, bevat de memorie van toelichting een uitgewerkte motivering. Het blijkt niet dat deze beoordeling kennelijk onjuist is (in voetnoot : "Het Arbitragehof heeft geoordeeld dat de beoordeling van het noodzakelijkheidsvereiste in de eerste plaats aan de decreetgever toekomt en slechts door het Hof kan worden gecensureerd indien ze kennelijk onjuist is (Arbitragehof, nr. 189/2002, 19 december 2002, B.7 ; Arbitragehof, nr. 49/2003, 30 april 2003, B.8.3)"], zodat ook het noodzakelijkheidsvereiste geacht kan worden vervuld te zijn"* [288].

[285] Doc. P.R.W., 2005-'06, 309/1, 29-30. De Waalse decreetgever is vooralsnog niet op die suggestie ingegaan.
[286] Decreet van 19 maart 2004 betreffend de rechtspositieregeling van de student, de participatie in het hoger onderwijs, de integratie van bepaalde afdelingen van het hoger onderwijs voor sociale promotie in de hogescholen en de begeleiding van de herstructurering van het hoger onderwijs in Vlaanderen.
[287] Decreet van 30 april 2004 betreffende de flexibilisering van het hoger onderwijs in Vlaanderen en houdende dringende hogeronderwijsmaatregelen.
[288] Parl. St., Vl. Parl., 2003-'04, 1960/1,181-182.

584. De Vlaamse gewestdecreetgever heeft met het decreet van 10 februari 2006 "houdende wijziging van de Gemeentekieswet, gecoördineerd op 4 augustus 1932, de wet van 19 oktober 1921 tot regeling van de provincieraadsverkiezingen, de wet tot organisatie van de geautomatiseerde stemming van 11 april 1994 en het decreet van 7 mei 2004 houdende regeling van de controle van de verkiezingsuitgaven en de herkomst van de geldmiddelen voor de verkiezing van het Vlaams Parlement" provinciale administratieve rechtscolleges ingesteld, die het contentieux inzake de lokale politieke aangelegenheden van de deputatie hebben overgenomen.

Ten aanzien van deze colleges heeft de Afdeling Wetgeving van de Raad van State ondermeer als volgt geoordeeld :

> *"De Vlaamse decreetgever kan redelijkerwijze van oordeel zijn dat het noodzakelijk is om het verkiezingscontentieux op lokaal vlak, alsook het andere contentieux waarop het ontwerp betrekking heeft, toe te vertrouwen aan een administratief rechtscollege dat meer waarborgen biedt inzake onafhankelijkheid, onpartijdigheid en deskundigheid dan de bestendige deputatie van de provincie"* [289].

Verder in het advies heeft de Raad geoordeeld dat de oprichting van de provinciale administratieve rechtscolleges een eerder marginale weerslag heeft op de federale bevoegdheden en dat er geen redenen zijn om aan te nemen dat, in de aangelegenheid van de administratieve rechtscolleges de regelgeving betreffende het contentieux dat in het ontwerp aan de Raad voor verkiezingsbetwistingen wordt toevertrouwd, niet voor een gedifferentieerde regeling vatbaar zou zijn.

585. Inhoudelijk nauw samenhangend met voorliggende regeling, heeft het decreet van 21 december 2007 "tot aanvulling van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid met een titel XVI « Toezicht, handhaving en veiligheidsmaatregelen »" voorzien in de instelling van een "Milieuhandhavingscollege". Tegen de beslissingen waarbij een gewestelijke entiteit een alternatieve of exclusieve bestuurlijke geldboete oplegt (al dan niet vergezeld van een voordeelsontneming), kan een overtreder in beroep gaan bij dat college, dat geconcipieerd is als een administratief rechtscollege.

De Afdeling Wetgeving heeft in quasi identieke bewoordingen als deze gehanteerd bij de bespreking van voorliggend ontwerpdecreet, gemeend dat de oprichting van een administratief rechtscollege, bij gewestdecreet, weliswaar tot de mogelijkheden behoort, maar dat de in de toelichting opgegeven redenen een te algemene draagwijdte hadden en aldus op een generieke wijze ingeroepen zouden kunnen worden[290]. De Raad verzet zich met andere woorden tegen "passe partout"-motieven die onvoldoende concreet verantwoorden waarom een rechtscollege nodig is in dát specifieke geval, zonder evenwel de mogelijkheid tot de decretale instelling van administratieve rechtbanken in twijfel te trekken[291]. De bevoegde milieuminister heeft in de parlementaire voorbereiding evenwel uitgebreid en gedetailleerd zeer diverse en concrete elementen uit de memorie van toelichting belicht, die alle hebben bijgedragen tot de conclusie – overgenomen door de decreetgever – dat redelijkerwijs en met voldoende precisie kan worden aangetoond dat de oprichting van het Milieuhandhavingscollege nodig is voor het voeren van een autonoom Vlaams milieuhandhavingsbeleid[292].

---

[289] Parl. St., Vl. Parl., 2005-'06, 637/1, 89.
[290] Parl. St., Vl. Parl., 2006-'07, 1249/1, 216-217.
[291] Artikel 10 BWHI laat inderdaad niet toe om een algemeen systeem van administratieve rechtscolleges in te stellen of om een algemene administratieve rechtbank op te richten (G. DEBERSAQUES m.m.v. S. DE CLERCQ, Preadvies. Bestuursrecht harmoniseren?, Deventer, Kluwer, 2004, 74-75).
[292] Parl. St., Vl. Parl., 2006-'07, 1249/5, 29-31.

Beleidsmatige aspecten

Objectivering van het gewestelijk beroep. Behoud van een gewestelijke beroepstrap

586. De beroepsprocedure bij de nieuwe Raad voor vergunningsbetwistingen vervangt (in de reguliere procedure) het beroep bij de Vlaamse Regering (bij delegatie : de Minister bevoegd voor de Ruimtelijke Ordening), zoals dat vandaag bestaat (zij het dat dit beroep in het licht van het gelijkheidsbeginsel wordt opengesteld voor alle belanghebbenden ; het kan immers niet zijn dat een gewestelijke beroepstrap enkel openstaat voor de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het college van burgemeester en schepenen c.q. de aanvrager, zoals vandaag nochtans het geval is).

Eén en ander kadert in de beleidsintentie om het beroep tegen vergunningsbeslissingen van de deputatie op te dragen aan een gewestelijk orgaan dat met bijzondere waarborgen op het vlak van onafhankelijkheid en objectiviteit is omkleed, zonder te raken aan het principe dat, voorafgaand aan een beroep bij de Raad van State, op gewestelijk niveau een beroep moet kunnen worden uitgeput.

587. De nood aan een gedepolitiseerd beroep vloeit voort uit de vaste wil om tot een beleidsmatig logische bevoegdheidsverdeling te komen tussen, enerzijds, de Vlaamse Regering en de diensten van de Vlaamse overheid, die instaan voor het uittekenen van het beleidsmatig, planologisch en reglementair kader waarbinnen vergunningen worden afgeleverd, en, anderzijds, een onafhankelijke en objectieve instantie die vergunningsbeslissingen toetst op de naleving van dat kader.

In de huidige organisatie van de ruimtelijke ordening zijn beleidsmatige-bestuurlijke functies en functies inzake geschillenbeslechting daarentegen verenigd in één hand.

De enige zinvolle mogelijkheid om uit deze situatie te geraken, bestaat effectief in de omzetting van het gewestelijke "administratieve" vergunningencontentieux naar een jurisdictioneel contentieux, in de schoot van een rechterlijke instantie, die voldoet aan alle waarborgen inzake onafhankelijkheid en objectiviteit dewelke ondermeer door artikel 6 EVRM worden geëist.

De nood aan dergelijk absoluut onafhankelijk en objectief orgaan wordt mede genoodzaakt door de dwingende beleidsoptie (in het licht van de bewerkstelliging van een gelijke rechtsbescherming voor alle belanghebbenden) om de toegang tot het beroep op gewestelijk niveau te verruimen, zodanig dat het niet langer enkel openstaat voor de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het college van burgemeester en schepenen c.q. de aanvrager.

588. Het laten wegvallen van een gewestelijk beroep (in de reguliere procedure) is geen valabele beleidsoptie, doordat zulks op gespannen voet zou komen te staan :

1° met het feit dat binnen de Belgische rechtsordening elk gewest beschikt over een vorm van "gewestelijk beroep" ;

2° met de zorgplicht van de gewestdecreetgever om de eenheid van het vergunningencontentieux te bewaken. Men zal in dat kader opmerken *(infra)* dat de Raad voor vergunningsbetwistingen expliciet (zelfs ambtshalve) dient te waken over de kennelijke redelijkheid en zorgvuldigheid van de toetsing, door een vergunningverlenend bestuursorgaan, aan de goede ruimtelijke ordening.

Verder (zie de subrubriek "Noodzakelijkheid in functie van de uitvoering van een doelstelling van het Vlaamse Regeerakkoord") wordt beklemtoond dat een gewestelijke beroepstrap ook in de bijzondere procedure vereist is.

589. Met recht en rede kan hier worden verwezen naar het reeds aangehaalde oordeel van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State over de provinciale administratieve rechtscolleges, bevoegd voor verkiezingsbetwistingen. De Raad stelde meer bepaald dat *"de Vlaamse decreetgever redelijkerwijze van oordeel [kan] zijn dat het noodzakelijk is om het verkiezingscontentieux op lokaal vlak, alsook het andere contentieux waarop het ontwerp betrekking heeft, toe te vertrouwen aan een administratief rechtscollege dat meer waarborgen biedt inzake onafhankelijkheid, onpartijdigheid en deskundigheid dan de bestendige deputatie van de provincie"* [293].

Op eenzelfde wijze komt het aan de decreetgever toe om de beleidsmatige noodzaak te onderkennen van de omvorming van het gewestelijke administratieve beroep inzake vergunningsgeschillen (bij een politieke overheid), naar een gewestelijk jurisdictioneel beroep (bij een onafhankelijk rechtscollege).

Snelheid van de procedure

590. De ontwerpdecreetgeving vertrekt vanuit twee doelstellingen.

Enerzijds dient elke belanghebbende te kunnen opkomen tegen schadeberokkenende vergunningsbeslissingen. Dat is een fundamenteel basisrecht in een democratische rechtsstaat.

Anderzijds mag niet voorbij worden gegaan aan het feit dat rechtsonzekerheid omtrent de vergunbaarheid van een constructie onmiddellijk raakt aan de eigendomsordening. Langdurige onduidelijkheden over de mogelijkheid om projecten, woningen, bedrijven,… te vergunnen, of over de regelmatigheid van een afgeleverde vergunning, tasten op een directe en onmiddellijke wijze het Vlaamse sociaal-economische weefsel aan (zij verhinderen of bemoeilijken transacties), en sorteren diverse zwaarwegende indirecte gevolgen voor (potentiële) bewoners, gebruikers, werknemers, etc. Een moderne vergunningenprocedure moet vermijden dat "onzekerheden-ingevolge-rechtsbescherming" langer dan één jaar aanhouden ; een beroepsbeslissing "in laatste (administratieve en jurisdictionele) aanleg" moet in principe genomen kunnen worden binnen een redelijke termijn van één jaar na de initiële vergunningsaanvraag. Het langer in vraag stellen van het statuut van onroerende goederen geeft aanleiding tot menselijke tragieken, devaluaties, het afspringen van contracten, etc.

Wat betreft het huidige contentieux, moet worden vastgesteld dat de termijn tussen een aanvraag bij het college van burgemeester en schepenen en een einduitspraak door de minister reeds gemiddeld ruim twee jaar is.

[293] Met betrekking tot het Waalse administratief rechtscollege, bevoegd voor de beslechting van geschillen aangaande sommige beslissingen van het Waalse Agentschap voor de integratie van gehandicapte personen, aanvaardde de Raad van State (zoals reeds gesteld), dat de decreetgever via de impliciete bevoegdheden een administratief beroep dat voordien aan een politiek orgaan (in dat geval de bevoegde minister) vermocht om te vormen tot een jurisdictioneel beroep bij een specifiek administratief rechtscollege.

De gemiddelde doorlooptijd van een annulatieprocedure bij de Raad van State is nog niet op algemene wijze onderzocht. Uit een steekproef (november 2002) leidden D. D'HOOGHE en M. GELDERS niettemin af dat de gemiddelde doorlooptijd voor Nederlandstalige zaken (annulatiecontentieux) 6 tot 7 jaar bedraagt[294]. Een wetenschappelijke analyse van de duur van annulatieprocedures in examenbetwistingen maakt gewag van 1280 dagen (3,5 jaar) vanaf de dag van het verzoekschrift tot de uitspraak[295] ; indien men de gevallen uitzuivert waarin verzoeker afstand van geding doet c.q. waarin het bestuur na een schorsingsarrest een nieuwe beslissing neemt, komt men volgens deze analyse tot 1870 dagen of ruim 5 jaar. Er mag worden verwacht dat deze doorlooptermijnen licht tot behoorlijk zullen inkrimpen ingevolge recente federale initiatieven inzake het wegwerken van achterstanden, doch één en ander zal redelijkerwijs nimmer leiden tot een procedureduur die ingepast kan worden binnen de vooropgestelde beleidsdoelstelling (beroepsbeslissing in laatste aanleg binnen het jaar).

591. De door het ontwerpdecreet uitgetekende procedure voldoet wél aan deze finaliteit.

In de reguliere procedure wordt een stedenbouwkundige vergunning afgegeven a) door het college van burgemeester en schepenen : binnen 75 c.q. 105 dagen (te vermeerderen met 14 dagen voor het volledigheids- en ontvankelijkheidsonderzoek) en b) door de deputatie (in beroep) : binnen 75 dagen. Het beroep bij de Raad voor vergunningsbetwistingen neemt ruim drie maanden in beslag.

De termijn van één jaar wordt in de reguliere procedure enkel overschreden bij verkavelingsvergunningen, aangezien het college van burgemeester en schepenen en de deputatie in die gevallen telkens over een termijn van 150 dagen beschikken. Die (iets) langere termijnen kunnen echter worden verantwoord door de ruimere relevantie van de verkavelingsvergunning, die niet enkel gevolgen heeft voor de verkavelaar, maar ook doorwerkt naar de toekomstige eigenaars van de kavels.

In de bijzondere procedure wordt een vergunning afgegeven binnen 120 à 150 dagen (te vermeerderen met de termijn van 14 dagen voor het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek). Na de afgifte van dergelijke vergunning kan een jurisdictioneel beroep worden ingesteld bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, dat zich opnieuw uitspreekt binnen een termijn van ruim drie maanden. Ook in de bijzondere procedure wordt de eis van "een beroepsbeslissing ten gronde binnen het jaar" aldus gehaald.

592. De gewestdecreetgever kan dit objectief enkel bereiken mits het modelleren en het procedureel vormgeven van een specifiek administratief rechtscollege dat door zijn specialisatie tot een snelle doch adequate oordeelsvorming kan komen.

"Snelheid" van geschillenbeslechting mag geen doel op zich zijn, en kan zeker niet worden beschouwd als een grondslag om "her en der" administratieve rechtscolleges op te richten, doch *in casu* komt de vooropgestelde "snelle" (administratieve en jurisdictionele) procedure specifiek tegemoet aan een belangrijke bezorgdheid, m.n. het vermijden van langdurige verstoringen van de eigendomsordening en van de markt van gronden en panden.

---

[294] D. D'HOOGHE en M. GELDERS, "De gerechtelijke achterstand bij de Raad van State en de maatregelen tot versnelling van de rechtspleging", in X., Goed procesrecht – goed procederen 2002-2003, Mechelen, Kluwer en Gandaius, 2004, 578.

[295] F. ORNELIS, "Juridisering in cijfers. Over examens en de rechter", T.O.R.B. 2001-'02, 350.

593. Ten overvloede dient gesteld te worden dat de instelling en de bevoegdheidsomschrijving van het administratief rechtscollege belangrijke waarborgen insluiten opdat de uitspraken van dat college op een snelle en adequate wijze worden opgevolgd. Het ontwerpdecreet voorziet immers in een (beperkte) injunctiebevoegdheid in hoofde van de Raad voor vergunningsbetwistingen : hij kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bevelen om binnen een bepaalde termijn een nieuwe beslissing te nemen, waarbij de Raad a) welbepaalde onregelmatige of kennelijk onredelijke motieven kan aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken ; b) specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen kan aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken, en c) de procedurele handelingen kan omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.

Respect voor subsidiariteit. Nood aan "eenheid in verscheidenheid". Specialisatie

594. De voornaamste taak van de Raad voor vergunningsbetwistingen zal uiteraard gericht zijn op het beslechten van geschillen aangaande beroepsbeslissingen van deputaties (gelet op het numeriek overwicht van vergunningsaanvragen binnen de reguliere procedure).

Eén van de doelstellingen van voorliggend ontwerpdecreet bestaat in een volwaardige implementatie van het subsidiariteitsbeginsel in het vergunningenbeleid. Aanzetten voor die doelstelling vindt men reeds in het Vlaamse Regeerakkoord 2004-'09, waarin gesteld wordt dat het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar enkel nog gesteund mag worden op legaliteitsaspecten.

In een 21ste-eeuwse visie op ruimtelijke ordening is het inderdaad onwenselijk dat een gewestelijke bestuur zich nog zou uitspreken over opportuniteitsinschattingen door lokale besturen.

Een volwaardige implementatie van het subsidiariteitsbeginsel in het vergunningencontentieux kan slechts worden gerealiseerd door de organisatie van een rechtscollege, dat immers oordeelt op grond van het recht (in ruime zin) en niet op grond van opportuniteitsoverwegingen.

595. Subsidiariteit wordt enkel begrensd door redelijkheid en zorgvuldigheid.

Wanneer een toetsing van een vergunningsaanvraag manifest de grenzen van de redelijkheid en zorgvuldigheid overschrijdt[296], door niet-realiseerbare eisen te stellen aan de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, of net door op een negligente wijze géén rekening te houden met essentiële aspecten van die goede ruimtelijke ordening, dan (pas) moet worden ingegrepen. De gewestdecreetgever moet in het belang van de rechtszekerheid en de transparantie een minimale "eenheid in de (beoordelings)verscheidenheid" waarborgen.

Vergunningsbeslissingen moeten met andere woorden "marginaal" kunnen worden getoetst op hun overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Dergelijke marginale toetsing kan niet worden opgedragen aan het gewestelijk bestuur, aangezien een orgaan van de uitvoerende macht vanuit zijn bestuurspraktijk steeds de neiging zal hebben om eigen oordelen in de plaats te stellen van oordelen van "ondergeschikte" besturen.

Enkel een rechterlijke instantie bezit vanuit de natuur van de rechterlijke toetsing over de discipline om het onderzoek van de "opportuniteit" van een beslissing te beperken tot de controle of de belangenafweging, die door de overheid gebeurde, niet kennelijk onredelijk is. Hij kan daarbij zélf die belangenafweging niet maken, maar hij kan wel nagaan of de overheid bij deze afweging op een redelijke manier tewerk is gegaan (de zgn. "marginale toetsing").

[296] Dat betekent dat geen enkele normaal zorgvuldige overheid dergelijk toetsingsoordeel zou kunnen maken.

596. Die marginale toetsing wordt essentieel geacht om een zekere eenheid binnen het vergunningencontentieux te bewaken.

Het nieuwe artikel 133/58 DRO bepaalt daarom dat de Raad voor vergunningsbetwistingen vergunningsbeslissingen kan toetsen aan de beginselen van behoorlijk bestuur (inclusief het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel), en ook dat de Raad ambtshalve de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing, door de overheid, aan de goede ruimtelijke ordening, kan inroepen.

Die essentieel geachte marginale opportuniteitscontrole veronderstelt een zeer grondige kennis van het domein van de ruimtelijke ordening. Enkel vanuit die kennis kan terdege worden nagegaan welke opportuniteitsinschattingen redelijkerwijze verantwoordbaar zijn, en welke niet.

De Raad dient een (ten minste minimaal) inzicht te hebben in de doorwerking van planologische doelstellingen in het vergunningenbeleid, eigentijdse visies op ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke draagkracht, architecturale aspecten, sectorale vereisten en technische specificaties die doorwerken in de vergunningenverlening, etc. Zulks vergt een ruimtelijk-technisch inzicht dat redelijkerwijs niet van een rechtscollege met "algemene" rechtsmacht verlangd kan worden. Enkel de oprichting van een gespecialiseerd rechtscollege kan aan het vereiste specialiteitsniveau voldoen.

De specialisatie van de Raad voor vergunningsbetwistingen wordt meer specifiek bewaakt door middel van de eisen die aan de raadsleden en aan de adviseurs van de Raad worden gesteld. De raadsleden dienen eminente juristen te zijn, met een grondige kennis van en ten minste tien jaar nuttige ervaring in het domein van het Vlaamse ruimtelijkeordeningsrecht. De adviseurs van de Raad dienen ten minste 10 jaar nuttige ervaring te hebben op het vlak van de Vlaamse ruimtelijke ordening ; het gaat hier om praktijkmensen (bvb. architecten, ingenieurs,…) die kunnen waken over de nodige technische voorbereiding van de beslissingen van de Raad.

Noodzakelijkheid in functie van de uitvoering van een doelstelling van het Vlaamse Regeerakkoord

597. Het Regeerakkoord 2004-'09 heeft, onder belangrijke druk vanuit de lokale besturen, gesteld dat openbare besturen voor de eigen vergunningsaanvragen de mogelijkheid moeten krijgen om *"bij de Vlaamse overheid in beroep te gaan"*. Dergelijk gewestelijk beroep kan niet alleen de legaliteit maar ook de redelijkheid *(= marginale opportuniteitstoetsing)* van de vergunningsbeslissingen in de bijzondere procedure bewaken.

Ook om deze beleidsfinaliteit waar te kunnen maken, dringt de creatie van een administratief rechtscollege zich op.

Een puur administratief beroep bij het gewestelijke vergunningverlenende bestuursorgaan (de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar c.q. de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar) zou immers neerkomen op een (geïnstitutionaliseerd) "willig beroep". De rechtsleer stelt evenwel dat het instellen van dergelijk beroep *"voor de burger niet steeds de efficiëntie [zal] hebben die hij ervan verwacht : het "willig" beroepsorgaan zal immers veelal niet vlug geneigd zijn om op een eerder genomen beslissing terug te komen, tenzij belangrijke nieuwe gegevens worden aangedragen of manifeste fouten worden aangetoond"* [297]. Een "hiërarchisch beroep" behoort evenmin tot de mogelijkheden : indien de beslissing genomen wordt op regeringsniveau, kan men deze moeilijk laten toetsen door een ambtelijke commissie. Zulks zou op gespannen voet staan met het feit dat de Regering binnen het constitutioneel bestel aan de "top" van de hiërarchische piramide staat. Overigens stelt diezelfde rechtsleer ten aanzien van het hiërarchisch administratief beroep dat de slaagkansen daarvan voor de rechtsonderhorige eerder gering zijn, omdat de ambtenaar of instantie die de bestreden beslissing nam, *"meestal op algemene of individuele instructie van de hogere overheid zal zijn opgetreden en de hogere overheid meer aandacht zal hebben voor de belangen van het bestuur dan voor het belang van de bestuurde"* [298].

Enkel een jurisdictioneel beroep kan de doelstelling van het Regeerakkoord waarmaken, doordat dergelijk beroep de gewenste graad van objectiviteit insluit.

Ten slotte

598. Ook al komt het niet toe aan de gewestdecreetgever om zich ten volle en op generieke wijze uit te spreken over de jurisdictionele ordening, toch moet worden gesteld dat de installatie van een administratief rechtscollege inzake vergunningsbetwistingen tot een helder rechtsbeschermingsschema binnen het domein van de ruimtelijke ordening leidt :

1° het Grondwettelijk Hof toetst de decretale ruimtelijkeordeningsnormen *(algemene draagwijdte)*
2° de Raad van State toetst de reglementaire ruimtelijkeordeningsnormen en de stedenbouwkundige voorschriften *(algemene draagwijdte)*
3° de Raad voor vergunningsbetwistingen toetst vergunningsbeslissingen, zijnde individuele beschikkingen *(casuïstiek),* met dien verstande dat de Raad van State als cassatierechter toeziet op de correcte interpretatie van het normenstelsel door de Raad voor vergunningsbetwistingen.

[297] A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, Overzicht van het Belgisch Administratief Recht, Mechelen, Kluwer, 2006, 741, nr. 820.
[298] Ibid., 742, nr. 820.

Toepassing van het juridisch kader in casu

Objectief contentieux. Politieke rechten

599. De Raad voor vergunningsbetwistingen is in essentie belast met objectieve rechtspraak : de vernietiging van vergunningsbelissingen[299].

600. Het door de Raad verleende rechtsherstel kan echter nauw aansluiten bij subjectief rechtsherstel, doordat de Raad over een zekere injunctiebevoegdheid beschikt (zie het nieuwe artikel 133/58, §1, tweede lid, DRO).

Om die reden verdient het aanbeveling om de uitgetekende geschillenregeling te bekijken in het licht van de bevoegdheidsafbakening tussen de justitiële en de administratieve rechter, vastgelegd in artikel 144 en 145 G.W.

Vergunningsbeslissingen zijn handelingen waarmee de overheid eenzijdig beslist over de (niet-)toekenning van een ontheffing op het principiële bouwverbod of verkavelingsverbod. Een individueel vergunningenstelsel wordt gezien als een noodzaak om aan de overheid een toezicht te geven op de voorgenomen werkzaamheden, in het licht van diverse stedenbouwkundige bepalingen. De vergunning is aldus een essentieel onderdeel van de bouwpolitie. Unilateraal oordeelt de overheid bij een vergunningsbeslissing, zonder zich uit te spreken over de vraag of de aanvrager een subjectief recht op bouwen/verkavelen bezit, over de wijze van uitoefening van dit recht en over de vraag of deze wijze van uitvoering verenigbaar is met het openbaar belang waarvan de behartiging haar is toevertrouwd[300].

Aldus is een vergunningsbeslissing bij uitstek een toepassing van de "imperiumbevoegdheid" van de overheid – een prerogatief waarover zij als enige beschikt.

Het voorgaande leidt duidelijk tot de conclusie dat er sprake is van een politiek recht in de zin van het in het "juridisch kader" aangehaalde arrest van het Grondwettelijk Hof (nr. 14/97 van 18 maart 1997), waarin wordt gesteld dat sprake is van een politiek recht wanneer de overheid optreedt in de uitoefening van een functie die in een zeer nauwe verhouding staat tot "de prerogatieven van het openbaar gezag" van de Staat.

Geschillen omtrent politieke rechten – en dus geschillen omtrent vergunningsbeslissingen – kunnen krachtens artikel 145 G.W. bij formele wet onderworpen worden aan de bevoegdheid van een administratief rechtscollege.

[299] Op zich zou aldus kunnen worden volstaan met een verwijzing naar artikel 146 G.W.
[300] R.v.St., nr. 33.357, 9 november 1989.

Noodzakelijkheid

601. De noodzaak om bij gewestdecreet over te gaan tot de instelling van de Raad voor vergunningsbetwistingen, ligt duidelijk besloten in het hierboven uiteengezette beleidsmatig kader.

Kort recapitulerend komt één en ander in essentie neer op het volgende :

1° De omzetting van het gewestelijk administratief beroep naar een jurisdictioneel beroep is nodig opdat :
   - het beroep op gewestelijk niveau met voldoende waarborgen inzake objectiviteit en onafhankelijkheid zou worden omkleed, zeker nu het gelijkheidsbeginsel vereist dat het gewestelijk beroep opengesteld wordt voor alle belanghebbenden (en niet enkel voor de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het college van burgemeester en schepenen en de aanvrager)
   - een functiescheiding zou worden gerealiseerd tussen (enerzijds) de gewestelijke uitvoerende macht, belast met het uittekenen van het beleidsmatig, planologisch en reglementair kader waarbinnen vergunningen worden afgeleverd en (anderzijds) de instantie die vergunningsbeslissingen toetst op de naleving van dat kader.

2° Vergunningsbetwistingen raken op een rechtstreekse wijze aan de goede werking van de gronden- en pandenmarkt ; onzekerheden over de vergunbaarheid van een project, een woning, een bedrijf,… of over de rechtmatigheid van een afgeleverde vergunning, leiden tot menselijke drama's, marktfalen, het afspringen van transacties, etc. Vanuit die specifieke ruimtelijkeordeningsgebonden vaststelling bestaat de nood aan een korte procedure, die binnen het jaar leidt tot een uitspraak ten gronde. Dergelijke procedure kan enkel worden gerealiseerd middels de uittekening van een rechtscollege, dat gebonden wordt aan strikte termijnen, en dat via een doorgedreven specialisatie in staat is om deze termijnen te halen.

3° Een volwaardige implementatie van het subsidiariteitsbeginsel in het vergunningencontentieux kan slechts worden gerealiseerd door de organisatie van een rechtscollege, dat immers oordeelt op grond van het recht (in ruime zin) en niet op grond van opportuniteitsoverwegingen.

4° Om de eenheid van het vergunningenstelsel te kunnen bewaken, moeten vergunningsbeslissingen "marginaal" kunnen worden getoetst op hun overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Enkel een rechterlijke instantie bezit vanuit de natuur van de rechterlijke toetsing over de discipline om het onderzoek van de "opportuniteit" van een beslissing te beperken tot de controle of de belangenafweging, die door de overheid gebeurde, niet kennelijk onredelijk is.

5° Die essentieel geachte marginale opportuniteitscontrole veronderstelt een zeer grondige kennis van het domein van de ruimtelijke ordening. Enkel vanuit die kennis kan terdege worden nagegaan welke opportuniteitsinschattingen redelijkerwijs verantwoordbaar zijn, en welke niet. Eén en ander onderbouwt de nood aan een gespecialiseerd college met een juridisch inzicht én een praktijkinzicht in de doorwerking van planologische doelstellingen in het vergunningenbeleid, eigentijdse visies op ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke draagkracht, architecturale aspecten, sectorale vereisten en technische specificaties die doorwerken in de vergunningenverlening, etc.

6° Het Regeerakkoord 2004-'09 heeft, onder belangrijke druk vanuit de lokale besturen, de beleidsdoelstelling verwoord dat openbare besturen voor de eigen vergunningsaanvragen de mogelijkheid moeten krijgen om *"bij de Vlaamse overheid in beroep te gaan"*. Een slagkrachtig gewestelijk beroep tegen de Vlaamse overheid kan redelijkerwijs enkel worden opgedragen aan een gewestelijk rechtscollege.

Marginale weerslag op de federale (justitiële) ordening

602. De instelling van de Raad voor vergunningsbetwistingen raakt slechts op zeer marginale wijze aan de federale justitiële ordening.

De federale Minister van Binnenlandse Zaken heeft het beginsel van de "marginale weerslag", betrokken op de organisatie van deelstatelijke administratieve rechtscolleges, (zoals gesteld) verduidelijkt in die zin dat de oprichting van een administratief rechtscollege door de gemeenschappen en gewesten geen afbreuk kan doen aan het feit dat de Raad van State – als hoogste administratief rechtscollege – over een verbrekingsmogelijkheid beschikt[301].

Aan dat beginsel wordt op geen enkele wijze geraakt.

De Raad van State treedt op als administratieve cassatierechter ten aanzien van de uitspraken van de Raad voor vergunningsbetwistingen ; dat vloeit rechtstreeks voort uit artikel 14, §2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, waaraan geen afbreuk wordt gedaan.

603. Daarenboven vormt de voorgestelde regeling slechts de feitelijke omvorming van een reeds ten tijde van de Stedenbouwwet bestaande beroepstrap op gewestelijk niveau, weze het dat deze opengesteld wordt voor alle belanghebbenden, in het licht van de dwingende vereisten van het gelijkheidsbeginsel.

604. De marginale weerslag van één en ander blijkt tevens uit cijfergegevens.

Blijkens het jaarverslag van de Raad van State 2006-'07[302] werden bij de Raad van State in 2006-'07 8.623 beroepen ingesteld (waarvan 1.319 in cassatie). 2.417 van de ingestelde beroepen (waarvan een kleine 2.000 ingeschreven zijn op de Nederlandstalige taalrol) betreffen bestuursrechtspraak in het algemeen (en dus niet de rechtspraak in vreemdelingenzaken). In het gerechtelijk jaar 2006'-07 velde de Raad van State 3.588 arresten betreffende de bestuursrechtspraak in het algemeen.

Vandaag bedraagt het aantal beroepsdossiers bij de minister +/- 465 dossiers per jaar (cijfers 2006 – '07). Slechts de helft van die dossiers is ingesteld op grond van legaliteitsredenen. Dat betekent dat 232 dossiers in aanmerking zouden komen voor een behandeling door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Dat getal dient wel in de hoogte te worden gecorrigeerd door de nieuwe mogelijkheid voor alle belanghebbenden om in beroep te komen (indien men uitgaat van een 25%-aangroei komt met tot 290 dossiers). In de bijzondere vergunningenprocedure worden gemiddeld 5.000 aanvragen ingediend. Zelfs in een zeer ruime aanname dat 0,75% van deze dossiers zou worden gecontesteerd, komt men "slechts" tot 37,50 beroepsdossiers. Eén en ander betekent dat we in casu spreken van een ruime 300 tot en kleine 350 beroepsdossiers op jaarbasis. Deze stroom is voldoende substantieel om de oprichting van een gespecialiseerd college op te richten, maar vertegenwoordigt slechts een fractie van de beroepen die jaarlijks bij de Raad van State toekomen.

605. Het marginaal karakter van de omvorming van het beroep bij de minister naar een jurisdictioneel beroep blijkt ten slotte uit het feit dat het behoud van een gewestelijke beroepstrap strookt met het geheel van de Belgische rechtsordening, daar alle gewesten in de gewone vergunningenprocedure een gewestelijke beroepstrap kennen, vooraleer naar de Raad van State wordt gestapt.

---

[301] Parl. St., Kamer, 1992-'93, 831/3, 6, 7 en 10.
[302] Raadpleegbaar via www.raadvst-consetat.be.

Mogelijkheid tot een gedifferentieerde regeling

606. Er kan niet worden ingezien waarom de vormgeving van de gewestelijke beroepstrap tegen vergunningsbeslissingen (administratief of jurisdictioneel) zich niet zou lenen tot een gedifferentieerde regeling binnen de Belgische rechtsordening.

Er moet immers gewezen worden op de sterk verschillende ruimtelijke aanpak tussen de gewesten, die een eigenstandig "materieel beleid" voeren. De inleiding van een nieuw rechtsvergelijkend werk spreekt boekdelen ; zij vertrekt vanuit de idee dat *"les législations régionales développent leurs particularismes et s'éloignent chaque jour davantage du tronc commun qu'a constitué la loi du 29 mars 1962"* [303].

607. Zeer zeker verschilt de planologische context in de verschillende gewesten. In het Waals Gewest en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt gewerkt via een "plan de secteur" en een "plan communal d'aménagement", voor Wallonië, en een "plan régional d'affectation du sol" en een "plan particulier d'affectation du sol", voor Brussel. Deze planniveaus zijn ontworpen binnen een vrij hiërarchisch gestructureerde context. In het Vlaamse Gewest wordt dan weer gewerkt via 3 planniveaus, waarbij één en ander wordt geconcipieerd aan de hand van het subsidiariteitsbeginsel.

Nu de plancontext, die de basis vormt voor de vergunningenpolitie, reeds dermate verschillend is, blijkt duidelijk dat er plaats is voor een gedifferentieerde regeling, over de gewesten heen, op het vlak van de vormgeving van de rechtsbescherming tegen vergunningsbeslissingen.

608. Men zal ook oog hebben voor het feit dat de "gedifferentieerde regeling" de facto "slechts" neerkomt op de rechtsnatuur van het gewestelijk beroep, dat in alle gewesten bestaat. Elke gewestdecreetgever dient echter vanuit de eigen inzichten de keuze te kunnen maken tussen een administratief beroep dan wel een beroep bij een onafhankelijke en onpartijdige rechter.

Artikel 23 van de Grondwet

609. Ten overvloede moet worden gewezen op het feit dat iedereen volgens artikel 23 G.W. het recht heeft op de bescherming van een gezond leefmilieu.

In de parlementaire voorbereiding wordt gesteld dat deze bescherming niet in strikte zin mag worden begrepen :

> *"Op de overheid rust een bijzondere verantwoordelijkheid om ervoor te waken dat de volgende generaties nog over een leefbaar milieu zouden kunnen beschikken. Haar taak in dit verband is zeer ruim. Het betreft niet alleen natuurbescherming, maar onder meer ook bestrijding van de vervuiling van water, lucht en bodem, een goede ordening van de ruimte, landbouw en veeteelt en het aanmoedigen van milieuvriendelijke technieken in industrie en verkeer"* [304].

Inderdaad bevestigt de rechtspraak dat de zorgplicht in de zin van artikel 23 G.W. ook de esthetische aspecten van het leefmilieu in ruime zin betreft[305].

---

[303] J. VAN YPERSELE en B. LOUVEAUX, Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions, Brussel, Larcier, 2006, XV. Ndl. : *"De gewestelijke regelgevingen ontwikkelen hun eigenheid en verwijderen zich elke dag meer van de gemeenschappelijke "stam" die de Stedenbouwwet van 29 maart 1962 vormde".*

[304] Parl. St., Senaat 1988-89, nr. 100/10/2°, 10.

[305] Vred. Marche-en-Famenne, 21 februari 1995, J.L.M.B. 1995, 1301, noot M.C. COPPIETERS. Zie ook J. THEUNIS, "Recht op bescherming van het leefmilieu", in K. DEKETELAERE (ed.), Handboek Milieu- en Energierecht, Brugge, Die Keure, 2006, 349.

610. Binnen de bevoegdheidssferen "leefmilieu", "natuurbehoud", maar ook "ruimtelijke ordening" zijn de gewesten nu de principiële regelgevers, op grond van de BWHI.

Door die bevoegdheidstoewijzing samen te lezen met artikel 23 G.W., ontlenen zij aldus rechtstreeks aan de Grondwet een bevoegdheid om beschermende en politionele maatregelen inzake de ruimtelijke ordening te treffen, ondermeer via de uittekening van een vergunningenstelsel.

Dergelijke bevoegdheid impliceert logischerwijs ook de bevoegdheid om de rechtsbescherming tegen beslissingen binnen dat vergunningenstelsel uit te tekenen, zowel in hoofde van personen die geen vergunning verkrijgen als ten bate van derden-belanghebbenden die menen dat een positieve vergunningenbeslissing op onrechtmatige wijze gegeven is.

611. De bevoegdheid om een administratief rechtscollege op te richten inzake vergunningsbetwistingen kan aldus geacht worden rechtstreeks voort te vloeien uit artikel 23 G.W., dat dan als het ware (in een zgn. "systeeminterne interpretatie") een uitzondering vormt op artikel 161 G.W., volgens hetwelk in principe geen administratief rechtscollege kan worden ingesteld dan krachtens een (in beginsel federale) wet.

Terugkoppeling naar het Raad van State-advies

612. De Afdeling Wetgeving van de Raad van State, bevraagd over huidig ontwerpdecreet, heeft geoordeeld dat de initieel aangevoerde redenen voor de oprichting van de Raad voor vergunningsbetwistingen (inzonderheid snelheid en specialisatie) te algemeen waren om te kunnen onderbouwen dat voldaan is aan de voorwaarden voor de toepassing van de impliciete bevoegdheden.

De Raad waarschuwt als het ware voor "passe partout"-motieven die zouden kunnen worden gebruikt om overal, in elk Vlaams beleidsdomein, rechtscolleges op te richten, voor om het even welke bestuurshandeling.

Om die reden is de memorie van toelichting grondig herwerkt en is duidelijker en meer nauwgezet aangegeven welke de precieze beleidsdoelstellingen zijn van het ontwerpdecreet en waarom deze concreet nopen tot de oprichting van de Raad voor vergunningsbetwistingen.

Bijvoorbeeld is meticuleus aangegeven dat het aspect "snelheid" niet zomaar een algemene, vage beleidsdoelstelling is (een "stoplap") ; er is op een onderbouwde manier verantwoord waarom een snelle beslissing binnen het specifieke vergunningencontentieux beantwoordt aan heel concrete noden, m.n. het vermijden van langere verstoringen van de gronden- en pandenmarkt omwille van onzekerheden over het juridisch statuut van een onroerend goed en het tegengaan van daarmee samenhangende economische problemen (afspringende transacties) en menselijke problemen (onzekerheid over de vraag of "het dak boven het hoofd" nu al dan niet op regelmatige wijze is vergund).

613. De Raad van State heeft ook kritiek geleverd op het feit dat het aan de Afdeling Wetgeving voorgelegde voorontwerp een Raad voor vergunningsbetwistingen uittekende waarvan de contouren te zeer waren afgestemd op de Raad van State.

Inderdaad waren de aanwervingsvoorwaarden (en het statuut) van de raadsleden binnen de Raad voor vergunningsbetwistingen initieel volledig afgestemd op dat van de staatsraden.

De bedoeling om van die raadsleden een specifieke ruimtelijkeordeningsgebonden expertise te eisen, was onvoldoende in de tekst verwerkt.

Zulks wekte de onbedoelde indruk dat met de Raad voor vergunningsbetwistingen een "mini-Raad van State" in het leven zou worden geroepen.

Die onterechte visie is in de finale ontwerpteksten volledig weggewerkt.

De aanstellingsvoorwaarden voor de raadsleden zijn nu duidelijk afgelijnd, en afgestemd op de specifieke vereisten van de Raad voor vergunningsbetwistingen (die ondermeer een marginale toetsing aan de goede ruimtelijke ordening doorvoert). Een raadslid dient (ondermeer) een grondige kennis te hebben van en ten minste 10 jaar nuttige ervaring te hebben in het domein van het Vlaamse ruimtelijkeordeningsrecht.

In de finale ontwerpteksten is ook expliciet aangegeven dat de adviseurs bij de Raad technici-praktijkmensen dienen te zijn met ten minste 10 jaar nuttige ervaring op het vlak van de Vlaamse ruimtelijke ordening.

Ten slotte is de rechtspositie van de raadsleden voortaan volledig decretaal geregeld (zonder verwijzing naar de regelingen in de schoot van de Raad van State). Ook de rechtspositie van de griffiers, adviseurs en administratieve personeelsleden wordt voortaan volledig afgestemd op Vlaamse statutaire regelgeving.

Bevoegdheid

Artikel 133/58

614. Het ontwerpartikel omschrijft de bevoegdheden van de Raad bij annulatieberoepen.

Wanneer de Raad de onregelmatigheid van een beslissing vaststelt, kan hij de bestreden vergunningsbeslissing vernietigen. De Raad kan het bestuur, dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen, onder de door de Raad gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden hebben inzonderheid betrekking op de termijn waarbinnen de nieuwe beslissing genomen moet worden, op de rechtsregelen en rechtsbeginselen die bij de nieuwe beslissing gehonoreerd moeten worden en op de onregelmatige of kennelijk onredelijke motieven die niet bij de nieuwe beslissing kunnen worden betrokken[306]. Uiteraard zal de Raad nimmer voorwaarden opleggen die een pure opportuniteitsbeoordeling van de zaak inhouden ; zulks komt aan het bestuur toe.

Eén en ander vormt een explicitering en een versteviging van vaste Raad van State-rechtspraak omtrent de gevolgen van een annulatiearrest :

> *"Het gezag dat de vernietigingsgrond toekomt betrokken op wat hij inhoudelijk doet kennen – de niet door de overheid nagekomen rechtsplicht -, geeft de nadere bepaling van wat, na het vernietigingsarrest en ter uitvoering van het arrest, het goedmaken door de overheid van de vastgestelde rechtsverstoring inhoudelijk vergt,… wat de overheid, om het arrest overeenkomstig het vernietigingsmotief zijn volle uitwerking te geven, als bijkomend herstel boven en buiten de vernietiging nog moet doen"* [307].

De Raad kan ambtshalve middelen inroepen, die niet in het verzoekschrift zijn opgenomen, voor zover deze middelen de openbare orde betreffen. Er wordt bepaald dat een manifest onredelijke of onzorgvuldige toetsing aan de goede ruimtelijke ordening steeds de openbare orde raakt. De goede ruimtelijke ordening is immers gericht op het scheppen van orde in de bestemming en het gebruik van de grond[308]. Wanneer de Raad bij een marginale toetsing vaststelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn discretionaire toetsingsbevoegdheid heeft aangewend op een manier die door geen enkele normaal zorgvuldige overheid kan worden bijgetreden, dan dient de Raad tot vernietiging van de betrokken beslissing over te gaan.

615. De voorzitter van de Raad kan tevens, ambtshalve of op verzoek, voorlopige voorzieningen treffen ; dit is de schorsing van de bestreden beslissing ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

---

[306] De door de Afdeling Wetgeving van de Raad van State terecht gewraakte passus dat de Raad bij het bevelen van een nieuwe beslissing zou kunnen afwijken van de vigerende procedurevoorschriften (p. 28 van het advies), is weggelaten.
[307] R.v.St., nr. 20.599, 30 september 1980, Arr. R.v.St. 1980, 1240, overw. 2.1 ; zie ook R.v.St., nr. 22.446, R.W. 1982-'83, 1633, overw. 8.3.3.2.
[308] L.-P. SUETENS, Ruimtelijke ordening. Recht en praktijk, Antwerpen-Utrecht, De Nederlandsche Boekhandel, 1973, 12.

Samenstelling

Artikel 133/59 t.e.m. 133/62

616. De Raad bestaat uit 5 raadsleden (waaronder één voorzitter – zie verder), benoemd door de Vlaamse Regering. De raadsleden zijn uiteraard master in de rechten ; zij dienen op het ogenblik van de benoeming ten minste 37 jaar te zijn ; in het bijzonder moeten zij een grondige kennis hebben van, en ten minste 10 jaar nuttige ervaring hebben in het domein van het Vlaamse ruimtelijkeordeningsrecht. Dat laatste criterium laat de samenstelling van een gespecialiseerd college toe, in het licht van de marginale toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

De MINA-raad heeft terecht opgemerkt dat de procedure tot aanwijzing van de rechters op objectieve wijze dient te geschieden (p. 38).

Die objectiviteit wordt uiteraard voor een stuk gewaarborgd door de strenge toelatingseisen.

Daarenboven houden de algemene rechtsbeginselen in dat bij de benoeming van magistraten en andere gezagsdragers terdege rekening moet worden gehouden met een vergelijking van titels en verdiensten, waarbij als dominante criterium het inzicht in en de vertrouwdheid met het Vlaamse ruimtelijkeordeningsrecht geldt.

Om die reden zullen de raadsleden worden aangeworven op grond van een open oproep tot de kandidaten (ten minste bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad).

Bij de eerste samenstelling van de Raad zullen de kandidaturen worden gescreend door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid (vandaag nog de Hoge Raad voor het Herstelbeleid), die immers reeds bestaat uit eminente ruimtelijkeordeningsjuristen en uit personen met een grote praktijkervaring op het vlak van de Vlaamse ruimtelijke ordening. De Hoge Raad is in die zin perfect geplaatst om de titels en verdiensten van de kandidaten te vergelijken en om op grond van die screening kandidaten voor te dragen.

Later, bij openvallende mandaten, zullen de nieuwe raadsleden worden voorgedragen door de Raad zelf.

617. De essentialia van de administratieve rechtspositie van de raadsleden worden decretaal verankerd :

- zij worden benoemd voor het leven,
- zij oefenen hun ambt voltijds uit,
- zij kunnen geen andere bezoldigde beroepsactiviteiten, functies of mandaten (een dispensatie kan worden verleend voor het opnemen van een deeltijds lesgeverschap aan een hogeronderwijsinstelling),
- zij kunnen zelf ontslag nemen maar blijven in functie tot een vervanger is aangesteld
- zij kunnen enkel uit hun ambt worden onzet (of daarin worden ontzet) in geval van grove nalatigheid of kennelijk wangedrag.

De Vlaamse Regering bepaalt de geldelijke rechtspositieregeling van de raadsleden, maar zal zich daarbij richten naar functies met een analoge verantwoordelijkheid en zwaarte binnen de Vlaamse overheid. Er wordt gedacht aan een regeling binnen de schaal A311, dewelke geldt in hoofde van secretarissen-generaal, administrateurs-generaal, gedelegeerde bestuurders c.q. sommige hoofden van het secretariaatspersoneel van een strategische adviesraad.

618. De Raad wordt ondersteund door 2 griffiers, 5 adviseurs, benoemd na een vergelijkend examen[309], en administratief personeel.

Het het personeel van de Raad valt in beginsel onder het Raamstatuut[310]. De Regering kan echter de voor een goede werking van de Raad noodzakelijke afwijkingen op dat generieke statuut bepalen.

Werkingsregelen

Artikel 133/63 t.e.m. 133/65

619. De voorzitter, die jaarlijks door de raadsleden zelf wordt aangeduid, is belast met de dagelijkse leiding van de Raad, en het opmaken en opvolgen van een beleidsplan.

620. De Raad neemt een door de Vlaamse Regering te bekrachtigen reglement van orde aan.

Dit reglement deelt de Raad in Kamers in en bepaalt de wijze waarop de beroepsdossiers aan de Kamers worden toegewezen.

De Kamers houden in principe zitting met één raadslid.

Een zitting met 3 raadsleden is mogelijk in de gevallen waarin zulks nodig wordt geacht om de eenheid van de rechtspraak te verzekeren of wanneer juridische moeilijkheden daartoe grond opleveren.

De Raad wijst elke griffier toe aan één of meer Kamers.

[309] In het licht van het Raad van State-advies (p. 29-30) is de idee verlaten om deze adviseurs bij de eerste "aanwijzingsronde" exclusief samen te stellen uit leden van het Departement-RWO en het Agentschap RO-Vlaanderen. Elkeen die aan de voorwaarden voldoet, kan deelnemen aan het examen ter zake.

[310] Het is daarbij relevant te vermelden dat, aangezien het ontwerpartikel 133/61, §1, tweede lid, 2°, c.q. §2, tweede lid, 2°, expliciet een nuttige ervaring verlangt van de kandidaat-griffiers c.q. –adviseurs, toepassing kan worden gemaakt van artikel VII.2, §3, van het Raamstatuut, dat toelaat dat ook buiten de overheid opgebouwde ervaring gevaloriseerd kan worden, in zoverre het bezit van nuttige ervaring formeel als aanwervingsvoorwaarde wordt gesteld en voor zover het gaat over voltijdse prestaties of (vanaf 1 januari 1994) ten minste halftijdse prestaties.

Procedure

Artikel 133/66 t.e.m. 133/70

621. Beroepen voor de Raad kunnen aanhangig worden gemaakt door dezelfde personen en instanties als vermeld onder de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie, te weten :

1° de aanvrager van de vergunning ;
2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ten gevolge van het vergunde ;
3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten[311] ;
4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in die gevallen waarvoor de Vlaamse Regering heeft dat de ontvoogde gemeenten geen afschrift dienen te bezorgen aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte impact van de vergunning of de eenvoud van het dossier ;
5° de adviserende instanties, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

Uiteraard kunnen ook de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen een jurisdictioneel beroep instellen ; indien bvb. het college van burgemeester en schepenen zijn beslissing hervormd zag door de deputatie, kan het een annulatieberoep bij de Raad aanhangig maken.

622. De termijn om beroep in te stellen bedraagt 30 dagen, ingaand de dag na deze van de individuele betekening, de aanplakking (vergunningsbeslissingen) c.q. de opname in het vergunningenregister.

Initieel was voorzien in een 20 dagen-termijn, maar deze werd door de Raad van State *"bijzonder kort"* bevonden voor een jurisdictionele procedure (p. 28).

Vanuit enerzijds de doelstelling van een snelle procedure en anderzijds de nood aan een redelijke termijn om het beroep voor te bereiden, is aangesloten bij de termijn om een annulatieberoep in te stellen bij de Raad voor Vreemdelingenbetwistingen, die eveneens optreedt als administratief rechtscollege.

[311] De collectieve belangen kunnen zowel van morele, materiële als ideële aard zijn. De vereiste dat de betrokken vereniging getuigt van een voldoende duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten kan blijken uit talloze feitelijke elementen, zoals verslagen van de werkzaamheden, publicaties, enz. Naast deze gegevens kan de effectieve werking (mede) worden aangetoond door de duurzame erkenning van de werking door de overheid, bijvoorbeeld door de subsidiëring of het zitting hebben in overleg- en adviesorganen.

623. Het beroep dient gesteund te zijn op "het recht" in ruime zin.

Daaronder worden *ten eerste* formele rechtsnormen verstaan, zoals het DRO, uitvoeringsbesluiten, stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften.

Ten tweede sorteren ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals de (materiële en formele) motiveringsplicht, onder "het recht". Algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn algemene rechtsbeginselen die aanwijzingen geven over de wijze waarop bestuursbeslissingen genomen moeten worden en ter kennis moeten worden gebracht. Via de verwijzing naar deze beginselen, wordt het inzonderheid mogelijk om een beroep in te stellen waarin wordt gesteund op het feit dat de bestreden beslissing steunt op een *onredelijke of onzorgvuldige* opvatting van de goede ruimtelijke ordening (redelijkheidsbeginsel). De Raad mag de opportuniteitsopvattingen van het bestuur echter slechts toetsen in het kader van een zgn. "marginale toetsing". De rechtsleer schrijft daarover :

> *"In veel gevallen heeft de overheid een ruime beleidsvrijheid. Binnen de toepassing van de wet zijn verschillende oplossingen mogelijk. In dit geval spreekt men van een discretionaire bevoegdheid. De overheid moet echter altijd het algemeen belang nastreven. Daarom kan ze bij het maken van haar beleidskeuze niet willekeurig optreden. Ze moet de verschillende belangen die op het spel staan ernstig afwegen.*
>
> *De rechter, die de overheid controleert, kan deze beleidskeuze echter niet in de plaats van de overheid maken. Wel kan de rechter nagaan of de overheid niet kennelijk onredelijk en dus buiten haar bevoegdheid en verplichting om het algemeen belang te dienen, optreedt. Deze controlebevoegdheid wordt de marginale toetsing genoemd : de toetsing waarbij nagegaan wordt of de overheid de grenzen (marges) van een normale beoordeling niet te buiten gaat"* [312].

[312] J. DUJARDIN en J. VANDE LANOTTE m.m.v. P. VANDEN HEEDE en G. GOEDERTIER, Basisbegrippen Publiekrecht, Brugge, Die Keure, 2004, 95.

624. De vergunningenprocedure is vanaf de eerste administratieve aanleg tot het jurisdictioneel beroep bij de Raad ontwikkeld als één keten, waarbij geschillen in een zo vroeg mogelijk stadium moeten worden opgelost, via betrokkenheid bij het openbaar onderzoek of via een administratief beroep bij de deputatie (dat open staat voor alle belanghebbenden, in tegenstelling tot de regeling van het Coördinatiedecreet van 1996). Om die reden wordt ook op het niveau van het jurisdictioneel beroep voorzien in specifieke "trechters" (nieuw artikel 133/71, §1, tweede, derde en vierde lid, DRO).

De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden. Het onverschoonbaar niet-instellen van een administratief beroep strijdt immers met het zorgvuldigheidsbeginsel ; de belanghebbende verwerkt daardoor het recht om nog verdere beroepsmogelijkheden uit te putten. Het past hier te verwijzen naar het feit dat een burger ook het recht verbeurt om zich tot de Raad van State te wenden, indien hij de georganiseerde administratieve beroepsmogelijkheid niet of niet correct uitput[313]. Er dient verduidelijkt dat het vooropgestelde beginsel niet geldt in geval van overmacht ; het is een algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van de wet in geval van overmacht kan worden gemilderd[314] ; wanneer de verzoeker zich aldus in de onoverkomelijke onmogelijkheid bevond om een administratief beroep in te stellen, kan hij overmacht inroepen om alsnog een ontvankelijk verzoekschrift bij de Raad te kunnen indienen. Het begrip "overmacht" dient ook hier te worden geïnterpreteerd in de gemeenrechtelijke betekenis ; dat betekent dat er sprake moet zijn van een onoverkomelijke gebeurtenis waarop de verzoeker geen vat had en waardoor hij niet tijdig een administratief beroep kon instellen en dat de verzoeker al het mogelijke gedaan heeft om het voorval te vermijden zodanig dat het niet tijdig instellen van het administratief beroep niet mag te wijten zijn aan een fout in zijnen hoofde.

In hoofde van personen die tegen de bestreden beslissing reeds een administratief beroep bij de bestendige deputatie hebben ingesteld, geldt dat zij in hun verzoekschrift geen gegevens, bewijsmiddelen of beroepsgronden kunnen aanvoeren betreffende onderdelen of hinderaspecten die zij niet in het administratief beroep hebben betrokken. Indien over de bestreden beslissing[315] een openbaar onderzoek georganiseerd werd, kunnen de derden-belanghebbenden, vermeld in 2° en 3°, in hun verzoekschrift geen gegevens, bewijsmiddelen of beroepsgronden aanvoeren betreffende die onderdelen of hinderaspecten van de bestreden beslissing waaromtrent zij op verwijtbare wijze geen bezwaren of opmerkingen hebben ingediend. Omtrent de interpretatie van de begrippen "onderdelen", "hinderaspecten" en "verwijtbaarheid" kan volledig verwezen worden naar hetgeen daaromtrent gesteld is bij de bespreking van het administratief beroep in de reguliere procedure.

Men zal er ten overvloede op wijzen dat het EHRM het in het kader van een goede procesorde toelaatbaar acht om de toegang tot de rechter op een redelijke wijze te beperken door zaken als een beroepstermijn of de voorwaarde van het gevolgd hebben van een voorprocedure[316]. Aangezien eenieder de mogelijkheid heeft om te participeren aan het openbaar onderzoek en de mogelijkheid om een administratief beroep in te stellen zeer ruim omschreven is (met uitsluiting van de "actio popularis"), en aangezien er een verschoonbaarheidsclausule geldt ten aanzien van het nalaten van één en ander, kunnen de vooropgestelde trechters niet beschouwd worden als onevenredig in het licht van het recht op toegang tot de rechter[317].

---

[313] R.v.St., nr. 29.285, 3 februari 1988 ; R.v.St., nr. 34.833, 2 mei 1990.
[314] Grondwettelijk Hof, nr. 32/95, 4 april 1995, overw. B.5.3.
[315] Het zal hier gaan om een beslissing in de bijzondere procedure. Het nieuwe artikel 133/50, §2, tweede lid, DRO omvat immers reeds eenzelfde trechter op het niveau van het administratief beroep.
[316] Hof Mensenrechten 28 mei 1985 (Ashingdane/Verenigd Koninkrijk), Publ. Eur. Court H.R. 1985, Serie A, nr. 93.
[317] Zie in gelijkaardige zin volgende uitspraak van de Nederlandse Raad van State : ABRS 18 april 2007, 200606227/1, AB 2007, 173, met noot R.J.G.M. WIDDERSHOVEN.

625. De partijen kunnen zich bij een procedure voor de Raad voor vergunningsbetwistingen doen bijstaan of laten vertegenwoordigen door een raadsman (nieuw artikel 133/66, DRO). Deze raadsman dient niet noodzakelijk een advocaat te zijn ; het kan ook gaan om een andere gekwalificeerde vertrouwenspersoon.

De raadsman die een partij vertegenwoordigt, moet een schriftelijke machtiging kunnen voorleggen, uitgezonderd wanneer hij een advocaat(-stagiair) is of wanneer hij samen met de partij, die hij vertegenwoordigt, verschijnt.

626. De ontwerpregeling voorziet in de mogelijkheid tot wraking van de raadsleden (nieuw artikel 133/67, DRO). De gronden tot wraking zijn dezelfde als deze vermeld in artikel 828, 829, tweede lid, en 830 van het Gerechtelijk Wetboek :

"Artikel 828.
Ieder rechter kan worden gewraakt om de volgende redenen :
1° wegens wettige verdenking ;
2° indien de rechter of zijn echtgenoot persoonlijk belang bij het geschil heeft ;
3° indien de rechter of zijn echtgenoot bloed- of aanverwant van de partijen of van een hunner in de rechte lijn is, of in de zijlijn tot in de vierde graad, of indien de rechter bloed- of aanverwant in de voormelde graad is van de echtgenoot van een der partijen ;
4° indien de rechter, zijn echtgenoot, hun bloed- of aanverwanten in de opgaande en de nederdalende lijn, een geschil hebben over een gelijksoortige aangelegenheid als waarover de partijen in geschil zijn ;
5° indien in hun naam een geding aanhangig is voor een rechtbank waarin een van de partijen rechter is ; indien zij schuldeiser of schuldenaar van een der partijen zijn ;
6° indien een crimineel geding is gevoerd tussen hen en een van de partijen, of hun echtgenoten, bloed- of aanverwanten in de rechte lijn ;
7° indien er een burgerlijk geding hangende is tussen de rechter, zijn echtgenoot, hun bloedverwanten in de opgaande en de nederdalende lijn of hun aanverwanten in dezelfde lijn, en een van de partijen, en dat geding, indien het door de partij is ingesteld, begonnen is vóór het geding waarin de wraking wordt voorgedragen ; indien dat geding, ingeval het afgehandeld is, binnen zes maanden vóór de wraking afgedaan is ;
8° indien de rechter voogd, toeziende voogd of curator, voorlopig bewindvoerder of gerechtelijk raadsman, begiftigde of vermoedelijk erfgenaam, meester of vennoot van een der partijen is ; indien hij beheerder of commissaris is van enigerlei instelling, vennootschap of vereniging die partij is in het geding ; indien een der partijen zijn begiftigde of vermoedelijke erfgenaam is ;
9° indien de rechter raad gegeven, gepleit of geschreven heeft over het geschil ; indien hij daarvan vroeger kennis heeft genomen als rechter of als scheidsrechter, behalve indien hij in dezelfde aanleg :
1. heeft medegewerkt aan een vonnis of een uitspraak alvorens recht te doen ;
2. na uitspraak te hebben gedaan bij verstek, van de zaak kennis neemt op verzet ;
3. na uitspraak te hebben gedaan op een voorziening, later van dezelfde zaak kennis neemt in verenigde kamers ;
10° indien de rechter heeft deelgenomen aan een vonnis in eerste aanleg en hij van het geschil kennis neemt in hoger beroep ;
11° indien hij als getuige is opgetreden; indien hij, sedert de aanvang van het geding, door een partij op haar kosten ontvangen is of geschenken van haar heeft aangenomen ;
12° indien er tussen hem en een van de partijen een hoge graad van vijandschap bestaat ; indien er zijnerzijds aanrandingen, mondelinge of schriftelijke beledigingen of bedreigingen hebben plaatsgehad sinds de aanleg van het geding of binnen zes maanden vóór de voordracht van de wraking.

Artikel 829.
[…]

De raadsheer of de rechter in sociale zaken of in handelszaken kan bovendien worden gewraakt :
1° indien hij met een van de partijen verbonden is geweest door een arbeidsovereenkomst ;
2° indien hij lid is geweest van het personeel, of van het bestuur- of beheersorgaan van een rechtspersoon met wie een van de partijen verbonden is geweest door een arbeidsovereenkomst.

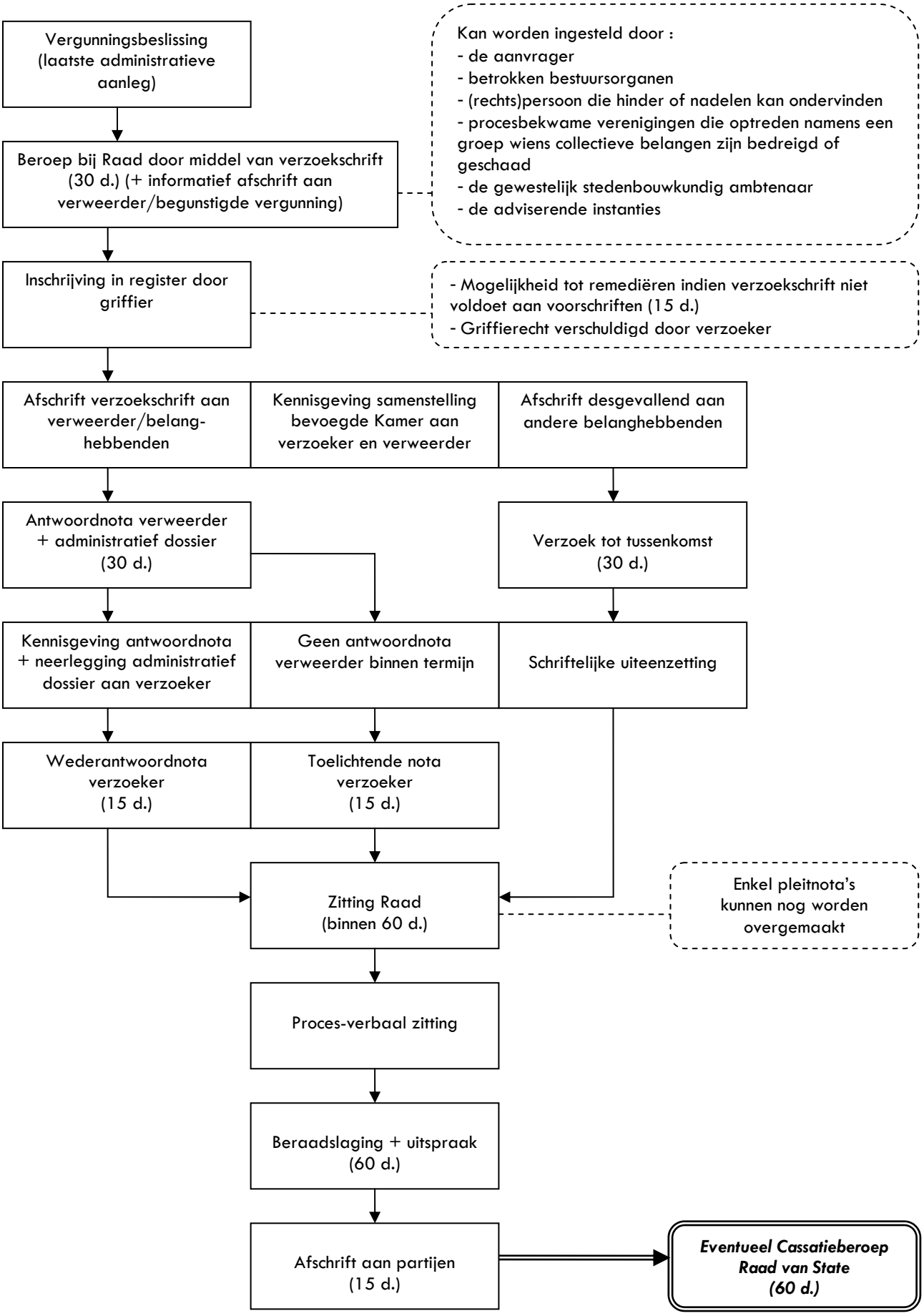
Artikel 830.
Er is geen reden tot wraking in de gevallen waarin de rechter verwant is aan de voogd, de curator, de voorlopige bewindvoerder of de gerechtelijke raadsman van een van beide partijen, of aan de beheerders of commissarissen van een instelling, vennootschap of vereniging die partij is in de zaak, tenzij de bedoelde voogden, beheerders of betrokkenen een afzonderlijk of persoonlijk belang hebben".

627. In elke stand van het dossier kan de voorzitter van de Raad, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, een bestreden vergunningsbeslissing schorsen. Hij neemt deze schorsingsbeslissing, hetzij op verzoek van één der partijen, hetzij ambtshalve (nieuw artikel 133/68, DRO).

De schorsing dient een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te voorkomen. Dat begrip "moeilijk te herstellen ernstig nadeel" wordt ook gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State, en mag hier in diezelfde zin worden begrepen[318].

628. De procedure voor de Raad voor vergunningsbetwistingen laat zich schematisch samenvatten op de volgende wijze :

[318] Zie o.a. W. WEYMEERSCH, "Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel", in G. DEBERSAQUES, M. VAN DAMME, S. DE CLERCQ en G. LAENEN (eds.), Rechtsbescherming door de Raad van State. 15 jaar procedurele vernieuwing, Brugge, Die Keure, 2004, 157-179.


Vergunningsbeslissing (laatste administratieve aanleg)
Beroep bij Raad door middel van verzoekschrift (30 d.) (+ informatief afschrift aan verweerder/begunstigde vergunning)
Kan worden ingesteld door :
- de aanvrager
- betrokken bestuursorganen
- (rechts)persoon die hinder of nadelen kan ondervinden
- procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen zijn bedreigd of geschaad
- de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- de adviserende instanties
Inschrijving in register door griffier
- Mogelijkheid tot remediëren indien verzoekschrift niet voldoet aan voorschriften (15 d.)
- Griffierecht verschuldigd door verzoeker
Afschrift verzoekschrift aan verweerder/belang-hebbenden
Kennisgeving samenstelling bevoegde Kamer aan verzoeker en verweerder
Afschrift desgevallend aan andere belanghebbenden
Antwoordnota verweerder + administratief dossier (30 d.)
Verzoek tot tussenkomst (30 d.)
Kennisgeving antwoordnota + neerlegging administratief dossier aan verzoeker
Geen antwoordnota verweerder binnen termijn
Schriftelijke uiteenzetting
Wederantwoordnota verzoeker (15 d.)
Toelichtende nota verzoeker (15 d.)
Zitting Raad (binnen 60 d.)
Enkel pleitnota's kunnen nog worden overgemaakt
Proces-verbaal zitting
Beraadslaging + uitspraak (60 d.)
Afschrift aan partijen (15 d.)
Eventueel Cassatieberoep Raad van State (60 d.)

Diverse bepalingen

Artikel 133/78 t.e.m. 133/81

629. Deze ontwerpartikelen regelen nog een aantal praktische aspecten.

De kredieten, nodig voor de werking van de Raad, worden uitgetrokken op de begroting van het departement.

De Vlaamse Regering wordt gemachtigd om de nodige aanvullende organieke maatregelen vast te stellen.

De website van het departement zal dienen te voorzien in de geanonimiseerde publicatie van de uitspraken van de Raad en van een jaarlijks verslagboek. Op die manier kan een goed inzicht worden verkregen in het ontwikkelde contentieux.

De Raad zal elk jaar in de loop van de maand september de stand van de zaken die hangende zijn onderzoeken, en hierover uiterlijk op 15 oktober verslag uitbrengen aan de Vlaamse Regering en aan de voorzitter van het Vlaams Parlement.

TITEL V. DIVERSE BEPALINGEN

HOOFDSTUK 1. Vergunningen- en plannenregister

Artikel 35

Algemeen

630. De bepalingen inzake de vergunningen- en plannenregisters staan vandaag verspreid over het DRO (artikel 92 t.e.m. 98 en artikel 134). Zij worden thans in één doorlopend geheel samengebracht.

631. Bij deze "coördinatie" wordt wat het vergunningenregister betreft ook rekening gehouden met de door voorliggend ontwerpdecreet nieuw gecreëerde figuren : het (gevalideerde) as built-attest, het eventueel declaratief attest in het kader van de woonrechten voor weekendverblijven (nieuw artikel 145/2, §5, DRO), de meldingsplicht.

De huidige decretale inhoud van het vergunningenregister wordt ook uitgebreid met een verplichte opname van de afgegeven planologische attesten. Dat is echter geen nieuw element, aangezien zulks vandaag reeds in de technische richtlijnen voor de opmaak van de vergunningenregisters ingeschreven staat.

632. In het kader van de actieve openbaarheid van bestuur wordt wat het plannenregister betreft voorzien in de aanwijzing van percelen die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een bestemmingswijzigingscompensatie (= een compensatieregeling, gecreëerd middels het ontwerpdecreet op het grond- en pandenbeleid).

633. Deze nieuwe vermeldingen mogen echter geen aanleiding geven tot een verzwaring van de ontvoogdingsvoorwaarden (het beschikken over een conform verklaard plannenregister en vergunningenregister is een ontvoogdingsvoorwaarde).

Om die reden schrijft het ontwerpdecreet in de artikelen 190 en 191 DRO het principe in dat de gemeenten ontwerpregisters kunnen voorleggen voor conformverklaring, zonder dat voormelde nieuwe gegevens daarin zijn opgenomen. Zij dienen wel aan te geven binnen welk tijdspad de nieuwe gegevens ingebracht zullen worden. De conformverklaring kan geschieden zonder dat de nieuwe gegevens reeds zijn ingebracht.

Die faciliteit geldt niet wat betreft het inbrengen van op grond van de meldingsplicht aangemelde handelingen in het vergunningenregister. Aangezien de handelingen die aan de meldingsplicht onderworpen zullen worden, vandaag in principe vergunningsplichtig zijn, betekent de input van meldingen in het vergunningenregister immers geen bijkomende administratieve last.

Elementen inzake het vermoeden van vergunning

634. De vermeldingen in het vergunningenregister betreffende het vermoeden van vergunning worden afgestemd op het nieuw voorgestelde artikel 106 DRO, en dat middels het nieuwe artikel 134/2 DRO.

635. Aangezien de beslissing tot (niet-)registratie (als vergund geacht) van een constructie waarop een vermoeden van vergunning rust, rechtenscheppend kan zijn, wordt door middel van laatstgenoemd ontwerpartikel bepaald dat de beslissing tot (weigering van) registratie gemotiveerd moet worden.

Gegeven het feit dat de deelstaten de formele motiveringsplicht kunnen verbijzonderen, en om overmatige planlast te vermijden, worden de eenvoudige krijtlijnen van die motivering uitdrukkelijk decretaal vastgelegd. Eén en ander werd reeds toegelicht bij de bespreking van het nieuw voorgesteld artikel 106 DRO.

Tevens wordt gesteld dat een weigering tot opname als "vergund geacht" bij gewone brief moet worden gemeld aan de eigenaar.

636. Eveneens om overbodige planlast te vermijden, zijn de publiciteitsinrichtingen en uithangborden die eventueel onder een vermoeden van vergunning zouden sorteren, uitgezonderd van de inventarisatieregeling voor "vergund geachte" constructies.

Het uitdrukkelijk uitsluiten van publiciteitsinrichtingen en uithangborden laat zich verklaren doordat zij vandaag niet onder het begrip "constructie" in de zin van artikel 96, §4, DRO ressorteren.

Vanaf de inwerkingtreding van het ontwerpdecreet worden publiciteitsinrichtingen en uithangborden wél als constructies beschouwd (nieuw artikel 92, 3°, DRO). Het toepassingsgebied van de inschrijvingsplicht van "vergund geachte" constructies in het vergunningenregister zou daardoor de facto worden uitgebreid. Dergelijke uitbreiding dringt zich niet op nu publiciteitsinrichtingen en uithangborden weinig baat hebben bij een registratie als "vergund geacht" in het vergunningenregister, ondermeer doordat zij veelal een tijdelijk karakter hebben en makkelijk kunnen worden vervangen.

637. Het is, aansluitend bij de huidige administratieve praktijk, evident dat ook andere "futiliteiten" (tuinhuisjes, parkings, andere "nevenconstructies",…) zeker niet prioritair als "vergund geacht" in het vergunningenregister moeten worden ingevoerd. De Vlaamse Regering kan qua prioritisering via een circulaire een zekere lijn trekken.

Relatie met de openbaarheid van bestuur

638. Belangrijk is dat dit ontwerpartikel (cfr. het nieuwe artikel 134/5 DRO) uitdrukkelijk vastlegt dat de registers en de inhouden daarvan uitdrukkelijk beschouwd worden als "bestuursdocumenten" in de zin van de decreetgeving op de openbaarheid van bestuur. Aldus kunnen deze gegevens worden opgevraagd conform de regelen vervat in het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur.

Voor zover in de registers persoonsgegevens zijn opgenomen in de zin van de privacywetgeving, zal de raadpleging van de registers door derden dienen te worden bekeken in het licht van het zich vormende contentieux omtrent de cumulatieve toepassing van privacy- en openbaarheidsregelingen[319].

639. De regeling dat de ambtenaren van ruimtelijke ordening steeds onmiddellijk en kosteloos de gevraagde uittreksels uit de registers krijgen, blijft onverminderd van kracht. Zij dienen geen aanvraag in te dienen op grond van de decreetgeving betreffende de openbaarheid van bestuur.

Relatie met de privacywetgeving

640. Het ontwerpdecreet omvat in navolging van huidig artikel 96 DRO een aantal verplichte onderdelen van het vergunningenregister, dewelke betrekking hebben op persoonsgegevens, inzonderheid de identiteit van de aanvrager van een vergunning, de identiteit van de melder, de identiteit van beroepsindieners.

In dat verband moet gewezen worden op het feit dat artikel 5 van de Privacywet van 8 december 1992 de verwerking van persoonsgegevens toelaat in zoverre zulks noodzakelijk is om een verplichting na te komen waaraan de verantwoordelijke voor de verwerking is onderworpen door of krachtens een wet, *een decreet* of een ordonnantie.

Het weze duidelijk dat de betrokken persoonsgegevens in de decretale opsomming van het nieuwe artikel 134/1 DRO specifiek en uitdrukkelijk omschreven zijn.

Zij kunnen daarenboven klaar en duidelijk worden gekaderd binnen de specifieke doelstellingen van het vergunningenregister, zoals omschreven in de toelichting bij het DRO. Volgens die toelichting is het register geconcipieerd als een accuraat overzichtsinstrument met de stand van zaken inzake vergunningen, attesten, overtredingen en procedures, nodig voor de goede werking van diverse ruimtelijkeordeningsadministraties, een survey-instrument voor het ruimtelijk beleid en een basis voor de controletaken van de stedenbouwkundige inspecteur[320].

Er is dus sprake van een wetskrachtige norm voor de verwerking van de persoonsgegevens, dewelke precies omschreven zijn, en die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van concrete ruimtelijkeordeningstaken van de overheid.

Zulks onderbouwt dat de verwerking van de persoonsgegevens beantwoordt aan de beginselen van legaliteit, specialiteit en proportionaliteit dewelke normaliter aan de verwerking van persoonsgegevens gesteld worden.

---

[319] Zie inzonderheid F. SCHRAM, Tussen openbaarheid en privacy : een verhaal van grijstinten, Brussel, Politeia, 2006.

[320] Parl. St., Vl. Parl., 1998-'99, 1332/1, 52-53.

641. In zoverre het nieuwe artikel 134/1, §1, derde lid, DRO de Vlaamse Regering ertoe machtigt om bijkomende ruimtelijke gegevens te bepalen die in het vergunningenregister opgenomen moeten worden, dient gerefereerd te worden aan het advies van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State bij het gelijkluidende (huidige) artikel 96, §2, DRO :

> *"Luidens artikel 96, §2, kan de Vlaamse regering bepalen "dat de gemeente ook bijkomende gegevens in het vergunningenregister dient op te nemen.*
> *Als gevolg van het onbepaalde karakter van de notie "bijkomende gegevens" zal, wanneer de Vlaamse regering concrete invulling daaraan geeft, deze erop moeten letten dat niet op een ontoelaatbare wijze afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van het privé-leven van de belanghebbenden"* [321].

Rekening houdend met dat aandachtspunt, is het wenselijk dat de ontwerpen van uitvoeringsreglementering op grond van het nieuwe artikel 134/1, §1, derde lid, DRO, onderworpen worden aan het advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

HOOFDSTUK 2. Aanpassingen betreffende stedenbouwkundige attesten. Projectvergaderingen

Artikel 36

642. Dit is een louter technische "rubriceringsbepaling" ten behoeve van de volgende artikelen.

Artikel 37

643. Het stedenbouwkundig uittreksel kan slechts worden verleend in gemeenten die beschikken over een (goedgekeurd) plannenregister en vergunningenregister. Het stedenbouwkundig uittreksel komt in de plaats van het vroegere "stedenbouwkundig attest nr. 1".

Gemeenten die nog niet over een plannenregister en vergunningenregister beschikken, leveren zgn. "stedenbouwkundige inlichtingen" af, conform het besluit van 1 juli 2005 "tot bepaling van de nadere regels voor de aanvraag en de afgifte van het stedenbouwkundig attest".

In het bijzonder omdat de basis voor de afgifte van stedenbouwkundige inlichtingen/het stedenbouwkundig attest nr. 1 in het Coördinatiedecreet opgeheven wordt, creëert punt 1° een specifieke rechtsgrond voor de bepalingen van het besluit van 1 juli 2005

644. Punt 2° heft de bestaande decretale "kapstok" voor het stedenbouwkundig attest op, gelet op de nieuwe regeling die door het volgende artikel wordt uitgewerkt.

[321] Parl. St., Vl. Parl., 1998-'99, 1332/1, 288.

Artikel 38

Nieuw artikel 135/1 DRO

645. Dit artikel herneemt de figuur van het stedenbouwkundig attest (dat het zgn. "stedenbouwkundig attest nr. 2" heeft vervangen).

Een stedenbouwkundig attest wordt vandaag afgeleverd op grond van het Coördinatiedecreet (in gemeenten die nog niet beschikken over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister) of op grond van het DRO (in gemeenten die wel beschikken over goedgekeurde registers).

Een stedenbouwkundig attest geeft aan of een in de aanvraag gespecifieerd project in aanmerking komt voor het afleveren van een vergunning.

646. Voorliggend ontwerpartikel integreert de beide bestaande rechtsgronden in één tekst, hetgeen logisch aansluit bij het besluit van 1 juli 2005 "tot bepaling van de nadere regels voor de aanvraag en de afgifte van het stedenbouwkundig attest", dat eenvormigheid heeft gebracht bij het aanvragen, behandelen en afleveren van stedenbouwkundige attesten in de periode waarin het "oude" en het "nieuwe" vergunningenbeleid nog door elkaar lopen.

647. Het ontwerpartikel geeft het attest het karakter van een zgn. "gezaghebbend advies".

Dat betekent dat klaar en duidelijk wordt aangegeven dat de bevindingen van het stedenbouwkundig attest bij het beslissende onderzoek over een aanvraag effectief niet meer kunnen worden gewijzigd of tegengesproken, tenzij er zich in tussentijd substantiële feitelijke of juridische wijzigingen hebben voorgedaan, uit de adviezen of het openbaar onderzoek zou blijken dat met bepaalde feiten of overwegingen ten onrechte geen rekening werd gehouden of het stedenbouwkundig attest aangetast is door manifeste materiële fouten. Dat laatste betekent bvb. dat een stedenbouwkundig attest dat een perceel, gelegen in een zone waar niet gebouwd kan worden, ten onrechte situeert in een zone zonder bouwverbod, ertoe zou leiden dat bij de vergunningverlening geen rekening zou moeten worden gehouden met het bouwverbod. De "misleide" burger kan desgevallend wel bij de burgerlijke rechter een vordering instellen tot schadeloosstelling ingevolge de verkeerdelijk gewekte verwachtingen.

Gelet op de onmiddellijke werking van de regelingen van voorliggend ontwerpdecreet (cfr. nieuw artikel 167 DRO) is het zo dat ook (niet-vervallen) stedenbouwkundige attesten, die verleend zijn op basis van de thans vigerende regelen, vanaf de inwerkingtreding van dit ontwerpdecreet een "gezaghebbend" karakter zullen verkrijgen.

648. Het stedenbouwkundig attest wordt vandaag reeds afgeleverd op grond van een "snelprocedure", waarbij bvb. geen sectorale adviezen worden ingewonnen (anders beslissen zou de figuur van het attest compleet overbodig maken).

Dat betekent wel dat het stedenbouwkundig attest (enkel) betrekking heeft op de toetsing aan stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

Het stedenbouwkundig attest kan geen zekerheden verlenen aangaande de overeenstemming van het geattesteerde met de sectorwetgeving, aangezien de daartoe vereiste adviezen ontbreken.

Dat punt wordt duidelijkheidshalve decretaal geëxpliciteerd.

649. De Vlaamse Regering zal in de uitvoeringsreglementering inzonderheid de rol en de betrokkenheid van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar (in ontvoogde gemeenten) omschrijven.

Nieuw artikel 135/2 DRO

650. Het ruimtelijk beleid wordt pluriformer door de opkomst van diverse vormen van ruimtelijk overheidsbeleid naast de "officiële" ruimtelijke ordening. Het milieubeleid, het waterbeleid, het verkeersbeleid, het economisch beleid,… worden naast generieke normen ook meer en meer gebiedsgerichte norm- en doelstellingen gehanteerd.

Die pluriformiteit leidt ertoe dat een accentverschuiving ontstaat van ruimtelijke planning naar ruimtelijke ontwikkeling. Er wordt meer aandacht besteed aan de implementatie van plannen, mede ingegeven door de pluriformiteit in ruimtelijke doelstellingen, waardoor de neiging ontstaat om consensus in en over de uitvoering te zoeken.

Tegen de achtergrond van de herbestemming, ingevolge de structuurplanning, van een substantieel deel van de Vlaamse ruimte, is een actieve ontwikkeling nodig van plekken, wijken en gebieden waar overheden voorwaarden creëren (voorkeurslocaties, flexibiliteit,…) en participeren aan ruimtelijke ontwikkelingsprocessen.

651. In dat kader voorziet voorliggend ontwerpartikel in de figuur van "projectvergaderingen".

Bij (door een besluit nader te omschrijven) belangrijke bouw- of verkavelingsprojecten zullen de vergunningaanvragers voortaan over een "recht" beschikken op een vergadering met de betrokken adviserende en beslissende instanties, op voorwaarde dat reeds een uitgewerkt "masterplan" voorhanden is.

In de schoot van die vergadering kunnen zij het project toelichten, waarna tussen de diverse instanties afspraken kunnen worden gemaakt betreffende het tijdskader en de procedure voor het afleveren van de vergunning (en eventueel de milieuvergunning).

Desgevallend kunnen bepaalde projectbijsturingen worden voorgesteld, of kunnen de vergaderingen leiden tot een stedenbouwkundig attest. Zoals gesteld bij de bespreking van het het nieuwe artikel 135/1 DRO kunnen de bevindingen van een stedenbouwkundig attest bij het beslissende onderzoek over een aanvraag effectief niet meer kunnen worden gewijzigd of tegengesproken, tenzij er zich in tussentijd substantiële feitelijke of juridische wijzigingen hebben voorgedaan, uit de adviezen of het openbaar onderzoek zou blijken dat met bepaalde feiten of overwegingen ten onrechte geen rekening werd gehouden of het stedenbouwkundig attest aangetast is door manifeste materiële fouten.

652. De in het artikel genoemde adviserende en beslissende (ambtelijke en politieke) instanties dienen effectief bij de projectvergadering aanwezig te zijn, zoniet zou de regeling de facto worden uitgehold. Uiteraard kan elke instantie zich laten vertegenwoordigen door een behoorlijk gemachtigde afgevaardigde.

653. In niet-ontvoogde gemeenten moet de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar aanwezig zijn. In ontvoogde gemeenten geldt deze verplichting niet. Het is evenwel wenselijk dat deze ambtenaar uitgenodigd wordt op de projectvergaderingen, gelet op zijn prerogatieven inzake het aantekenen van beroep tegen een uiteindelijke vergunningsbeslissing.

654. Voorliggend artikel zal periodiek worden geëvalueerd (nieuw artikel 183, §3, DRO), waarbij in het bijzonder zal worden nagegaan of het mogelijk is om in te gaan op reeds bestaande vragen tot verruiming van het toepassingsgebied.

HOOFDSTUK 3. Aanpassingen betreffende sommige informatieplichten

Artikel 39

Punt 1

655. Vandaag wordt het stedenbouwkundig uittreksel conform artikel 137, §1, tweede lid, DRO toegevoegd aan "de akte" (d.w.z. zowel de onderhandse als de authentieke akte).

Vanuit praktische overwegingen wordt thans gesteld dat het uittreksel niet meer moet worden "toegevoegd" (hetgeen o.m. een bijkomende kost inzake registratierechten met zich meebrengt) ; het volstaat dat de verkrijger in de *authentieke* akte verklaart dat hij een recent stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen.

Punt 2

656. De volledige overname van het huidige artikel 99 DRO in de akten (zoals voorgeschreven door huidig artikel 137, §1, derde lid, DRO) schiet zijn doel voorbij, zeker nu de akte niet integraal wordt voorgelezen doch wel wordt toegelicht (cfr. artikel 12 Ventôsewet) ; om die reden wordt voortaan volstaan met een *verwijzing* naar het nieuw voorgestelde artikel 93 DRO.

Punt 3

657. Artikel 137, §1, vierde lid, DRO bepaalt dat een afzonderlijke akte moet worden opgemaakt indien op een over te dragen onroerend goed een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren, ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing. In deze akte wordt tevens vermeld dat de nieuwe eigenaar de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar.

M. BOES schrijft in een recente kroniek :

> *"Als nu de koper zich in de afzonderlijke akte onvoorwaardelijk verbindt om de herstelmaatregel uit te voeren, heeft de overheid als het ware een nieuwe titel en kan de verjaring van haar oorspronkelijk recht om de herstelmaatregel uit te voeren niet meer tegen haar worden ingeroepen.*
> *Van de andere kant was het allicht niet de bevoegdheid van de decreetgever om een partij te dwingen af te zien van het recht de verjaring in te roepen, en alleszins was dat niet de bedoeling : de bedoeling van de afzonderlijke akte was om de koper zeer duidelijk te maken dat hij een goed kocht bezwaard met een herstelmaatregel, en dat door zich te verbinden die maatregel uit te voeren, hij achteraf zich niet kan keren tegen de verkoper, de notaris en eventuele andere tussenpersonen. Maar als het recht van de overheid verjaard is, doet die noodzaak zich niet gevoelen. Vandaar dat het raadzaam is in de afzonderlijke akte een bepaling op te nemen die daarmee rekening houdt. Die bepaling zou als volgt kunnen leiden : 'Voor zover de vordering om de herstelmaatregel uit te voeren niet verjaard is, verbindt de koper zich ertoe deze uit te voeren'"* [322].

Het advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid omtrent voorliggend ontwerpdecreet stelt voor om deze suggestie decretaal te verankeren, door te verduidelijken dat de nieuw eigenaar verplicht is om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren *"voor zover de tenuitvoerlegging van de door de rechter bevolen herstelmaatregel niet verjaard is"* (p. 59, nr. 142). Dit tekstvoorstel wordt in voorliggende ontwerpbepaling woordelijk overgenomen.

---

[322] M. BOES, "Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007) (slot)", R.W. 2007-'08, afl. 43, 1808.

658. De suggestie is inderdaad billijk, redelijk en vanuit bevoegdheidstechnisch oogpunt zelfs noodzakelijk te noemen.

De billijkheid van de suggestie heeft te maken met het feit dat het weinig verantwoord is dat een overheid, die de verjaringstermijn heeft laten verstrijken, van een verkrijger (die vreemd is aan de inbreuk!) eist dat hij afstand doet van het recht om de verjaring in te roepen.

De redelijkheid van de suggestie ligt in het feit dat de instrumenterende ambtenaar niet verplicht wordt om bij het verlijden van de akte te onderzoeken of de herstelvordering ja dan nee reeds verjaard is ; zulks zou overigens praktisch niet mogelijk zijn. Wél impliceert de suggestie dat de verkrijger het recht behoudt om zich op de verjaring te beroepen.

Vanuit bevoegdheidstechnisch oogpunt lijkt het tot slot onmogelijk dat bij gewestdecreet bepaald zou kunnen worden dat de verkrijger gedwongen wordt afstand te doen van een burgerlijk recht, m.n. het recht om een verworven verjaring in te roepen. Dergelijke verplichte rechtsafstand zou immers een wezenlijke ingreep betekenen in het burgerlijk recht, dat behoort tot de residuaire bevoegdheden die vooralsnog in beginsel tot de federale bevoegdheidssfeer behoren. Eén en ander houdt in dat de deelstaten dat bevoegdheidsterrein slechts kunnen betreden op grond van hun impliciete bevoegdheden, wat ondermeer betekent dat de weerslag op de federale aangelegenheid slechts marginaal mag zijn.

659. In het nieuwe artikel 167 DRO wordt bepaald dat de regelingen van voorliggend ontwerpdecreet in beginsel (tenzij anders bepaald) "onmiddellijke werking" hebben.

Dat betekent in casu dat de clausule *"voor zover de tenuitvoerlegging van de door de rechter bevolen herstelmaatregel niet verjaard is"* in beginsel ook rechtsgevolgen sorteert ten aanzien van de afzonderlijke aktes die vandaag reeds zijn opgemaakt.

"Onmiddellijke werking" betekent immers dat een nieuwe regeling van toepassing is op toestanden die na haar inwerkingtreding ontstaan. Volgens rechtspraak en rechtsleer betekent dit echter ook dat de nieuwe regeling van toepassing is op de gevolgen van de onder de vroegere regelgeving ontstane toestanden die zich voordoen of die voortduren onder vigeur van de nieuwe regeling[323].

Punt 4

660. De vervanging van artikel 137, §1, vijfde lid, DRO is nodig voor de operationalisering van de planbatenheffing.

In de door dit ontwerpdecreet aangepaste planbatenregeling wordt verduidelijkt dat de heffingsplicht overgenomen wordt door de persoon die het planbatenperceel kosteloos of bij wijze van erfopvolging of testament overneemt (aangezien deze persoon geen vergoeding betaalt voor de planbaten).

Om die reden moet de Vlaamse Belastingdienst door de instrumenterende ambtenaar in kennis worden gesteld van de akten die de heffingsplicht doen overgaan.

[323] Zie ter zake P. POPELIER, Toepassing van de wet in de tijd, Antwerpen, Kluwer, 32-33.

Artikel 40

661. Het voorgestelde ontwerpartikel behoeft weinig commentaar ; het vervangt de verplichte overname van artikel 99 DRO in akten betreffende de verdeling van een onroerend goed buiten een verkaveling door een verplichte *verwijzing* naar dat artikel (thans door middel van voorliggend ontwerp hernummerd als artikel 93).

Artikel 41

662. Het voorgestelde ontwerpartikel behoeft weinig commentaar ; het vervangt de verplichte overname van artikel 99 DRO in onroerendgoedovereenkomsten door een verplichte *verwijzing* naar dat artikel (thans door middel van voorliggend ontwerp hernummerd als artikel 93).

HOOFDSTUK 4. Technische bijstelling grondfonds

Artikel 42

663. Deze technische bepaling is een louter gevolg van de door dit ontwerpdecreet aangepaste planbatenregeling.

HOOFDSTUK 5. Aanpak permanente bewoning weekendverblijven

Artikel 43

664. Het Regeerakkoord 2004-'09 geeft aan :

> *"We zetten de resolutie over de weekendverblijven van het Vlaams Parlement van 15 januari 2003 om in decretale regelgeving. Zo bieden we eindelijk rechtszekerheid. We zorgen zoveel als mogelijk voor een planologische oplossing. Wanneer dit niet mogelijk is waarborgen we een uitdovend woonrecht".*

665. Het begrip "weekendverblijf" wordt in voorliggende tekst ruimtelijk gedefinieerd als een constructie die krachtens de stedenbouwkundige voorschriften niet tot permanente bewoning kan worden bestemd, maar wel voldoet aan de normering inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit, als bepaald bij of krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Om oneigenlijk gebruik van de regeling te vermijden, wordt bepaald dat het verblijf een maximaal bouwvolume[324] van 300 m³ heeft. De vigerende stedenbouwkundige verordening laat slechts 240 m³ toe, doch dit voorschrift kan uiteraard niet voor het verleden worden afgedwongen. Om die reden werd geopteerd voor een hogere norm, zonder dat het echter de bedoeling kan zijn om eigenlijke woningen onder de regeling te brengen (een kleine woning wordt in de typevoorschriften voor de RUP's gedefinieerd als een woning met een maximaal bouwvolume van 300 m³).

[324] Het begrip wordt gedefinieerd in het nieuw voorgestelde artikel 92, 2°, DRO (het bruto-bouwvolume van een gebouw en zijn fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw – zoals een aangebouwde garage, veranda of berging – gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak en met uitsluiting van het deel van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld).

Uiteraard dient het weekendverblijf vanuit bouwfysisch oogpunt hoofdzakelijk te zijn vergund, hetgeen betekent dat ten minste 90% van het bruto-bouwvolume van het verblijf, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het deel van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht en rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund *geacht* [325] is (vanuit bouwfysisch oogpunt en – evident – niet wat de functie betreft).

Logisch voortvloeiend uit de vorige eis is de voorwaarde dat het weekendverblijf niet gelegen mag zijn in een natuurgebied met wentenschappelijke waarde of natuurreservaat, aangewezen in een bestemmingsplan. In dergelijk gebied zijn immers alleen handelingen toegestaan die nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het gebied, waardoor het de facto gaat om de meest kwetsbare categorie van ruimtelijke bestemmingen[326]. Woningbouw is hier volledig uitgesloten[327].

666. Voor de weekendverblijven die permanent worden bewoond, wordt thans op provinciaal niveau onderzocht of planologische oplossingen kunnen worden geboden.

Het planologisch onderzoek wordt nu in een zeer duidelijk tijdskader gebracht. Het onderzoek wordt afgerond, uiterlijk op 30 april 2012. De definitieve vaststelling van de uitvoeringsplannen ingevolge het planologisch oplossingskader dient uiterlijk op 30 april 2015 plaats te vinden.

De planologische oplossingen kunnen o.m. inhouden dat weekendverblijven als woongebied of recreatief woongebied ingekleurd worden, of dat verblijfsrecreatieve zones omgezet worden in een zachtere bestemming, waarbij elders op het grondgebied van de gemeente een zone voor wonen of recreatief wonen wordt ingekleurd. Dergelijke oplossingen kunnen uiteraard niet worden aangerekend in de woonbehoeften of de woonquota ; zulks wordt expliciet decretaal verduidelijkt.

Het planologisch kader is de prioritaire weg om tot een oplossing voor de problematiek van de permanente bewoning te komen. Het is de uitdrukkelijke wens dat de verschillende overheden (provincies en gemeenten) verder blijven werken aan planologische oplossingen en keuzes maken voor een definitieve regularisatie (woongebied, recreatief woongebied,…) c.q. een uitdoofscenario (ruimtelijk kwetsbaar gebied e.d.m.).

667. In afwachting van de resultaten van het planologisch onderzoek en de omzetting daarvan in een uitvoeringsplan, wordt van rechtswege[328] een "tijdelijk woonrecht" toegekend aan de bewoners van een weekendverblijf die dit verblijf op de vooravond van de inwerkingtreding van dit decreet reeds ten minste één jaar permanent bewonen (blijkens een voorlopige of definitieve inschrijving in de bevolkingsregisters).

Deze vereiste van één jaar bewoning is ingegeven door volgende motieven.

Enerzijds moet toch zeer zeker een substantiële bewoningstermijn voorhanden zijn, vooraleer er sprake kan zijn van enig "vertrouwen dat de overheid niet sanctionerend zal ingrijpen". Een termijn van één jaar is in dat licht zeker verantwoordbaar en niet onredelijk.

---

[325] Dit verwijst naar de vermoedens van vergunning, opgenomen in het nieuwe artikel 106 DRO.
[326] Cfr. R.v.St., nr. 73.912, 27 mei 1998.
[327] R.v.St., nr. 111.507, 15 oktober 2002.
[328] D.w.z. "uit kracht van het decreet zelf". Het (tijdelijk en – zie verder – aanvullend) woonrecht kan eventueel informatief worden "bevestigd" in een declaratief attest, zonder dat dit attest nodig is om het woonrecht te doen ontstaan.

Anderzijds zal men ook niet voorbijgaan aan het feit dat via overheidscommunicatie over het zgn. "Afsprakenkader" over voorliggend ontwerpdecreet[329] vanaf januari 2008 een bepaalde verwachting is gecreëerd aangaande de toekenning van woonrechten. Er is fundamenteel geen rechtsweerstand aan te voeren tegen een "rembepaling", om conservatoire redenen en op grond van prudentiële overwegingen, waarbij misbruiken en speculatief gebruik van voorliggende, in het verleden reeds aangekondigde regeling, zeker nu deze regeling uit haar aard zelf gericht is naar situaties uit het verleden, waarbij niet voorbij mag worden gegaan aan de onverenigbaarheid van de permanente bewoning met stedenbouwkundige voorschriften c.q. de goede ruimtelijke ordening.

Voorts wordt vereist dat de begunstigde permanente bewoner geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft ; het tijdelijk woonrecht dient m.a.w. aan een zekere noodzakelijkheidseis te voldoen.

Ten overvloede moet dus worden vastgesteld dat voorliggend hoofdstuk enkel betrekking heeft op *bestaande* verblijven. Op geen enkele wijze wordt een basis gelegd voor de creatie van nieuwe weekendverblijven die opnieuw aanleiding geven tot een permanente bewoning die leidt tot een inschrijving in de bevolkingsregisters en tot nieuwe "woonrechten". Met de federale overheid zal een overleg plaatsvinden over de wijze waarop nieuwe vormen van permanente bewoning in de toekomst volledig uitgesloten kunnen worden via mechanismen van de Burgerlijke Stand (o.a. weigering van inschrijving in de bevolkingsregisters).

668. Indien voor een weekendverblijf géén planologische oplossing wordt geboden, wordt het tijdelijk woonrecht gecontinueerd (onder de vorm van een "aanvullend woonrecht") tot en met 31 december 2029. Dat betekent dat een maximale termijn van 20 jaar geldt. Deze maximale termijn kan door de planificerende overheid met 10 jaar worden verlengd, rekening houdend met de specifieke regiogebonden elementen (ligging van de verblijven, aantal verblijven in het gebied, ruimtelijke draagkracht van het gebied, woongelegenheid in het gebied, gemiddelde leeftijd van de permanente bewoners,…).

669. Aangezien het permanent bewonen van een weekendverblijf an sich een oneigenlijk gebruik uitmaakt, behoeft het geen betoog dat het beschreven woonrecht (= het tijdelijk woonrecht, eventueel gecontinueerd als aanvullend woonrecht) een uitzonderlijk karakter heeft ; om die reden is het woonrecht persoonsgebonden (het vervalt bij het overlijden van de begunstigde) en is het niet overdraagbaar.

Het uitzonderlijk karakter van de maatregel verantwoordt tevens dat het woonrecht vervalt indien de noodzaak van de maatregel wegvalt, hetgeen het geval is indien niet wordt ingegaan op een aanbod tot herhuisvesting van overheidswege, indien de begunstigde van het woonrecht het weekendverblijf niet langer als hoofdverblijfplaats betrekt (blijkens de bevolkingsregisters), of indien de begunstigde een andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft.

Het woonrecht is vanuit juridisch oogpunt een gedoogmaatregel. Dat betekent in het bijzonder dat de begunstigde van dergelijke maatregel het vertrouwen dat de gedoogde overheid in hem stelt, niet mag beschamen[330]. Om die reden bepaalt het ontwerpdecreet ten slotte dat het woonrecht wegvalt in hoofde van de permanente bewoner die een nieuw stedenbouwmisdrijf begaat met betrekking tot het weekendverblijf (het gaat uiteraard om een andere inbreuk dan de – getolereerde – permanente bewoning).

[329] Integraal opgenomen als bijlage bij de toelichting bij het ontwerpdecreet inzake het grond- en pandenbeleid.
[330] R.v.St., nr. 58.004, 5 februari 1996.

670. Een woonrecht houdt in dat de permanente bewoner ertoe gerechtigd is om het weekendverblijf permanent te bewonen (tijdens de duur van het woonrecht).

Gedurende de uitoefening van het woonrecht kan *de permanente bewoning* geen aanleiding geven tot vervolging. Overige inbreuken met betrekking tot het weekendverblijf (bvb. een illegitieme aanbouw) kunnen uiteraard wél tot een vervolging leiden.

Tijdens de duur van het woonrecht geldt ook de regel dat alle herstelmaatregelen *met betrekking tot het permanent gebruik* van het weekendverblijf worden geschorst. Dat geldt eveneens voor (de verjaring van) het recht van de overheid om ambtshalve tot de uitvoering van dergelijke herstelmaatregelen over te gaan. Deze regeling verzoent de nood aan effectieve handhaving met de doelstelling om in een uitdovende oplossing voor permanente bewoners te voorzien, waardoor nood is aan een in de tijd beperkte opschorting van maatregelen die de bewoning verhinderen. Er moet duidelijk worden gesteld dat deze regeling géén aanleiding geeft tot de schorsing van (de ambtshalve uitvoering van) herstelmaatregelen die voortvloeien uit een ander stedenbouwkundig misdrijf dan het strijdig gebruik (= de permanente bewoning) van het weekendverblijf.

Om diezelfde redenen wordt tevens gesteld dat *de permanente bewoning* geen vertraging in de tenuitvoerlegging van een herstelmaatregel uitmaakt, vanaf de toekenning van het woonrecht (dus vanaf de inwerkingtreding van het ontwerpdecreet). Dat is van belang indien aan opgelegde herstelmaatregelen een dwangsom verbonden is die berekend wordt per dag, maand,… vertraging in de uitvoering van de maatregel. Dwangsommen die vóór de toekenning van het woonrecht zijn verbeurd, dienen uiteraard wél te worden betaald. Ook hier gaat het om een genuanceerd verhaal : de niet-tenuitvoerlegging van een herstelmaatregel die bvb. voortvloeit uit de illegaliteit van het weekendverblijf zélf, geeft in voorkomend geval wél nog aanleiding tot de verbeuring van dwangsommen.

Het woonrecht kan niet worden aangewend om onteigeningen ten algemenen nutte tegen te gaan. Uit het "gedogen" van een weekendverblijf mag niet worden afgeleid dat de overheid zal afzien van de bevoegdheid om te onteigenen wanneer zulks vereist wordt door een oogmerk van algemeen nut.

671. Tijdens het woonrecht van de permanente bewoner zijn ook diens gezinsleden gerechtigd tot de permanente bewoning van het weekendverblijf, conform de in vorig randnummer vermelde modaliteiten.

Die maatregel ten bate van de gezinsleden (die zelf geen drager van het woonrecht zijn) is louter een corrolarium van het woonrecht van de permanente bewoner ; indien het woonrecht van de permanente bewoner uitdooft, vervallen ook alle "rechten" van diens gezinsleden.

Het begrip "gezinsleden" mag ruim worden uitgelegd. De regeling is immers ingegeven vanuit het recht op eerbiediging van het gezinsleven in de zin van artikel 8 EVRM.

672. Bij de uitdoving van het woonrecht kan een woonverbod worden opgelegd indien het weekendverblijf niet is gelegen in een gebied waar verblijfsrecreatie toegelaten is. Immers in dat geval dient het verblijf van rechtswege als "onaangepast voor bewoning" te worden beschouwd. Vanuit bouwpolitionele redenen kan immers geen nieuwe bewoning worden toegelaten, op het gevaar af om opnieuw een aanslepende problematiek te veroorzaken.

Vandaag kan de burgemeester reeds op grond van artikel 135, §2, N.Gem.W. een woonverbod uitspreken (na het horen van de eigenaar en de huurders) ten aanzien van gebouwen die niet geschikt zijn voor bewoning, en die toch worden bewoond, zoals een loods, kelder of stalling die voor bewoning worden gebruikt. Dat woonverbod kan gepaard gaan met begeleidende maatregelen (sloop, herhuisvesting, etc.).

673. Het verdient echter aanbeveling om de regeling van artikel 135, §2, N.Gem.W. uitdrukkelijk te bevestigen voor het geval van het weekendverblijf dat gelegen is buiten een gebied waar verblijfsrecreatie toegelaten is, en waarbij het woonrecht is uitgedoofd. Het is immers wel zo dat de gemeentelijke politiebevoegdheid een federale bevoegdheid is gebleven (ook na de regionalisering van de gemeentewetgeving), doch die federale bevoegdheid doet volgens de memorie van toelichting bij de bijzondere wetgeving in het kader van de Vijfde Staatshervorming geen afbreuk aan de gewestelijke bevoegdheid om met betrekking tot de eigen bevoegdheden politiemaatregelen te nemen en de gemeenten te machtigen tot het nemen van politieverordeningen en politionele maatregelen binnen de grenzen van deze bevoegdheden[331]. Uiteraard behoort de bouwpolitie in het algemeen tot de gewestelijke bevoegdheid inzake ruimtelijke ordening.

674. De tekst van het ontwerpdecreet verduidelijkt volledigheidshalve dat het woonrecht geen rechten doet ontstaan op een vergunning voor aanpassingswerken of herstelwerken. Het woonrecht doet geen afbreuk aan de toetsing van een aanvraag voor handelingen met betrekking tot het weekendverblijf aan de goede ruimtelijke ordening. De principes van het nieuwe artikel 117 DRO gelden immers "universeel", voor alle vergunningsaanvragen.

Het is in dat licht bijvoorbeeld mogelijk dat het vergunningverlenende bestuursorgaan een vergunningsaanvraag voor herstelwerken aan een zonevreemd weekendverblijf in een natuurreservaat weigert, omwille van de precaire ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied.

Juridische bemerkingen

675. Bij de uitwerking van de tekst is gereflecteerd over de mogelijkheid om een geclausuleerde "tolerantiemaatregel" in te voeren naar aanleiding van een effectief vastgestelde en langdurig aanslepende problematiek.

Daarbij werd uitgegaan van de vaststelling dat de rechtspraak en rechtsleer aangaande het zgn. "bestuurlijk gedogen" zich richten naar de algemene Nederlandse theorievorming ter zake[332].

In de jurisprudentie van de Nederlandse bestuursrechter is de afgelopen jaren een aantal criteria naar voor gekomen aan de hand waarvan de toelaatbaarheid van tolerantiemaatregelen wordt beoordeeld.

---

[331] Parl. St., Senaat, 2000-'01, 2-709/1, 17 en F. INGELAERE en G. CLEMER, "Een verkenning van de vijfde staatshervorming", in B. SEUTIN e.a., Lambermont : de staatshervorming van 2001, Brugge, Die Keure, 2001, 213.
[332] I. OPDEBEEK, "Gedogend besturen : een terreinverkenning", in D. LINDEMANS (ed.), Gedogen en bemiddelen in het bestuursrecht, Brugge, Die Keure, 2003, 4.

Ten eerste dient het "bestuurlijk gedogen" een uitzonderlijk karakter te hebben. Zo werd omtrent een beleidsregeling van de burgemeester en de wethouders van Dalfsen om in bepaalde situaties de permanente bewoning van recreatiewoningen (in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan) te tolereren, als volgt overwogen :

> *"Een algemeen en verstrekkend gedoogbeleid als het onderhavige is niet aanvaardbaar, omdat daarmee op het stelsel van de WRO (Wet op de Ruimtelijke Ordening) ernstig inbreuk wordt gemaakt. (…) Een algemeen gedoogbeleid zou wellicht aanvaardbaar kunnen worden geacht in het kader van een algehele legalisatieprocedure indien daarmee vooruitgelopen wordt op een in gang gezette herziening van de desbetreffende bestemmingsplannen"* [333].

Om die reden moet worden benadrukt dat het woonrecht in voorliggende ontwerpregeling begeleid wordt door een grootschalige en aan een concrete decretale timing gebonden operatie waarbij naar planologische oplossingen wordt gezocht.

Het Nederlandse contentieux stelt ten tweede dat een beslissing inzake "bestuurlijk gedogen" moet worden gebaseerd op een afweging van alle betrokken belangen, waarbij echter wel grote betekenis dient te worden toegekend aan het belang dat door de wettelijke voorschriften veilig wordt gesteld. In de zgn. "Gedoognota" (een inventarisatie van het gedoogbeleid in het bestuursrecht) wordt één en ander als volgt verwoord :

> *"Talloze wetten belasten (…) bestuursorganen, die in die wetten of in algemene wetten zoals de Gemeentewet zijn aangewezen, met een handhavingstaak. Uiteraard moet die handhavingstaak zorgvuldig en in overeenstemming met de beginselen van onze rechtsstaat worden uitgeoefend. Maar daarbij doet zich een rechtstatelijk dilemma voor. Aan de ene kant brengen beginselen van de rechtsstaat met zich mee, dat het aangewezen bestuursorgaan toeziet op de naleving van de wet en bij overtreding passende en effectieve handhavingsmaatregelen treft. (…) Aan de andere kant moeten ook bij de uitoefening van die handhavingstaak algemene rechtsbeginselen in acht worden genomen (…). Deze beginselen kunnen in bijzondere gevallen zelfs met zich meebrengen, dat de wetsovertreding mag of zelfs moet worden gedoogd"* [334].

Om die reden houdt de toekenning van een woonrecht alleszins niet het verval in van herstelmaatregelen. Er wordt bepaald dat alle herstelmaatregelen voortvloeiend uit het strijdig gebruik van het verblijf (slechts) kunnen worden uitgevoerd eens het woonrecht is uitgedoofd (= schorsing). Zo worden rechtstatelijkheid en billijkheid verzoend. Men zal ook rekening houden met het feit dat de uitgetekende "tolerantiemaatregel" enkel betrekking heeft op de permanente bewoning ; overige stedenbouwkundige misdrijven met betrekking tot het weekendverblijf (de illegale constructie van het verblijf, een illegale aanbouw,…) sorteren níet, op geen enkele wijze, onder de ontwerpen maatregel.

---

[333] ABRvS, 22 juli 1999, AB 1999, 340, noot FM. In diezelfde zin ABRvS, 17 november 2004, JB 2005, 35, noot C. ALBERS.

[334] Tweede Kamer 1996-97, TK 25085, nr. 2, p. 33.

In de Nederlandse jurisprudentie wordt er – ten derde – tamelijk streng op toegezien dat het niet optreden tegen illegale activiteiten een tijdelijk karakter heeft. De tijdelijkheidsvereiste betekent ofwel dat de illegale situatie binnen afzienbare tijd dient te kunnen worden gelegaliseerd ofwel dat aan de feitelijke situatie die door het bestuur wordt gedoogd een einde komt[335].

Eén en ander vormt de ratio voor de creatie van het woonrecht als "persoonsgebonden" recht ; het gaat om een niet overdraagbaar recht. Daarenboven wordt een redelijke maximumtermijn vooropgesteld : voor verblijven die niet onder een planologische oplossing vallen, geldt het gedogen tot 2029 (verlengbaar tot 2039). Die termijn is redelijk, in het licht van de gevorderde leeftijd van de meeste permanente bewoners. Jongere bewoners kunnen binnen deze gedoogtermijn zeer zeker uitkijken naar passende oplossingen.

Het woonrecht komt daarenboven vóór het einde van de toepasselijke maximumtermijn te vervallen indien de noodzaak van de permanente bewoning wegvalt (zie boven), of indien de permanente bewoner het vertrouwen van het gedogend bestuur beschaamt door een (nieuw) stedenbouwmisdrijf te plegen.

HOOFDSTUK 6. Toetsing aan stedenbouwkundige voorschriften binnen andere beleidsvelden

Artikel 44

676. §1 bevestigt duidelijkheidshalve dat de DRO-mogelijkheden in hoofde van vergunningverlenende bestuursorganen om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften of ontwerpplannen "anticipatief" toe te passen, ook gelden in hoofde van sectorale beslissings- of adviesinstanties, bij het adviseren over een aanvraag voor een stedenbouwkundige of een verkavelingsvergunning, of bij het adviseren of beslissen over een onteigeningsplan, een onteigeningsmachtiging, een milieuvergunning, een natuurvergunning of een kapvergunning.

677. Het tweede lid van het nieuw voorgestelde artikel 145/4 DRO omvat de beginselen die thans zijn vastgelegd in artikel 43, §§6 – 11, van het (op te heffen) Coördinatiedecreet. Deze beginselen regelen overgangsmatig bijzondere mogelijkheden in hoofde van milieuoverheden en adviserende instanties om bij de advisering en de beslissing over een milieuvergunningsaanvraag af te wijken van de bepalingen van het gewestplan.

Een kleine bemerking dient te worden gemaakt. Deze bepalingen van het Coördinatiedecreet verwijzen naar inrichtingen die "hoofdzakelijk vergund zijn of *geacht worden* vergund te zijn". Thans wordt enkel verwezen naar "hoofdzakelijk vergunde" inrichtingen, aangezien de nieuwe definitie van "hoofdzakelijk vergund" (in het nieuw voorgestelde artikel 92, 7°, DRO) ook betrekking heeft op constructies die onder een vermoeden van vergunning vallen.

[335] Zie bvb. ABRvS, 2 oktober 1997, AB 1998, 374, noot GJ, waar wordt ingestemd met het gedogen van een illegale situatie in afwachting van een bedrijfsverplaatsing.

TITEL VI. HANDHAVINGSBELEID

HOOFDSTUK 1. Technische bijstelling strafsancties

Artikel 45

Korte toelichting

678. Artikel 146 DRO omschrijft de strafsancties die verbonden worden aan stedenbouwkundige misdrijven. Dit artikel wordt op een aantal punten technisch bijgesteld en verduidelijkt.

Punt 1

679. De meeste stedenbouwkundige misdrijven betreffen werken uitgevoerd zonder vergunning of in strijd met een afgeleverde vergunning.

Dit punt stemt de numerieke verwijzingen naar de strafbaar gestelde inbreuken op de (stedenbouwkundige en verkavelings)vergunningsplicht af op de nieuw voorgestelde titel betreffende het vergunningenbeleid. De term "handelingen, werken of wijzigingen" wordt daarbij vervangen door de generiek gedefinieerde term "handelingen" (cfr. nieuw artikel 2, 14°, DRO). Ingevolge het nieuwe begrippenkader omsluit deze term immers alle werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties.

Punt 2

680. Artikel 146 DRO stelt ook strafbaar, het uitvoeren en voortzetten, én in bepaalde gevallen ook het instandhouden van handelingen in strijd met een RUP of met een "anticipatief toegepast" ontwerp van RUP (tenzij er een (legale) vergunning voorhanden is). De gevallen van anticipatieve toepassing zijn vandaag weergegeven in artikel 102 en in artikel 103, §1, DRO. Artikel 102 DRO bepaalt dat de overheid vergunningsaanvragen mag weigeren wanneer deze onverenigbaar zijn met een voorlopig vastgesteld ontwerp van RUP, dat door de overheid niet in strijd bevonden wordt met hogere plannen of normen (= negatieve anticipatie ter vrijwaring van de toekomstige stedenbouwkundige aanleg). Artikel 103, §1, DRO betreft het geval waarin handelingen van algemeen belang[336] een nieuw of gewijzigd bestemmingsplan vereisen. In dat geval mag het vergunningverlenende bestuursorgaan op de vergunningsaanvraag beslissen zodra het resultaat bekend is van het openbaar onderzoek omtrent het ontwerp van het nieuwe of het gewijzigde plan (= positieve anticipatie).

Deze regelingen zijn nu opgenomen in het nieuwe artikel 118 en artikel 131 (§1) DRO.

Voorliggende wijziging betreft dus een technische aanpassing.

[336] In het nieuwe artikel 92, 5°, DRO worden handelingen van algemeen belang gedefinieerd als (door de Vlaamse Regering nader te omschrijven) handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructuur of openbare wegen, nutsvoorzieningen, gemeenteoverschrijdende infrastructuren of infrastructuur ten behoeve of ten bate van de uitoefening van een openbare dienst.

Punt 3

681. Punt 3 schrapt vooreerst de voor het handhavingsbeleid specifieke omschrijving van het begrip "ruimtelijk kwetsbaar gebied".

Deze term wordt thans op een generieke wijze (d.w.z. zowel voor vergunningenbeleid als het handhavingsbeleid) gedefinieerd in het nieuwe artikel 2, 16°, DRO.

Deze nieuwe definitie heeft voor het handhavingsbeleid volgende implicaties.

Ten eerste. De landschappelijk waardevolle agrarische gebieden gelden niet langer als ruimtelijk kwetsbaar gebied (voor wat betreft het vergunningenbeleid werden deze gebieden reeds bij decreet van 22 april 2005 geschrapt uit de lijst van ruimtelijk kwetsbare gebieden). De artikelsgewijze commentaar bij het nieuwe artikel 2, 16°, DRO geeft daartoe de nodige onderbouw.

Ten tweede. De overstromingsgebieden uit artikel 18 van het Inrichtingsbesluit worden toegevoegd aan de lijst van ruimtelijk kwetsbare gebieden. De overstromingsgebieden uit het Inrichtingsbesluit betreffen gebieden (in overdruk) waar de uitvoering van alle handelingen en werken ofwel verboden is, ofwel onderworpen is aan bijzondere voorwaarden, zolang de noodzakelijke maatregelen ter voorkoming van de zich geregeld voordoende overstromingen niet genomen zijn.

Ten derde. Voor de gebieden, geordend bij RUP, worden (sub)categorieën "bos", "parkgebied" en "reservaat en natuur" aangewezen als ruimtelijk kwetsbaar gebied. Deze (sub)categorieën worden nader gedefinieerd in het nieuwe artikel 39, §2, DRO.

682. Punt 3 voert daarenboven een verduidelijking in betreffende de regel dat instandhoudingsmisdrijven strafbaar zijn in zoverre het voorwerp van het misdrijf gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Het DRO geeft vandaag niet aan op welk ogenblik er sprake moet zijn van een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Er wordt nu klaar en duidelijk gesteld dat het instandhouden van een bouwmisdrijf strafbaar is, wanneer het perceel waarop het misdrijf begaan werd, deel uitmaakt van een kwetsbaar gebied op het ogenblik dat de oorspronkelijke overtreding begaan werd.

Wat telt is dus de bestemming van het perceel op het ogenblik waarop het aflopend misdrijf (het illegitiem optrekken van een constructie, het onrechtmatig uitbreiden van een bestaande constructie, etc.) begaan werd.

Juridische elementen bij punt 3

683. De problematiek die aan bod komt in het nieuw voorgestelde vierde lid van artikel 146 DRO, is ten gronde geanalyseerd door M. BOES in het werk Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening in het Vlaamse Gewest[337]. Inzonderheid wordt daar gesteld dat het logisch niet denkbaar is *"dat een bouwovertreding in een niet-kwetsbaar gebied, die na vijf jaar (behoudens stuiting of schorsing, in welk geval na maximaal tien jaar) verjaard zal zijn, toch weer strafbaar zou worden wegens instandhouding, als het perceel opgenomen wordt in een kwetsbaar gebied. Eens de bouwovertreding verjaard is, valt er ook niets meer op strafbare wijze in stand te houden".* Ook wordt aangegeven dat het niet denkbaar is *"dat een bouwovertreding die dertig jaar geleden begaan werd, voordat er sprake was van gewestplannen en dus van criteria die het mogelijk maakten om wat nu kwetsbare gebieden zijn te identificeren, ook nu nog onder het regime van het strafbaar instandhouden te brengen, omdat het perceel in 2003 in een kwetsbaar gebied lijkt te liggen".*

684. Wat de schrapping van de voor het handhavingsbeleid specifieke invulling van de "ruimtelijk kwetsbare gebieden" betreft, moet overgangsmatig worden gewezen op het principe van de rectroactiviteit van de mildere strafwet[338]. Dat strafrechtelijk principe van overgangsrecht is van toepassing op de eigenlijke strafwetten, waarbij een bepaald handelen of nalaten als misdrijf wordt omschreven of afgeschaft, de constitutieve bestanddelen van een misdrijf worden aangepast zodat de strafbaarstelling wordt verruimd of ingeperkt, of een bepaalde strafmaat wordt gesteld[339]. Voor wat betreft hangende gedingen betreffende instandhoudingsmisdrijven in landschappelijk waardevol agrarisch gebied betekent één en ander dat de rechter vanaf de inwerkingtreding van dit ontwerpdecreet toepassing zal moeten maken van de nieuwe "mildere strafwet" die het voor een instandhoudingsmisdrijf constitutief bestanddeel "gelegen zijn in kwetsbaar gebied" schrapt (terugwerkende kracht van de mildere strafwet).

In overstromingsgebieden, aangewezen op plannen van aanleg, zal ingevolge het nieuwe artikel 146, vierde lid, DRO, slechts sprake kunnen zijn van instandhoudingsmisdrijven, indien het aflopend misdrijf vanaf de inwerkingtreding van dit ontwerpdecreet gepleegd wordt[340].

Advisering

685. Punt 3 komt tegemoet aan een suggestie die werd opgenomen in het advies van de Hoge Raad (randnrs. 143-145).

---

[337] Brussel, Larcier, 2006, 88-89.
[338] Artikel 2 Strafwetboek ; artikel 7 EVRM ; artikel 15 BUPO.
[339] B. SPRIET, "Het strafrechtelijk retroactiviteitsbeginsel toegepast op een gunstige wijziging van de uitvoeringsreglementering", in Om deze redenen, Gent, Mys & Breesch, 1994, 350.
[340] Die stelling geldt slechts indien deze overstromingsgebieden vóór de inwerkingtreding van het ontwerpdecreet niet reeds zijn aangemerkt als ruimtelijk kwetsbaar gebied op basis van een andere rechtsgrond dan het nieuwe artikel 2, §1, 16°, DRO. Zo is het mogelijk dat overstromingsgebieden, indien deze als overdruk zijn aangeduid op gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, aangemerkt worden als VEN-gebied (artikel 20 Decreet Natuurbehoud).

HOOFDSTUK 2. Handhavingsplan

Artikel 46

Korte toelichting

686. De auteur G. DEBERSAQUES schrijft :

> *"O.i. is het een gemiste kans om een begin van onderscheid te maken in de prioriteitenorde van de vast te stellen (en te vervolgen) strafbare feiten enerzijds en van de bevoegdheidsverdeling onder de opsporingsambtenaren anderzijds. Eén en ander zou ongetwijfeld de doelmatigheid van het optreden verhogen, te meer omdat de depenalisering van het misdrijf "instandhouden" een andere oriëntatie en aanpak inzake de opsporing en het vaststellen van het uitvoeren of voorzetten van stedenbouwmisdrijven zal vergen"* [341].

Het nieuwe artikel 147/1 wil een coördinatie van de werkzaamheden van de ambtenaren, bevoegd voor het vervolgingsbeleid, bewerkstelligen via de ontwikkeling van een handhavingsplan naar analogie met artikel 143ter van het Gerechtelijk Wetboek, dat luidt :

> *"De minister van Justitie legt de richtlijnen van het strafrechtelijk beleid vast, inclusief die van het opsporings- en vervolgingsbeleid, nadat hij het advies van het college van procureurs-generaal heeft ingewonnen.*
>
> *Deze richtlijnen zijn bindend voor alle leden van het openbaar ministerie.*
>
> *De procureurs-generaal bij de hoven van beroep staan in voor de tenuitvoerlegging van deze richtlijnen binnen hun rechtsgebied.".*

687. Het Handhavingsplan komt tot stand op voorstel van het Agentschap Inspectie, dat daartoe vooraf overleg pleegt met relevante handhavingsinstanties : vertegenwoordigers van lokale besturen, politiediensten en parketten. Het is daarbij aangewezen dat ook handhavingsinstanties uit het beleidsdomein Leefmilieu en Natuur worden betrokken, inzonderheid de Hoge Raad voor de Milieuhandhaving. Op die manier kan een afstemming worden verwezenlijkt tussen de planmatige handhaving voor dat beleidsdomein en de planmatige handhaving voor de ruimtelijke ordening[342].

Het voorstel van Handhavingsplan wordt vervolgens voor advies voorgelegd aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid (die in de plaats komt van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, zie verder), de strategische adviesraad en de Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten.

Finaal beslist de Vlaamse Regering over de vaststelling van het Handhavingsplan (binnen de zes maanden na haar aantreden). Het plan heeft een tijdshorizon van 5 jaar.

---

[341] G. DEBERSAQUES, "Handhaving", in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, Brugge, Die Keure, 2004, 843.

[342] Het past hier te verwijzen naar het door het decreet van 21 december 2007 (B.S. 29 februari 2008) aan het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid toegevoegde artikel 16.2.4, volgens hetwelk de Hoge Raad voor de Milieuhandhaving jaarlijks een milieuhandhavingsprogramma dient op te stellen. Dat programma wordt ter goedkeuring aan de Vlaamse Regering voorgelegd.

688. Zoals gesteld bestaat de primordiale bedoeling van het Handhavingsplan in het uittekenen van een richtinggevende, transparante bevoegdheidsverdeling tussen handhavingsactoren.

Bij de werkverdeling tussen het gewestelijke en lokale niveau kan worden vertrokken vanuit de filosofie als verwoord in het antwoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, op de vraag om uitleg ter zake van Mevr. M. HOSTEKINT, opgenomen in het Commissieverslag C135-LEE18 dd. 15 maart 2007.

Inzonderheid kan worden gewezen op volgende passus :

> *"U vroeg naar initiatieven om de inspecties vlotter en dus voor de burger beter te laten verlopen. De inspectiediensten voeren een uitgesproken beleid om zo vroeg mogelijk te kunnen optreden, zoals blijkt uit de cijfers over de stakingsbevelen. Dit werkt nu echt goed. Het preventieve beleid is echter zeer arbeidsintensief aangezien er een verhoogde aanwezigheid op het terrein noodzakelijk is. In het kader van de geplande aanpassingen moet hiermee rekening worden gehouden. Daarenboven onderzoeken we ook of we door een betere en duidelijke taakverdeling tussen de gewestelijke inspectiedienst en de lokale besturen, de inspanningen voor de handhavingsopdracht niet billijker kunnen spreiden. In die filosofie moet handhaven, meer dan in het verleden het geval was, ook een opdracht zijn van de lokale overheden. Dit past volledig binnen de subsidiariteit van het decreet van 18 mei 1999, waarbij de gemeenten op het vlak van vergunningen maximaal hun verantwoordelijkheid opnemen. Als een gemeente mag plannen en vergunnen, dan moet die ook handhaven. Het zou goed zijn om al dan niet ook decretaal dat derde luik meer systematisch toe te wijzen aan die besturen die worden geacht toezicht te houden op hun territorium. Ik heb aan mijn administratie gevraagd een concreet voorstel te doen om maatregelen te nemen die de samenwerking tussen de gewestelijke inspectiedienst en de lokale besturen verder verbeteren. Dit sluit trouwens aan bij uw laatste vraag.*
>
> *De gemeenten hebben inzake de handhaving van de ruimtelijke ordening gelijkaardige bevoegdheden als de gewestelijke inspectiedienst. Men kan processen-verbaal opstellen, stakingsbevelen uitvaardigen, herstelvorderingen uitbrengen en herstelmaatregelen uitvoeren. Het enige wat ze niet kunnen, is stakingsbevelen bekrachtigen. Ik heb al gezegd dat de gewestelijke inspectie inspanningen heeft geleverd om de lokale besturen vertrouwd te maken met de regelgeving. Ze stelt modellen ter beschikking in de zin van documenten.*
>
> *We hebben nu ook aan de administratie gevraagd om voorstellen uit te werken waarbij al dan niet wordt overwogen om het in het decreet vervatte subsidiariteitsprincipe, dat vrij goed werkt op het terrein, resoluut door te trekken naar het onderdeel handhaving. Indien het voor de burger duidelijk is dat in, bijvoorbeeld, de niet-kwetsbare gebieden enkel het gemeentebestuur over de handhaving waakt, ben ik ervan overtuigd dat die besturen deze rol actief zullen opnemen onder druk van de lokale positie".*

Deze stelling sluit naadloos aan bij het subsidiariteitsbeginsel, dat bijvoorbeeld ook in acht werd genomen bij de taakverdeling tussen de federale en de lokale politie naar aanleiding van het Octopusakkoord.

Het Handhavingsplan mag niet gezien worden als een bevoegdheidstechnisch keurslijf. Dat betekent dat de opgenomen bevoegdheidsverdelende regelen richtinggevend en niet bindend zijn. In specifieke gevallen en op grond van overleg moet het ondermeer mogelijk zijn dat de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur diverse gelijkaardige en principieel gemeentelijke dossiers behartigt, omdat dat bijvoorbeeld een gelijktijdige en geconcerteerde aanpak toelaat.

689. Handhaven kan niet los worden gezien van het stellen van rechtspolitieke prioriteiten, omdat nu eenmaal niet álle inbreuken kunnen worden opgespoord. Er moet een selectie worden gemaakt en een beleid worden gevoerd.

Om een consistent beleid mogelijk te maken, zullen in het Handhavingsplan ook de nodige prioriteiten worden gesteld op het vlak van het opsporen en vervolgen van inbreuken.

Het Handhavingsplan zal meer bepaald een "prioriteitennota" omvatten, zoals deze in het verleden werd aangenomen door de Commissie Vervolgingsbeleid (een ad hoc-orgaan zonder wettelijke basis, bestaande uit vertegenwoordigers van de parketten-generaal en de gewestadministraties, bevoegd voor leefmilieu en ruimtelijke ordening). In de Prioriteitennota Stedenbouwmisdrijven van 1997[343] worden enerzijds prioritaire gebieden aangewezen (groengebieden, overstromingsgebieden, bosgebieden, parkgebieden, vallei- of brongebieden, stroken met erfdienstbaarheden langs de bevaarbare en onbevaarbare waterlopen en langs lijninfrastructuren) en anderzijds flagrante gevallen, waar bij voorrang dient te worden opgetreden.

Het is daarnaast wenselijk dat een aantal algemene criteria worden vastgesteld op grond waarvan "gewone" misdrijven geprioritiseerd kunnen worden. Verwijzend naar de "Prioriteitennota vervolgingsbeleid milieurecht in het Vlaams Gewest" zouden volgende algemene criteria kunnen worden ontwikkeld :

1° de ernstige gevolgen van het misdrijf (aantasting van de natuur, ongeoorloofde lasten voor de aanpalende erven,…),
2° het georganiseerde karakter van de misdrijven,
3° het feit dat de misdrijven een belangrijk vermogensvoordeel met zich meebrengen voor de overtreder,
4° het feit dat misdrijven gebeuren in een professioneel kader, en
5° het ontbreken van elke voorafgaande vergunning.

690. Het Handhavingsplan zal tevens een kader bieden voor een preventieve en curatieve aanpak van ruimtelijke misdrijven.

Preventieve maatregelen zijn inzonderheid gericht op een duidelijke overheidscommunicatie over wat kan en wat niet kan, maar ook over het belang van een goede ruimtelijke ordening voor het maatschappelijk weefsel.

Een curatieve aanpak mikt op een brede waaier van maatregelen die gericht zijn op een wijziging in de houding van overtreders. Hier zal in het bijzonder de versterkte mogelijkheid om minnelijke schikkingen te treffen (zie verder) een rol kunnen spelen. Bij dergelijke mediatie zal immers een sterke nadruk op "schadebemiddeling" worden gelegd.

691. In het Handhavingsplan worden ook aanbevelingen opgenomen omtrent de bekostiging van het lokale handhavingsbeleid. Deze aanbevelingen dienen zowel rekening te houden met de gemeentelijke autonomie op het vlak van de aanwending van gemeentelijke middelen als met de nood aan een effectieve rechtshandhaving.

---

[343] Cfr. de bijlage bij de Omzendbrief RO/97/05 van 29 juli 1997 met betrekking tot de toepassing van art. 68, § 1, c van het decreet houdende bekrachtiging van het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1996 tot coördinatie van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de Stedenbouw, B.S. 23 augustus 1997. Zie over de Commissie Vervolgingsbeleid : A.-M. GEPTS, "De Commissie Vervolgingsbeleid : sleutel tot een betere handhaving van de leefmilieuregelgeving?", in J. VAN DEN BERGHE, De handhaving van het milieurecht, Mechelen, Kluwer, 2002, 57 e.v.

692. Het Handhavingsplan kan ten slotte beleidsregels omvatten met betrekking tot de "eenvoudige afdoening" van adviesvragen door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid. Het nieuwe artikel 148/4 DRO voorziet inderdaad in de mogelijkheid dat eenvoudige adviesvragen over herstelmaatregelen of een ambtshalve uitvoering snel en door een alleenzetelend lid kunnen worden van de Hoge Raad kunnen worden behandeld. Het gaat met andere woorden om een uitzondering op het principe dat de Hoge Raad als een college delibereert. Aangezien het om een uitzonderingsregime gaat, moet de Vlaamse Regering zonodig bepaalde richtsnoeren kunnen vastleggen.

Dergelijke richtsnoeren kunnen enerzijds betrekking hebben op de omschrijving van aangelegenheden die in principe voor eenvoudige afdoening in aanmerking komen. Met andere woorden kunnen de richtsnoeren concreet invulling geven aan de begrippen "kennelijk onontvankelijk", "kennelijk ongegrond" en "kennelijk rechtmatig" in het nieuwe artikel 148/4, tweede lid, 1° en 2°, DRO. Bijvoorbeeld zou kunnen worden gesteld dat vorderingen in gevallen waarin een stakingsbevel manifest doorbroken is, in principe kennelijk rechtmatig zijn.

Anderzijds kunnen die richtsnoeren ook situaties aanwijzen waarin een dossier, ook al leent het zich principieel tot een eenvoudige afdoening, tóch naar een vergadering van de voltallige Hoge Raad moet worden verwezen. Dat betekent dat de richtsnoeren concrete gevallen kunnen aanwijzen waarin sprake is van *"algemene rechtspunten of beleidsvragen die in het belang van het handhavingsbeleid door de plenaire vergadering van de Hoge Raad moeten worden beslecht"* in de zin van het nieuwe artikel 148/4, tweede lid, DRO. Bijvoorbeeld zou kunnen worden bepaald dat wanneer in het dossier één of meer verzoeken om te worden gehoord tot de Hoge Raad worden gericht, normaliter een beslissing in een plenaire vergadering nodig is. Mogelijkerwijs kan men ook inspiratie putten uit de in de Common Law-landen bekende tegenstelling tussen de "landmark case" (een casus waarin een (nieuwe) interpretatie van een rechtsnorm of een rechtsbeginsel zich opdringt) en de "standard case" (de loutere voortzetting van een geldende interpretatie van een rechtsnorm) : het is vrij vanzelfsprekend dat een "landmark case" nooit in aanmerking kan komen voor een eenvoudige afdoening. Een deliberatie door de voltallige Hoge Raad is hier vereist.

Doordat het handhavingsbeleid steeds noopt tot een "in concreto"-beoordeling is het prudent om de richtsnoeren niet strak en bindend te formuleren. Om die reden is welbewust voor de term "beleidsregels" gekozen. Beleidsregels zijn richtlijnen die niet onvoorwaardelijk binden als een rechtsregel, maar waarvan toch niet zomaar van mag worden afgeweken. De Hoge Raad kan enkel afwijken van een beleidsregel indien daartoe een in redelijkheid aanvaardbaar motief voorhanden is[344].

[344] Vgl. R.v.St., nr. 24.467, 20 juni 1984, R.A.C.E. 1984, 1092.

Juridische elementen

693. Het Handhavingsplan is een gewestelijk plan, waarbij niettemin het Openbaar Ministerie en de politiediensten worden betrokken.

Aangezien deze instanties onder de bevoegdheid van de federale wetgever vallen, kunnen zij niet rechtstreeks worden gebonden door een plan dat door de Vlaamse Regering wordt vastgesteld.

Het is niettemin evident dat het Handhavingsplan zo nodig vertaald wordt naar de beleidsregels die gelden voor deze instanties, nu dat plan gebaseerd is op een gedragen overleg met alle handhavingsactoren.

694. Los van het voorgaande dient vastgesteld te worden dat in de denksporen die in verschillende gremia zijn ontwikkeld aangaande de vervolmaking van de staatshervorming, telkenmale aandacht is besteed aan het vergroten van de invloed van de deelstaten op het politionele beleid en het vervolgingsbeleid van de parketten, wat de eigen regionale of communaitaire bevoegdheden betreft.

De slagkracht van het Handhavingsplan zal daarom nog worden vergroot, indien de nodige wetgevende initiatieven ter zake worden aangenomen.

Advisering

695. Een planmatige handhaving wordt ondersteund door de MINA-raad (randnr. 82) en door de SARO (nr. 14.1/2).

696. De ruime betrokkenheid van handhavingsactoren bij de totstandkoming van het Handhavingsplan komt tegemoet aan de adviezen van de MINA-raad (randnr. 83). De aandacht voor preventie en een curatieve aanpak is uitdrukkelijk verankerd op vraag van de VVSG (rubriek 1.3.1).

697. Zowel de MINA-raad (randnr. 85) als de VVSG (rubriek 1.3.1) stellen dat het logisch zou zijn om eerst een Handhavingsplan aan te nemen, alvorens in te grijpen op organisatorische en institutionele regelen.

Inzonderheid wordt daarmee gedoeld op het feit dat het voorontwerp van decreet de functie van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid (om te vormen tot de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid) verder uitbouwt en versterkt.

Die uitbouw en versterking worden uitvoering gemotiveerd bij het volgende hoofdstuk.

In essentie kan evenwel het volgende worden gesteld.

Ten eerste is de Hoge Raad initieel geconcipieerd als een overgangsmatig orgaan, voor de advisering over dossiers "uit het verleden" (inbreuken die dateren van vóór 1 mei 2000). Dat verklaart de eerder beknopte decretale verankering. Zoals geweten oordeelde het Grondwettelijk Hof evenwel dat de datum van 1 mei 2000 geen pertinent onderscheidingscriterium uitmaakt[345].

De Hoge Raad heeft voortaan dus sowieso nood aan een meer substantiële omschrijving van bevoegdheden, vormgeving en procedures.

[345] Grondwettelijk Hof, nr. 136/2004, 22 juli 2004, C.D.P.K. 2004/3, 403, noot M. NIHOUL.

Ten tweede vormt de Hoge Raad een essentiële operator bij de implementatie van het zorgvuldigheidsbeginsel en het democratiebeginsel. De Hoge Raad wordt ingeschakeld in het "zorgvuldig onderzoek" in handhavingsdossiers die op een ingrijpende manier kunnen raken aan de rechtspositie van alle betrokkenen, zowel de overtreder als de derden-benadeelden (zorgvuldigheidsbeginsel). Door een rationele en deliberatieve besluitvorming over "grondrechtengevoelige" handhavingsdossiers wordt een afgewogen beslissingsproces gegarandeerd : alternatieven worden verdedigd met argumenten van algemeen belang, er komt meer informatie vrij over prioriteiten en consequenties, etc (democratiebeginsel).

Een gedegen institutionele uitbouw van de Hoge Raad staat dus los van de uitwerking van een Handhavingsplan, waarin prioriteiten worden vastgelegd en taakafspraken worden gemaakt.

Ten derde laat het Handhavingsplan toe om op een soepele manier richting te geven aan de prioriteiten van het handhavingsbeleid (de "software" van de handhaving).

Dergelijke flexibiliteit kan slechts worden verantwoord indien de instituties en de spelregels van het handhavingsbeleid duidelijk vaststaan en afgebakend zijn (de "hardware" van de handhaving), zoniet komt men in een onwenselijke situatie waarin de "fair balance" tussen de diverse actoren telkens moet worden heruitgevonden.

698. De MINA-raad pleit er voor om het Handhavingsplan niet te koppelen aan een regeringscyclus (randnr. 86).

Boven is reeds gesteld dat het handhavingsbeleid niet los kan worden gezien van het stellen van rechtspolitieke prioriteiten.

Het binden van regeringen aan een vaststaand Handhavingsplan zou aldus een onwenselijke beperking van democratische controle over effectieve beleidsbeslissingen kunnen inhouden.

699. De MINA-raad stelt ten slotte dat de overheid *"moet zorgen voor afstemming tussen de planmatige handhaving voor het beleidsdomein Leefmilieu en Natuur […] en de hier bedoelde planmatige handhaving voor ruimtelijke ordening".*

Met deze bezorgdheid is rekening gehouden, doordat uitdrukkelijk wordt aangegeven dat het Handhavingsplan tot stand komt op grond van *"overleg met relevante handhavingsinstanties".* Hierboven is daarbij expliciet verwezen naar, ondermeer, de Hoge Raad voor de Milieuhandhaving.

HOOFDSTUK 3. Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid

Artikel 47

Rechtsfilosofisch kader

700. Bij de figuur van de Hoge Raad zoals deze door voorliggend ontwerpdecreet wordt behouden, verstevigd en versterkt, past het om te voorzien in een rechtsfilosofisch kader, dat de grondslag, het nut en de opdracht van deze instelling onderbouwt.

701. Het is evident dat "de wet" in een complexe maatschappij niet meer met alle mogelijke casussen rekening kan houden en voor elk van die concrete gevallen in een passende en uniforme oplossing kan voorzien.

In veel gevallen moet daarom aan "de wet" een betekenis worden verleend door een "interpretator" die het door de wetgever begonnen verhaal verder ontwikkelt op de best mogelijke manier, enerzijds rekening houdend met de geschiedenis en de feitelijke tekst van de rechtsregel, anderzijds dit alles inpassend in concrete situaties.

Hoe meer "het verhaal van de wet" ruimte laat voor verdere ontwikkeling in de praktijk, hoe democratischer de besluitvorming over die verdere ontwikkeling moet zijn.

Belangrijke auteurs pleiten in dat geval voor kleine, interactieve, geïnstitutionaliseerde beslissingsgroepen, die via democratische argumentatie tot besluitvorming komen[346].

Eén en ander sluit aan bij de theorie van de "communicatieve rede" van J. HABERMAS. Rechtspolitieke beslissingen zijn in de ogen van deze filosoof slechts gelegitimeerd indien zij tot stand komen op basis van een geïnstitutionaliseerde en interactieve menings- en wilsvorming. Door een discursief totstandkomingsproces wordt gegarandeerd dat alle adressaten van een norm of een individuele beschikking de inhoud van die beslissing als een compromis zouden kunnen aanvaarden als deelnemers in een rationeel gesprek[347].

Deze uitgangspunten kunnen als volgt worden toegepast op het handhavingsbeleid.

702. De decreetgeving op het handhavingsbeleid valt uiteen in 2 stukken : preventie en sanctionering.

703. Wat de preventie betreft, beschikt het bestuur over een performant instrument, te weten het stakingsbevel. De overheid beschikt daarbij niet over grote discretionaire bevoegdheden. Wanneer zij een decretaal omschreven misdrijf "in wording" vaststelt, legt zij een stakingsbevel op. Simpel en doeltreffend. Er zijn geen redenen om aan deze regeling wijzigingen aan te brengen. Het stakingsbevel is een uiterst belangrijk instrument, doordat het én misdrijven voorkomt, én een belangrijke signaalfunctie heeft.

---

[346] O.a. G. SARTORI, The theory of democracy revisited, Chatham, New Jersey, Chatham House Publishers, 1987.
[347] J. HABERMAS, "Drie normatieve modellen van democratie", in T. HEYSSE en W. GOOSSENS (eds.), Engelen van de wereld. Hedendaagse filosofen over democratie, Kapellen, Pelckmans, 2001, 147.

704. Wat de sanctionering betreft, beschikt de overheid over een tamelijk grote discretionaire bevoegdheid bij de keuze van herstelmaatregelen, de wijze van uitvoering van vonnissen en arresten, etc.

Die grote discretionaire bevoegdheid is principieel logisch. Het Grondwettelijk Hof heeft in de ruime sfeer van handhavende en sanctionerende maatregelen al een aantal maal gesteld dat de wetgever een discretionaire bevoegdheid moet toekennen aan het bestuur om te garanderen dat beslissingen niet automatisch uit de wet volgen, maar worden genomen op grond van een zorgvuldig onderzoek[348].

Dit "zorgvuldig onderzoek" dient rekening te houden met de decreetgeving, de geest van die decreetgeving en de noden van de concrete situatie. De decreetgeving moet te goeder trouw worden ontwikkeld en geïmplementeerd.

Het democratiebeginsel vereist dat de afwegingen die daarbij gebeuren, het voorwerp uitmaken van democratische, argumentatieve besluitvorming in de schoot van een interactieve beslissingsgroep. Universele instemming over een "goede" interpretatie en implementatie van decreetgeving is immers onhaalbaar (zeker wanneer het gaat over een multifacetaal gegeven als de goede ruimtelijke ordening). Eerder dan presumpties te maken over wat zou kunnen worden besloten onder ideale voorwaarden, moet worden gestreefd naar een rationeel "compromis" dat wordt bereikt onder adequate procedurele condities.

Om die reden werd in 2003, naast de gekende handhavingsactoren (stedenbouwkundige inspectie, lokale besturen), de Hoge Raad voor het Herstelbeleid geplaatst.

Die Hoge Raad past aldus perfect binnen het uiteengezette "rechtsfilosofische schema".

705. Het is daarom logisch dat de Hoge Raad tussenkomt, niet enkel bij herstelvorderingen of het opstarten van een ambtshalve uitvoering, maar bij meerdere aspecten van het handhavingsbeleid waar een belangrijke discretionaire bevoegdheid – en dus een belangrijk afwegings- en besluitvormingsproces – speelt.

[348] Grondwettelijk Hof, nr. 2/2000, 19 januari 2000, J. dr. jeun. 2000, afl. 195, 40 ; zie ook nr. 11/2003, 22 januari 2003, RABG 2003, afl. 20, 1175, en nr. 39/2003, 3 april 2003.

Korte bespreking van de nieuwe DRO-artikelen

Artikel 148/1

706. De Hoge Raad *voor het Herstelbeleid*, waarvan de oprichting, de samenstelling, de werking en de bevoegdheden vandaag zijn geregeld in artikel 9bis DRO, wordt omgevormd tot een Hoge Raad *voor het Handhavingsbeleid*.

De Hoge Raad is een orgaan van actief bestuur (= een administratieve overheid, géén rechtscollege) met een specifieke functie.

De Raad ondersteunt de stedenbouwkundige inspectie en de vorderende lokale besturen in hun handhavende taak, door een actieve deliberatie over de wijze waarop diverse rechtsregels en –beginselen op elkaar inspelen (= legaliteitscontrole), waarbij in het bijzonder rekening wordt gehouden met de weerslag van de betrokken inbreuken op de rechten van derden en op de plaatselijke ordening (= beperkte opportuniteitscontrole).

De Raad staat dus naast, en niet onder of boven, de handhavende besturen.

Eén en ander verklaart 2 zaken.

Ten eerste. De adviesbevoegdheid en de beslissingsbevoegdheid[349] van de Hoge Raad worden gekoppeld aan decretale beoordelingscriteria : het recht, en de weerslag van inbreuken op de rechten van derden en op de plaatselijke ordening.

Ten tweede. De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen van een ontvoogde gemeente (voor wat de agendapunten betreft die op vorderingen en maatregelen van die gemeente betrekking hebben) kunnen de vergaderingen van de Hoge Raad bijwonen en een (niet-bindend) stemadvies uitbrengen (nieuw artikel 148/26 DRO).

707. In §3 is een algemeen verbod opgenomen om vanuit de Vlaamse Regering in te grijpen in de deliberatie omtrent concrete dossiers. De interactieve deliberatie in de schoot van de Hoge Raad vormt een belangrijke waarborg voor een democratische besluitvorming. Het is dan ook onwenselijk dat deze besluitvorming zou worden doorkruist door gerichte interventies vanuit de uitvoerende macht.

Eén en ander staat los van de mogelijkheid om in het Handhavingsplan bepaalde generieke richtsnoeren op te nemen met betrekking tot de eenvoudige afdoening van adviesvragen (nieuw artikel 147/1, §1, tweede lid, 3°, DRO).

[349] De Raad krijgt een beslissingsrol bij de invordering van dwangsommen, onder de modaliteiten als beschreven in het nieuwe artikel 148/16 DRO.

Juridische elementen

Situering in het contentieux van het Grondwettelijk Hof

708. De Hoge Raad oefent zijn toetsingsbevoegdheid uit in het algemeen belang.

Die gebondenheid aan het algemeen belang wordt zowel procedureel als inhoudelijk gewaarborgd.

Procedureel, doordat het debat binnen een multidisciplinair college tot een democratische besluitvorming vanuit meerdere gezichtspunten leidt.

Inhoudelijk, doordat het optreden van de Hoge Raad gebonden wordt aan "het recht" en de weerslag van inbreuken op de rechten van derden en op de plaatselijke ordening.

709. De figuur van de Hoge Raad laat zich aldus mooi kaderen in de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, conform dewelke het tot de bevoegdheid van de gewesten inzake ruimtelijke ordening behoort om de keuze van de herstelmaatregel aan de daartoe meest geschikte overheid over te laten[350].

Verduidelijking van de bevoegdheid tot toetsing aan "het recht"

710. De Hoge Raad toetst aan "het recht".

711. Onder "het recht" worden uiteraard de formele rechtsnormen verstaan, zoals het DRO, de stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften, etc.

712. Onder het begrip vallen echter ook alle positiefrechtelijke rechtsbronnen, met inbegrip van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn algemene rechtsbeginselen die aanwijzingen geven over de wijze waarop bestuursbeslissingen genomen moeten worden en ter kennis moeten worden gebracht. L.-P. SUETENS onderkent volgende beginselen : de fair-play, de motiveringsplicht, de zorgvuldigheid, het verbod van machtsafwending, het verbod van willekeur, het gelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, de zuinigheidsplicht, de hoorplicht en de onpartijdigheid[351]. In het boek waarin hij deze opsomming geeft, worden verder nog het verdedigingsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en (als toepassing daarvan) het evenredigheidsbeginsel, en de onpartijdigheidsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur naar voren geschoven. S. DE TAEYE ziet het vertrouwensbeginsel als een zelfstandig beginsel, los van het rechtszekerheidsbeginsel[352].

[350] Grondwettelijk Hof, nr. 57/2002, 28 maart 2002, T.B.P. 2003, afl. 5, 333 en T.M.R. 2002, afl. 3, 233 ; deze principiële uitspraak bevestigd, specifiek wat de Hoge Raad betreft, in het arrest nr. 136/2004 van 22 juli 2004, R.W. 2004-05, afl. 15, 582, met noot I. VAN GIEL ; T.M.R. 2004, afl. 5, 545 en T.R.O.S. 2004, afl. 35-36, 180.

[351] L.-P. SUETENS, "Algemene beginselen van behoorlijk bestuur : begrip en plaats in de hiërarchie der normen", in I. OPDEBEEK (ed.), Algemene beginselen van behoorlijk bestuur, Antwerpen, Kluwer, 1993, 6.

[352] S. DE TAEYE, "Het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel", in B. HUBEAU en P. POPELIER (eds.), Behoorlijk ruimtelijk ordenen, Brugge, Die Keure, 2002, 98-100.

De verwijzing naar deze algemene beginselen heeft voor concreet gevolg dat de Hoge Raad bijvoorbeeld kan nagaan of een voorgenomen herstelvordering voldoende duidelijk is *(rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel)*[353], of een gevorderde herstelmaatregel niet steunt op een onredelijke opvatting van de goede plaatselijke ordening *(redelijkheidsbeginsel)*[354][355], of een voorgenomen herstelvordering steunt op een correcte bevinding van de feiten, een correct gevolgde procedure en een vaste gedragslijn *(zorgvuldigheidsbeginsel)* en afdoende aantoonbaar is dat de gevorderde herstelmaatregel in relatie staat met de ernst van het misdrijf *((aterieel) motiveringsbeginsel en evenredigheidsbeginsel)*[356].

713. Ten slotte moet worden geëxpliciteerd dat ook het Handhavingsplan, als een vorm van "soft law", bij de legaliteitstoets kan worden betrokken. Het merendeel van de bepalingen van dat plan bestaat dan wel uit richtlijnen, maar daarbij geldt wel het "comply or explain"-principe : de afwijking van dergelijke richtlijnen kan slechts worden aanvaard indien gegronde motieven daartoe worden aangedragen.

---

[353] Eén en ander zal normaliter geen aanleiding geven tot problemen, daar een meerwaardevordering binnen reglementaire krijtlijnen plaatsvindt, en het herstel in de oorspronkelijke toestand in principe geen nadere toelichting behoeft. Indien de herstelvorderende overheid echter opteert voor het vorderen van bouw- of aanpassingwerken, moet wel terdege worden geëxpliciteerd waaruit de werken exact bestaan.

[354] Een voorbeeld waarbij de strafrechter oordeelde dat de overheid een kennelijk onredelijke opvatting van de goede plaatselijke ordening hanteerde, is terug te vinden in een arrest van het Hof van Beroep te Gent van 24 september 1999 (A.J.T. 2000, 169). Het arrest betreft een casus waarbij zonder vergunning een kartonnageloods werd opgericht binnen een bestaand vergund gebouwencomplex van loodsen. De rechter oordeelde als volgt : *"Waar de zonder vergunning opgetrokken kartonnageloods nagenoeg geen impact heeft op de reeds in dit agrarisch gebied voor de vergunde bedrijfsgebouwen ingenomen ruimte komt de herstelmaatregel van de gemachtigde ambtenaar, die het herstel van de plaats in de vorige staat vordert, […], als kennelijk onredelijk voor zodat het Hof er geen gevolg aan kan geven".*

[355] Deze toetsing zal voortaan overigens dienen te gebeuren met inachtneming van het door dit ontwerpdecreet aan te vullen artikel 149, §1, eerste lid, DRO. In die bepaling zullen immers richtlijnen worden opgenomen omtrent de aard van de te vorderen herstelmaatregelen, afhankelijk van de aard van het betrokken misdrijf.

[356] Wat de motiveringsplicht betreft is het evident dat de algemene toepassing van het bestuursrecht op de herstelvordering vereist dat een voldoende materiële motivering voorhanden moet zijn. Niet de subjectieve, toevallige inzichten van het bestuur maar de plicht om de openbare zaak zo goed mogelijk te behartigen, moet aan de grondslag liggen van de vordering. De Hoge Raad moet doorheen de materiële motieven in staat zijn om de gegrondheid van de voorgenomen vordering waar te nemen. Deze eis verplicht het bestuur er niet toe om alle mogelijke argumenten "erbij te sleuren" ; het bestuur dient wel de elementen en feiten aan te dragen die van belang zijn voor het voorliggende geval en die een zekere draagwijdte hebben. Daarmede is nog niet gesteld dat de herstelvordering onder de Formele Motiveringswet van 29 juli 1991 valt. Het Hof van Cassatie heeft zulks weliswaar aangenomen (Cass., 4 december 2001, R.W., 2001-02, 1353, concl. Adv. Gen. M. DE SWAEF, T.Gem. 2003, 62, noot ; zie in diezelfde zin reeds S. LUST, "De herstelvordering in het stedenbouwrecht. Een poging tot synthese", T.R.O.S. 1997, 244-246 ; P. POPELIER, "De toepassing van de Uitdrukkelijke Motiveringswet in het domein van de ruimtelijke ordening en stedenbouw", T.R.O.S. 1997, 350 en I. OPDEBEEK en A. COOLSAET, Formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge, Die Keure, 1999, 191 e.v., nr. 240), maar dit wordt zondermeer tegengesproken door het Cassatiearrest (gewezen in Verenigde Kamers) dd. 10 juni 2005, waarin wordt gesteld dat een herstelvordering op zichzelf geen rechtsgevolgen sorteert ; de vordering maakt aldus logischerwijs geen *"eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een andere bestuur"* uit in de zin van artikel 1 van de Formele Motiveringswet (Cass., 10 juni 2005, Pas. 2005, 1281, concl. BRESSELEERS). Deze stelling wordt volmondig bijgetreden door P. LEFRANC in zijn opiniebijdrage "Ruimtelijke ordening : herstel in een (on-)volmaakte rechtsstaat", T.R.O.S. 2003, 275-279.

Verduidelijking van de bevoegdheid tot toetsing aan "de plaatselijke ordening" en "de rechten van derden"

714. De Hoge Raad houdt bij zijn advisering rekening met de weerslag van de betrokken inbreuken op de plaatselijke ordening en op de rechten van derden.

715. De plaatselijke ordening wordt omschreven als het niveau van de goede ruimtelijke ordening van naburige percelen dat zou worden behaald indien zich geen schade ingevolge het betrokken misdrijf zou hebben voorgedaan.

De "goede ruimtelijke ordening" moet in dit verband worden gelezen in het licht van het nieuwe artikel 117 DRO. Zij heeft betrekking op volgende elementen, op zichzelf en in hun samenhang beschouwd : functionele inpassing, mobiliteit, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en bodemreliëf. Inzoverre over deze elementen voorschriften bestaan, vastgelegd in een bestemmingsplan of een verkavelingsvergunning, wordt de goede ruimtelijke ordening, wat deze specifieke elementen betreft, geacht integraal geregeld te zijn in dat plan of in die vergunning.

De appreciatiebevoegdheid van de bij het handhavingsbeleid betrokken besturen is ter zake analoog aan deze van de vergunningverlenende overheid.

Bij de beoordeling wordt als het ware abstractie gemaakt van het misdrijf en nagegaan wat het niveau van de goede ruimtelijke ordening zou zijn, ware dit misdrijf niet gepleegd. Deze formulering is geïnspireerd op de Richtlijn 2004/35/EG van 21 april 2004 "betreffende milieuaansprakelijkheid met betrekking tot het voorkomen en herstellen van milieuschade"[357]. Deze richtlijn vereist dat aangetaste natuurlijke rijkdommen en/of ecosysteemfuncties tot de "referentietoestand" worden teruggebracht, i.e. *"de toestand waarin de natuurlijke rijkdommen en ecosysteemfuncties zich ten tijde van de schade zouden hebben bevonden indien zich geen milieuschade had voorgedaan"* (artikel 2.14).

In een ruimer verband haakt deze verwijzing naar een referentietoestand noch min noch meer aan bij het Belgische aansprakelijkheidsrecht, conform hetwelk de schade van een onrechtmatige daad omschreven wordt als het negatieve verschil tussen de toestand waarin het slachtoffer zich na "het ongeval" bevindt en de toestand waarin het zich, bij ontstentenis van dat "ongeval" zou hebben bevonden[358].

[357] Publicatieblad EU, 30 april 2004, L143, 56 ; uitgevoerd bij decreet van 21 december 2007, B.S. 12 februari 2008.
[358] E. DIRIX, Het begrip schade, Antwerpen, Kluwer, 1984, 15-17, nrs. 5-6.

716. De verwijzing naar de rechten van derden focust op een specifiek aspect van de goede ruimtelijke ordening[359], m.n. *"hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 4"* (cfr. nieuw artikel 117, §2, eerste lid, 1°, DRO).

Enerzijds wordt in dit kader onderzocht of en in welke mate een door een misdrijf aangetaste constructie niet van aard is om kennelijk overdreven hinder te veroorzaken voor de naburige erven. Het nabuurschap mag hier worden begrepen in de zin van het gemeenrechtelijk contentieux inzake burenhinder ; het volstaat dat wat er gebeurt op het ene erf, een impact heeft of kan hebben op een ander erf[360].

Anderzijds – blijkens de verwijzing naar het "doelstellingenartikel" 4 DRO, moet niet alleen de huidige, maar ook de toekomstige goede ruimtelijke ordening worden veilig gesteld.

Advisering

717. De Hoge Raad stemt in met de kwalificatie als "orgaan van actief bestuur" (randnr. 10), en merkt op dat over deze kwalificatie vooralsnog geen duidelijkheid bestond (randnr. 7).

De Hoge Raad bevestigt dat hij aldus ressorteert onder de uitvoerende macht, zij het dat zijn positie gekenmerkt wordt door een aanzienlijke autonomie en onafhankelijkheid (randnr. 11).

718. Het voorgaande weerlegt de opmerking van de MINA-raad als zou de Hoge Raad aanleunen bij het terrein van de rechterlijke macht (randnr. 89)[361].

---

[359] Het behoud van het evenwicht tussen naburige erven is effectief een element van een goede ruimtelijke ordening (R. VEKEMAN, "De schorsing van de tenuitvoerlegging van een bouwvergunning die het evenwicht tussen naburige erven verstoort", noot onder R.v.St., Bruyneel, nr. 42.078, 25 februari 1993, T.M.R. 1993, 234).

[360] O.m. Gent, 10 september 1985, T.Agr.R. 1985, 176. Zie ook Brussel, 24 januari 1997, Eur.Vervoerr. 1997, 449, noot J. LOYENS.

[361] Desalniettemin kan niet worden ontkend dat de taakvervulling van de Hoge Raad inzake juridische kwaliteitszorg "a priori" (vooraleer een vordering wordt ingesteld of een maatregel wordt uitgevoerd) enigszins aanleunt bij de in initiële draftteksten opgenomen "a posteriori"-rol die aan een nieuw op te richten administratief rechtscollege zou worden toebedeeld ; initieel was er immers een denkspoor om de nauwe band tussen de federale strafwetgeving en het ruimtelijkeordeningsrecht door te knippen en resoluut te opteren voor een volledig decretaal geregeld bestuurlijk handhavingsmodel, onder het toezicht van een administratieve rechtbank. Op grond van diverse juridische adviezen is deze piste verlaten, ook al houdt zij ontegensprekelijk bepaalde potenties inzake eenduidigheid en transparantie in. De huidige bevoegdheidsverdelende context verdraagt zich echter moeilijk met een volledig nieuw rechtshandhavend model, nu de decreetgever slechts eerder marginaal kan raken aan het rechterlijke kader, het strafrecht en burgerrechtelijke aangelegenheden (waarbij gesteld moet worden dat de herstelmaatregelen vandaag inzonderheid tot de civielrechtelijke gevolgen van een misdrijf behoren).

Artikel 148/2 – 148/7

719. De Hoge Raad is belast met het uitbrengen van een verplicht advies op verzoek van hetzij de stedenbouwkundige inspecteur, hetzij een college van burgemeester en schepenen, voorafgaand aan het instellen van een herstelvordering of het ambtshalve uitvoeren van een herstelmaatregel door de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarbinnen het betreffende misdrijf werd gepleegd.

Deze bevoegdheid sluit aan bij de huidige bevoegdheden van de Hoge Raad, met dien verstande dat voor de ambtshalve uitvoering op gemeentelijk niveau vandaag géén advies nodig is (cfr. artikel 153, tweede lid, DRO). M. BOES stelt ter zake :

> *"Vermoedelijk heeft de decreetgever gedacht dat een gemeente toch nooit een herstel in de vorige staat zal uitvoeren, maar zeker is dit niet. En als het gebeurt, dan is er toch de vraag of er geen sprake is van discriminatie"* [362].

Het is inderdaad vanuit het oogpunt van het subsidiariteitsbeginsel niet in te zien waarom gemeenten niet zouden (kunnen of moeten) overgaan tot de ambtshalve uitvoering van herstelvonnissen. De (gemeentelijke) overheid heeft dan wel een beoordelingsmarge om al dan niet over te gaan tot ambtshalve uitvoering, in functie van wat in het algemeen belang en de plaatselijke ordening nodig lijkt[363], toch moet die beleidsvrijheid op een redelijke manier worden uitgeoefend. Het is bijgevolg niet ondenkbaar dat de beslissing de ambtshalve uitvoering uit te stellen, onrechtmatig kan zijn of worden omdat zo een uitstel niet te verzoenen valt met enige redelijke opvatting over wat het algemeen belang in dat concrete geval vereist[364].

In het licht van het gelijkheidsbeginsel is het dan ook evident om de ambtshalve uitvoering van herstelvonnissen door de gemeenten aan de toetsing door de Hoge Raad te onderwerpen. Zulks kan de transparantie van het herstelbeleid slechts ten goede komen.

720. De formele regelen voor de aanvraag en de behandeling van een advies zijn verfijnd.

In het bijzonder is gewaakt over een adequate termijnregeling, zodanig dat de inhoudelijke versteviging van het handhavingsproces door middel van een beoordeling in de schoot van de Hoge Raad, niet ten koste gaat van de noodzakelijke snelheid van dat proces. Verder zal in dat verband worden gewezen op het arrest-HAMER van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, waarin benadrukt wordt dat de handhavende overheden binnen een redelijke tijdspanne tot een oordeel dienen te komen.

Het verplichte advies wordt normaliter uitgebracht door de plenaire vergadering van de Hoge Raad, binnen een termijn van 60 dagen. Deze termijn wordt uitdrukkelijk omschreven als een vervaltermijn ; indien géén tijdig advies wordt uitgebracht, kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan (nieuw artikel 148/5 DRO).

---

[362] M. BOES, "Verjaring van stedenbouwmisdrijven", R.W. 2003-04, afl. 16, 618.
[363] Antwerpen, 22 januari 2001, T.M.R. 2002, afl. 3, 262 en T.R.O.S. 2003 (samenvatting R. VEKEMAN), afl. 29, 58 ; Rb. Brugge, 15 januari 1999, inz. V.L., bijgevoegd als bijlage 15 bij S. DE TAEYE, Handhaving ruimtelijke ordening, Gent, Mys & Breesch, 1999, 174-177 ; L. DE GEYTER, "De ambtshalve uitvoering van vonnissen tot afbraak in het kader van het Stedenbouwdecreet (noot onder Corr. Tongeren 18 december 1998), A.J.T. 1999-2000, 16, nr. 6 en H.C. SEBREGHTS, "Handhaving, zonevreemdheid, en enkele capita selecta uit het stedenbouwrecht, anno 1998", in K. DEKETELAERE en M. DEKETELAERE (eds.), Jaarboek Milieurecht 1998, Brugge, Die Keure, 1999, 87, nr. 20.
[364] B. DE TEMMERMAN, "De herstelmaatregelen en de herstelvordering in het milieu- en stedenbouwrecht", in A. DE NAUW, P. FLAMEY en J. GHYSELS (eds.), Milieustraf- en Milieustrafprocesrecht. Actuele vraagstukken, Brussel, Larcier, 2005, 477.

721. De vlotte doorstroming van dossiers wordt voorts gewaarborgd door de nieuwe figuur van de "eenvoudige afdoening" van adviesaanvragen (nieuw artikel 148/4 DRO).

Bij evidente of hoogdringende zaken, worden de zaken binnen een termijn van 30 dagen behandeld door één raadslid (de voorzitter of een door de voorzitter aangewezen lid van de Hoge Raad).

Het procedure- en werkingsreglement van de Hoge Raad zal moeten voorzien in een procedé om binnenkomende adviesvragen te screenen op hun vatbaarheid voor eenvoudige afdoening.

De eenvoudige procedure kan meer bepaald worden toegepast :
1° bij kennelijke onontvankelijkheid of ongegrondheid (= evidentie)
2° bij kennelijke rechtmatigheid (= evidentie)
3° indien het voorwerp van het misdrijf gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied (enerzijds speelt hier een vermoeden van kennelijke rechtmatigheid, gelet op de hoge bescherming van natuurwaarden in dergelijke gebieden, anderzijds is er omwille van die hoge beschermingsgraad sprake van een hoogdringend herstel van deze natuurwaarden).

Het begrip "kennelijk" wijst op een marginale toetsing. Het moet voor elke normaal zorgvuldige en geïnformeerde beoordelaar evident zijn dat het dossier onontvankelijk, ongegrond of rechtmatig is.

Van de eenvoudige afdoening wordt afgeweken (en er wordt dus doorverwezen naar de plenaire vergadering[365]), indien de zaak betrekking heeft op algemene rechtspunten of beleidsvragen[366] die in het belang van het handhavingsbeleid door de plenaire vergadering van de Hoge Raad moeten worden beslecht.

Een algemeen rechtspunt kan bijvoorbeeld betrekking hebben of de (evidente) schending, door een adviesvraag, van een vormvoorschrift al dan niet gesanctioneerd wordt met onontvankelijkheid (met andere woorden betreft één en ander de vraag of een bepaald vormvoorschrift al dan niet een substantieel karakter vertoont).

Beleidsvragen zullen in het bijzonder betrekking hebben op gevallen waarin het dossier ertoe noopt om een beoordeling van de impact op de plaatselijke ordening in rekening te brengen. In dergelijke gevallen kunnen zich immers bepaalde appreciaties opdringen waarvan het wenselijk is om deze in een ruimer verband af te toetsen.

---

[365] Ook in het geval van doorverwijzing blijft de termijnregeling van het nieuwe artikel 148/5 DRO van toepassing : de plenaire vergadering beslist binnen een vervaltermijn van 60 dagen die ingaat de dag *na deze van de betekening van de adviesaanvraag* (en niet na deze van de doorverwijzing).

[366] De toevoeging van het element "beleidsvragen" komt tegemoet aan een bemerking van de Hoge Raad, cfr. randnrs. 131-134 van het advies.

722. Om nodeloos advieswerk te vermijden, wordt bepaald dat de voorzitter van de Hoge Raad in elke stand van de adviesprocedure kan vaststellen dat de adviesaanvraag zonder voorwerp geworden is[367].

Het begrip "zonder voorwerp" mag worden geïnterpreteerd naar analogie van de zgn. "doelloze vorderingen" in de zin van artikel 90 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973. Doelloze verzoekschriften in die zin zijn verzoekschriften die tijdens de behandeling hun doel hebben verloren en die leiden tot een arrest waarbij de Raad van State beslist dat er geen uitspraak dient gedaan te worden.

In het bijzonder zal sprake zijn van een adviesaanvraag zonder voorwerp, wanneer de vraag wordt ingetrokken of wanneer zij vervangen wordt door een nieuwe adviesvraag van een andere strekking (bvb. doordat de aard van de nieuw gevorderde herstelmaatregel verschilt van de initieel voorgelegde vraag tot advies).

723. De gevolgen van de adviezen worden precies decretaal omschreven : er is een positief advies nodig, vooraleer tot het inleiden van een herstelvordering of tot het ambtshalve uitvoeren van een herstelmaatregel kan worden overgegaan.

Eén en ander sluit aan bij de ratio legis van het Handhavingsdecreet en bij de administratieve praktijk van de Hoge Raad, die in zijn jaarverslag van 2005 heeft gesteld dat *"dit eensluidend advies – dat derhalve bindend is (Parl. St., Vl. Parl., 2002-'03, nr. 1566/1, 10) voor de vorderende overheid – een substantiële pleegvorm (is) en voorafgaand (moet) worden ingewonnen voor de vordering bij het parket aanhangig wordt gemaakt"* [368].

Decretaal wordt uitdrukkelijk bepaald wanneer er sprake is van een positief advies : het advies moet zijn aangenomen met een gewone meerderheid van stemmen (d.w.z. dat "50% + 1" van de aanwezigen het advies aanneemt), op een vergadering waar de meerderheid van de leden aanwezig is (nieuw artikel 148/25 DRO).

724. Aangaande een negatief beroep kan een gemotiveerd verzoek tot heroverweging worden ingesteld (nieuw artikel 148/6 DRO).

Dit gemotiveerd verzoek kan zowel worden ingediend door het handhavend bestuur, als door derden die doen blijken van een persoonlijk en rechtstreeks geleden belang. De Hoge Raad oordeelt soeverein over de aanwezigheid van dergelijk belang, en zal zich daarbij richten naar de omschrijving die ter zake wordt gegeven in de nieuwe artikelen 133/50, §2, eerste lid, 2° en 3°, c.q. 133/71, §1, eerste lid, 3° en 4°, DRO. Het belang mag aldus in vrij ruime zin worden begrepen, evenwel met de zgn. "actio popularis" als grens ; het loutere belang dat elke burger heeft bij de benaarstiging van de naleving van de rechtsregels in de samenleving, komt niet in aanmerking.

[367] Indien van bij het begin van de behandeling blijkt dat de adviesvraag doelloos is, zal zij uiteraard worden beschouwd als kennelijk onontvankelijk.
[368] Het verslag is raadpleegbaar via http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/hrh/hrhstart.html.

725. Een bijkomende versterking van de rechten van belanghebbenden[369] vormt de regeling die inhoudt dat de adviezen van de Hoge Raad bekend worden gemaakt (middels een individueel schrijven) aan belanghebbenden die in de zaak zijn gehoord of van wiens bestaan de Hoge Raad op grond van het dossier op de hoogte is.

Deze bekendmakingsregeling kan worden verantwoord als volgt.

Ten eerste kan de bekendmaking van een positief advies aan de overtreder reeds een belangrijke stimulans zijn om tot vrijwillig herstel over te gaan. Het advies van de Hoge Raad omtrent het voorontwerp heeft in dat kader bepleit om de bekendmakingsregeling, die initieel slechts in het voordeel van "derden" was geformuleerd, uit te breiden naar een bekendmaking aan de overtreder, nu *"het uiteindelijke streefdoel is en blijft dat de overtreder zelf overgaat tot vrijwillig herstel en hiertoe zoveel mogelijk gestimuleerd wordt*" (randnr. 136).

Ten tweede. In zoverre de bekendmaking geschiedt aan "derden", wordt zij verantwoord door het openbare orde-karakter van de herstelmaatregel. D. D'HOOGHE omschreef de herstelmaatregel reeds als een vordering "sui generis" om *in het openbaar belang* de aantasting van de goede ruimtelijke ordening teniet te doen, of indien de goede ruimtelijke ordening met de gevolgen van het misdrijf niet onverenigbaar is, om de onwettige verrijking ongedaan te maken[370]. Recentere rechtsleer voegt daar aan toe dat wanneer de overheid de onverenigbaarheid van een illegaal bouwwerk met de goede ruimtelijke ordening onderzoekt, zij ook nagaat of de constructie niet van aard is om kennelijk overdreven hinder te veroorzaken voor de buren waardoor de grens van de gewone ongemakken tussen buren overschreden wordt. Het behoud van het evenwicht tussen naburige erven is immers evenzeer een onderdeel van de goede ruimtelijke ordening en van het algemeen belang[371]. De bekendmakingsregeling kan in dit licht worden gekaderd.

Er kan ten slotte niet worden ontkend dat de bekendmakingsregeling ook kan bijdragen tot een meer geconcerteerd handhavingsoptreden. Derden-belanghebbenden die in kennis worden gesteld van een positief advies zullen zich waarschijnlijk onthouden van een private herstelvordering, die met een herstelvordering van overheidswege kan conflicteren. Indien zij kennis nemen van een negatief advies, kunnen zij in de toekomst een verzoek tot heroverweging richten aan de Hoge Raad, eerder dan een eigen rechtsvordering te moeten instellen.

726. Om de actualiteit van de adviezen te vrijwaren, wordt bepaald dat deze adviezen (slechts) 2 jaar geldig blijven.

---

[369] Dit begrip sluit zowel de overtreder in als de zgn. "derden-belanghebbenden", m.n. de natuurlijke personen of rechtspersonen die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden van de inbreuk.
[370] D. D'HOOGHE, "De herstelmaatregelen inzake stedenbouw", R.W. 1988-89, 1003.
[371] P. VANSANT, De herstelmaatregel in het Vlaamse decreet ruimtelijke ordening, Mechelen, Kluwer, 2006, 102-103.

Juridische elementen

727. Bevoegdheidstechnisch moet worden aangestipt dat het Grondwettelijk Hof in het principearrest aangaande het Handhavingsdecreet als volgt heeft geoordeeld :

> *"Het behoort tot de beoordelingsbevoegdheid van de decreetgever om inzake ruimtelijke ordening de keuze van de herstelmaatregel aan de daartoe meest geschikte overheid over te laten. Hij dient daarbij evenwel de artikelen 10 en 11 van de Grondwet na te leven.*
>
> *Indien de decreetgever het nodig acht om met het oog op de coherentie van het herstelbeleid, de herstelvordering te laten voorafgaan door een eensluidend advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, ziet het Hof niet in waarom dit vereiste voor bepaalde inbreuken zou gelden en niet voor andere"* [372].

De gemarkeerde zin geeft zeer duidelijk aan dat het de decreetgever toekomt om het orgaan of de organen aan te wijzen die zich uitspreken over de herstelvordering c.q. de ambtshalve uitvoering ; rechtsleer stelt dat het Hof met deze passus *"de soevereiniteit erkent van de decreetgever inzake het bepalen van de geschikte overheid om de herstelmaatregel te kiezen"* [373].

Aldus kan de decreetgever zeker de bevoegdheid van het handhavend bestuur verbinden aan een adviesprocedé in de schoot van de Hoge Raad.

Advisering

Tijdstip van de adviesaanvraag

728. De Hoge Raad heeft aanbevolen om het tijdstip van de adviesaanvraag duidelijker te definiëren, voor wat betreft de gevallen waarin de overheid tot ambtshalve uitvoering wenst over te gaan (randnrs. 76 – 77). Dat advies werd opgevolgd middels een explicitering in het nieuwe artikel 153, tweede lid, DRO. Daar wordt verduidelijkt dat het advies moet worden ingewonnen voorafgaand aan het aanvatten van een gunningsprocedure tot aanwijzing van een particulier die het herstelvonnis zal uitvoeren, het gebruik maken van een raamovereenkomst met een aannemer inzake de uitvoering van herstelvonnissen, of het instrueren van de eigen (technische) diensten opdat het herstelvonnis zou worden uitgevoerd.

Aandachtspunten bij het bindend karakter van het advies

729. De MINA-raad stelt zich de vraag in welke mate het bindend karakter van het advies van de Hoge Raad strookt met de overige bepalingen van het ontwerpdecreet, die zich tegen dergelijke bindende adviezen (in het bijzonder inzake het vergunningenprocedé) lijken te verzetten (randnr. 87).

---

[372] Grondwettelijk Hof, nr. 136/2004, 22 juli 2004, C.D.P.K. 2004/3, 403, noot M. NIHOUL, overw. B.19.3-4.
[373] I. VAN GIEL, noot onder Grondwettelijk Hof, nr. 136/2004, 22 juli 2004, R.W. 2004-05, afl. 15, 582 en http://www.rwe.be (30 december 2004).

De MINA-raad gaat echter uit van een toch wel te nuanceren premisse. Bij de nieuwe artikelen 119 en 120 DRO wordt verduidelijkt dat de adviezen die in het kader van een vergunningsaanvraag worden ingewonnen, wel degelijk (zij het welomschreven) bindende effecten hebben. Wanneer zij vaststellen dat het aangevraagde strijdig is met duidelijke sectorale normen *(legaliteit)*, moet het aangevraagde worden geweigerd of moeten in de vergunning specifieke voorwaarden worden opgenomen. Wanneer zij stellen dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van sectorale doelstellingen *(opportuniteit)*, kan deze advisering aanleiding geven tot een weigering. Indien de vergunning toch wordt verleend, moet zulks afdoende worden gemotiveerd.

In het geval van de Hoge Raad moet vastgesteld worden dat deze gebonden is aan "het recht" en slechts eerder marginaal kan optreden op het vlak van de opportuniteit, m.n. wat betreft de toetsing van een voorgenomen vordering of uitvoeringsmaatregel aan de beginselen inzake redelijkheid en evenredigheid, of de beoordeling van de weerslag van een inbreuk op de plaatselijke ordening (cfr. nieuw artikel 148/1, §2, tweede lid, DRO).

Gelet op het in hoofdzaak legaliteitsgebonden karakter van de toetsing door de Hoge Raad kan niet worden ingezien hoe het bindend karakter van de advisering door de Hoge Raad zou ingaan tegen de "algemene lijn" van voorliggende ontwerpdecreetgeving.

730. In het "rechtsfilosofische kader" hierboven werd het belang van de advisering door de Hoge Raad geduid. Ook die elementen dragen bij aan de beleidskeuze om te voorzien in een bindende advisering.

731. Het bindend karakter van het advies dient tevens te worden gekaderd in de ratio legis van het Handhavingsdecreet, dat een gezamenlijk herstelbeleid over het hele Vlaamse Gewest heeft vooropgesteld. Een bindende advisering door de Hoge Raad kan daar alleszins in feite en in rechte toe bijdragen.

Aandachtspunten bij de adviesbevoegdheid over handhavingsinitiatieven door gemeenten

732. Het subsidiariteitsbeginsel, dat vandaag vooral verankerd is wat de ruimtelijke planologie betreft, wordt door voorliggend ontwerpdecreet ook doorgetrokken naar andere aspecten van de ruimtelijke ordening.

Bij de bespreking van het Handhavingsplan is verduidelijkt dat de bedoeling is dat de rechtshandhaving, meer dan in het verleden, ook een opdracht is of wordt van de lokale besturen.

De MINA-raad stelt in dat verband de vraag of de creatie van een "bijkomende procedurestap"[374] voor gemeenten wel wenselijk is (randnr. 89).

Subsidiariteit en decentralisatie gaan evenwel te allen tijde gepaard met vormen van bestuurlijk toezicht op de aanwending van de functionele autonomie van de gedecentraliseerde besturen. De adviseringsbevoegdheid van de Hoge Raad kan inderdaad als een vorm van specifiek administratief toezicht worden beschouwd op het handhavend beleid van de lokale besturen[375].

De bijzondere motieven voor een specifieke vorm van toezicht naar lokale besturen toe zijn inzonderheid de volgende :

1° *coördinatie* : er moet worden voorkomen dat het handhavingsbeleid van lokale besturen sterk divergeert ; een zekere eenheid is absoluut noodzakelijk voor een gedragen en transparant handhavingsbeleid ;

2° *beleidsbewaking* : de afstemming van het handhavingsbeleid van de lokale overheden op de prioriteiten en bevoegdheidsverdelende regelen van het Handhavingsplan moet worden bewaakt ;

3° *kwaliteitsbewaking* : sommige gemeentebesturen hebben vandaag reeds een sterk uitgebouwd stelsel van rechtshandhaving ; andere gemeentebesturen dienen nog "hun weg te vinden" ; zeker overgangsmatig is het dan ook aangewezen om in een zekere sturing door middel van de adviesbevoegdheid van de Hoge Raad te voorzien.

733. Ten overvloede mag niet voorbij worden gegaan aan het gelijkheidsbeginsel. Het Grondwettelijk Hof heeft effectief gesteld dat *"indien de decreetgever het nodig acht om met het oog op de coherentie van het herstelbeleid, de herstelvordering te laten voorafgaan door een eensluidend advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid", niet kan worden ingezien "waarom dit vereiste voor bepaalde inbreuken zou gelden en niet voor andere"* [376].

Een onderscheiden behandeling voor gewestelijke vorderingen en uitvoeringsmaatregelen, enerzijds, en voor lokale vorderingen en uitvoeringsmaatregelen, anderzijds, zou aldus op gespannen voet staan met de grondwettelijke beginselen inzake gelijkheid en non-discriminatie.

---

[374] Er weze beklemtoond dat de Hoge Raad vandaag reeds een "eensluidend advies" dient te verstrekken voorafgaand aan het instellen van een herstelvordering door gemeenten. "Nieuw" is enkel het feit dat de Hoge Raad in de toekomst ook zal moeten tussenkomen bij het opstarten van een ambtshalve uitvoering door gemeenten. De bijkomende procedurelast ingevolge voorliggend ontwerpdecreet is aldus miniem te noemen.

[375] A. MAST e.a. bestempelen het voorafgaand advies door de toezichthoudende overheid als een vorm van bijzonder administratief toezicht (A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, Overzicht van het Belgisch Administratief Recht, Mechelen, Kluwer, 2006, 108-109, nr. 93).

[376] Grondwettelijk Hof, nr. 136/2004, 22 juli 2004, C.D.P.K. 2004/3, 403, noot M. NIHOUL.

Kwalificatie van het advies

734. In het voorontwerp van decreet was voorzien dat een negatief advies van de Hoge Raad inzake een herstelvordering of een ambtshalve uitvoering zou worden gekwalificeerd als een administratieve rechtshandeling, waartegen belanghebbenden een annulatieberoep bij de Raad van State kunnen instellen.

Daarvan is thans afgezien op grond van de hiernavolgende elementen uit het advies van de Hoge Raad.

Ten eerste. Het Cassatiearrest (gewezen in Verenigde Kamers) dd. 10 juni 2005 heeft gesteld dat een herstelvordering op zichzelf geen rechtsgevolgen sorteert maar onlosmakelijk deel uitmaakt van de gerechtelijke procedure[377] ; de Raad van State kan alsdan geen kennis nemen van een annulatieberoep tegen een herstelvordering[378].

Ten tweede. Het komt in de huidige praktijk van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid voor dat een "niet-eensluidend advies" wordt verleend omdat de Hoge Raad, gelet op de onvolledigheid van het dossier, niet met kennis van zaken kan oordelen. In voorkomend geval kan, wanneer de ontbrekende, ter zake dienstige stukken alsnog door de herstelvorderende overheid aan het dossier worden toegevoegd, een "eensluidend advies" worden verleend.

Ten derde. Vanuit die vaststellingen kan effectief moeilijk worden ingezien hoe een voorafgaand (negatief) advies van de Hoge Raad rechtsgevolgen zou kunnen sorteren dewelke aanleiding kunnen geven tot een kwalificatie als (aanvechtbare) bestuurshandeling.

Ten vierde. Proceseconomisch (mede gelet op de redelijketermijneis van artikel 6 EVRM) is het ook weinig aannemelijk dat de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen, wanneer een derde-belanghebbende tegen een negatief advies een annulatieberoep bij de Raad van State instelt, lijdzaam het lot van het kwestieuze annulatieberoep zal afwachten. Het is veel logischer dat de herstelvorderende overheid zelf een aangepaste herstelvordering voor advies voorlegt aan de Hoge Raad.

Ten vijfde. De vraag of een handeling een aanvechtbare bestuurshandeling in de zin van artikel 14 van de Raad van State-wetten uitmaakt, komt normaliter aan de beoordelingsbevoegdheid van de Raad van State toe. De Raad van State-wetten zijn daarenboven, uiteraard, federale materie.

Ten zesde. Derden-benadeelden kunnen vandaag reeds een eigen private rechtsvordering tot herstel inleiden.

Vanuit die argumentatie werd de hogergenoemde bepaling verlaten. Wél is ingeschreven dat zowel het bestuur als een derde-belanghebbende bij de Hoge Raad een willig beroep kan instellen tegen een negatief advies.

[377] Pas. 2005, 1281, concl. BRESSELEERS.
[378] Cfr. o.a. R.v.St., nr. 172.830, 27 juni 2007, www.raadvst-consetat.be.

Artikel 148/8 – 148/11

735. Het advies van de Hoge Raad over herstelvorderingen heeft betrekking op het voorwerp van de herstelvordering. Het laat zich in beginsel niet in met procedurele aspecten.

De vorderende overheden moeten in hun adviesvraag dan ook niet aangeven of zij al dan niet de strafrechtelijke of burgerrechtelijke weg wensen te bewandelen[379].

Dit houdt vandaag in dat, zolang het voorwerp van de herstelvordering niet gewijzigd wordt, de vorderende overheid vrij is om haar vordering bij het parket dan wel de burgerlijke rechter aanhangig te maken[380].

736. Voorliggende ontwerpartikelen grijpen voor een stuk op die systematiek in.

Indien de herstelvordering eerst werd "ingeleid" voor het parket[381], respectievelijk de burgerlijke rechtbank[382], zal de herstelvorderende overheid voortaan eerst een positief advies van de Hoge Raad nodig hebben, alvorens "het geweer van schouder kan worden veranderd", d.w.z. vooraleer naar aanleiding van dezelfde inbreuk een vordering voor de burgerlijke rechtbank, respectievelijk het parket kan worden gebracht. Dergelijke hypothese zal zich kunnen voordoen wanneer bijvoorbeeld de initieel geadieerde rechtbank de vordering ongegrond heeft verklaard omdat de herstelvordering kennelijk onredelijk is bevonden.

De ratio van deze bepaling is gelegen in het feit dat de nieuwe vordering op het eerste gezicht op gespannen voet kan komen te staan met het rechtsgevoel. Burgers begrijpen niet zomaar dat een overheid die via strafrechtelijke weg herstel vordert, en "bot vangt", nadien in principe een herstelvordering kan indienen bij de rechtbank van eerste aanleg. Juridisch kan dat in een aantal gevallen worden verklaard. Maar vanuit het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel en ook in een ruimer maatschappelijk en rechtspolitiek verband kan men zich vragen stellen.

In het kader van het onderzoek door de Hoge Raad zal inzonderheid moeten worden nagegaan of het gezag van gewijsde van de eventuele uitspraak van de eerst geadieerde rechter niet door de nieuwe vordering wordt miskend[383] en of er voldoende actuele en pertinente elementen voorhanden zijn, ontleend aan de plaatselijke ordening, en inzonderheid aan de rechten van derden, om de keuzewijziging te onderbouwen.

---

[379] Cfr. artikel 29, §1, van het huidige Huishoudelijk Reglement van de Hoge Raad.

[380] P. VANSANT, De herstelmaatregel in het Vlaamse decreet ruimtelijke ordening, Mechelen, Kluwer, 2006, 277.

[381] Artikel 149, §2, DRO bepaalt dat het bestuur de herstelvordering bij gewone brief "inleidt" bij het Openbaar Ministerie. Dat betekent uiteraard niet dat de zaak daarmee automatisch aanhangig is bij de correctionele rechter. Het is immers het parket dat de strafvordering uitoefent, en dat in voorkomend geval kan beslissen om de strafvordering niet in te stellen en het strafdossier te seponeren (Grondwettelijk Hof, nr. 57/2002, 28 maart 2002, T.B.P. 2003, afl. 5, 333 en T.M.R. 2002, afl. 3, 233). De brief in de zin van artikel 149, §2, DRO (of enig ander stuk van de rechtspleging dat uitgaat van de bevoegde overheid) is een noodzakelijke voorwaarde opdat, indien de strafvordering wordt uitgeoefend, de herstelvordering bij de strafrechter aanhangig zou zijn.

[382] De burgerlijke rechter wordt in de regel gevat middels een vordering bij dagvaarding in de zin van artikel 700 Ger.W. Een vrijwillige verschijning van de partijen overeenkomstig artikel 706 Ger.W. is uiteraard ook mogelijk.

[383] Men zal hier opmerken dat uitspraken bekleed met gezag van gewijsde op een bijzondere manier doorwerken naar overheden toe. Het gezag van gewijsde wordt traditioneel gedefinieerd als *"een wettelijk vermoeden van waarheid van de rechterlijke beslissing dat belet dat hetgeen de rechter heeft beslist nog in vraag wordt gesteld door dezelfde of door een andere gerechtelijke instantie, door een administratieve overheid [dus ook indien deze geen partij is in het geding] of door de partijen in het geding* (J. DUJARDIN en J. VANDE LANOTTE, Basisbegrippen Publiek Recht, Brugge, Die Keure, 2001, 151 ; zie in diezelfde zin A. WYLLEMAN, "Het gezag van gewijsde: uitdrukking van het rechterlijk gezag", T.P.R. 1988, 33-82 en P. TAELMAN, Het gezag van het rechterlijk gewijsde. Een begrippenstudie, Diegem, Kluwer, 2001).

737. Het advies van de Hoge Raad (randnr. 126) omschrijft een seponeringsbeslissing van het parket als "een steeds herroepbare maatregel", met dien verstande dat de zaak steeds heropend kan worden "op eenvoudig verzoek van een partij of ingeval van nieuwe gegevens". Het is in dat licht evident dat een vraag vanuit het herstelvorderend bestuur om een seponeringsbeslissing te herzien, zeer zeker niet aan voorliggende advieseis onderworpen is. Uit een loutere seponeringsbeslissing kan geen gerechtvaardigd vertrouwen worden geput dat niet meer zal worden vervolgd. Slechts indien het herstelvorderend bestuur na een seponeringsbeslissing de fundamentele optie neemt om het herstel te vorderen via de civielrechtelijke weg (in plaats van een heroverweging van het sepot te vragen), is een advies van de Hoge Raad vereist.

738. Het adviesmechanisme is afgestemd op datgene inzake herstelvorderingen en uitvoeringsmaatregelen. Dat betekent ondermeer dat de adviestermijn van 60 dagen (vervaltermijn) ook hier geldt, dat belanghebbenden van het advies op de hoogte worden gesteld, en dat het betrokken bestuur c.q. een derde-belanghebbende een gemotiveerd verzoek tot heroverweging kan instellen tegen de afgifte van een negatief advies.

Juridische elementen

739. In het kader van voorliggende regeling inzake consecutieve vorderingen, dient verduidelijkt te worden dat het steeds de bedoeling van de decreetgever is geweest om het adiëren van de burgerlijke rechter te beperken tot die gevallen waar de herstelvordering binnen de strafrechtelijke procedure niet kan worden ingesteld, hetgeen ondermeer het geval is wanneer het Openbaar Ministerie de zaak seponeert.

Eén en ander is een logisch gevolg van het Cassatiearrest van 26 april 1989[384], conform hetwelk de herstelvordering, ondanks haar principieel burgerlijke karakter, verbonden is met de strafvordering.

De herstelvordering maakt in de eerste plaats deel uit van de strafvordering sensu lato, zodoende dat de strafrechter een bevoordeelde positie zou moeten bekleden bij het beoordelen van deze herstelmaatregel.

Zulks blijkt uit de parlementaire voorbereiding bij het DRO naar aanleiding van de bespreking van artikel 151 van dat decreet (mogelijke herstelvordering voor de burgerlijke rechter) :

> *"De Heer Herman Lauwers vraagt wat het verschil is tussen artikel 150 en 151.*
> *De minister antwoordt dat als het parket seponeert, de stedenbouwkundige inspecteur en het college nog over een proceduremogelijkheid voor de burgerlijke rechtbank beschikken".*

De rechtsleer schrijft in dat verband :

> *"Zonder meer werd uitgegaan van de gedachte dat de burgerlijke rechter slechts in tweede orde zou worden geadieerd door het bestuur. Uit het feit dat het bestuur bovendien niet het herstel van een eigen schade, doch wel een maatregel tot herstel van de goede ruimtelijke ordening in het algemene belang nastreeft, volgt onvermijdelijk dat de bepalingen van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering met betrekking tot de burgerlijke vordering geen toepassing vinden in het geval van de herstelvordering. Het principiële keuzerecht teneinde de vordering zowel voor de burgerlijke als voor de strafrechter te brengen, vervat in de artikelen 3 en 4 V.T.Sv., kan zodoende niet van toepassing zijn op de herstelvordering"* [385].

[384] AC 1989, 994, advies E. LIEKENDAEL.
[385] P. FLAMEY, J. BOSQUET en F. JUDO, Handhavings- en verjaringsdecreet Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, Brussel, Larcier, 2004, 48.

Deze conclusie lijkt door het verder besproken EHRM-arrest in de zaak HAMER te worden versterkt. Dit arrest categoriseert de herstelmaatregel van het herstel in de oorspronkelijke toestand immers als een "straf" in de zin artikel 6 EVRM. Weliswaar noopt dit niet tot een internrechtelijke herkwalificatie van die herstelmaatregel, maar niettemin lijkt het aangewezen om de herstelvordering, zeker wanneer de vordering het herstel in de oorspronkelijke toestand beoogt, in te stellen bij een rechter die dagelijks, organiek en structureel de fundamentele regels inzake een behoorlijk strafproces in de zin van artikel 6 EVRM in acht dient te nemen.

Advisering

740. De Hoge Raad adviseert om de principes van voorliggende ontwerpartikelen uit te breiden naar overige "opeenvolgende" herstelvorderingen, met name in die gevallen waarin de herstelvorderende overheid hangende het geding voor de rechter haar herstelvordering wijzigt, bvb. door de concrete inhoud ervan aan te passen (door o.m. de beoogde aanpassingswerken anders te formuleren) (zie inz. randnr. 123 van het advies).

Dat advies is niet overgenomen, om 2 redenen.

Ofwel is de aanpassing van de herstelvordering eerder marginaal, en is een bijkomend advies eerder overbodig, zeker nu de aanpassing van de herstelvordering geschiedt onder het toezicht van de geadieerde rechter.

Ofwel is de aanpassing van de herstelvordering fundamenteel, en dan moet gewezen worden op de normale toepassing van de administratiefrechtelijke zorgvuldigheidsplicht, dewelke inhoudt dat de herstelvorderende overheid – onder het toezicht van de bevoegde rechter – zal dienen na te gaan of het advies van de Hoge Raad niet is voorbijgestreefd ; in voorkomend geval zal de herstelvordering dan opnieuw voor advies aan de Hoge Raad worden voorgelegd[386]. Een decretaal initiatief lijkt in dat opzicht niet vereist.

[386] Vgl. – mutatis mutandis – het arrest van de Raad van State van 7 maart 2001. In dat arrest stelde de Raad dat het openbaar onderzoek dat voorafgaat aan het afleveren van een bouwvergunning onder andere als doel heeft derden de mogelijkheid te bieden hun opmerkingen te laten gelden met betrekking tot de overeenstemming van het project met de van kracht zijnde reglementering. Wanneer deze reglementering belangrijke wijzigingen heeft ondergaan na het voeren van het openbaar onderzoek volgt daaruit dat de verplichting om de beslissing met zorg te nemen aan de tegenpartij oplegt na te gaan of het dossier van de aanvraag tot bouwvergunning niet is voorbijgestreefd en of het niet aangewezen is het te vervolledigen door het publiek toe te laten opnieuw zijn opmerkingen te laten gelden (R.v.St., nr. 93.767, 7 maart 2001, Juristenkrant 2001 (weergave S. LUST), afl. 28, 6 ; T.B.P. 2001 (samenvatting), 513, noot en T.M.R. 2001, 385).

Artikel 148/12 – 148/15

741. Deze bepalingen schrijven voor dat een prealabel positief advies van de Hoge Raad vereist is in gevallen waarbij de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen wenst over te gaan tot de betekening van een herstelvonnis, indien voldaan is aan volgende voorwaarden.

Ten eerste. *De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen zal op de betekeningsdatum reeds tien jaar of meer zijn verstreken.*

Deze termijn van 10 jaar is afgeleid van de normale verjaringstermijn van de "actio judicati". De verjaring van de gerechtelijke titel die de overheid machtigt om een herstelmaatregel uit te voeren, verjaart normaliter binnen de 10 jaar na het verstrijken van de termijn voor vrijwillig herstel. Uiteraard kan deze termijn worden gestuit of geschorst. Maar het staat toch wel vast dat het verstrijken van deze termijn een "knipperlicht" moet doen branden en in principe aanleiding kan geven tot een bijkomend onderzoek over de zinvolheid van een betekening.

Ten tweede. *Er zijn bepaalde voorwaarden voorhanden die ofwel betrekking hebben op de impact op de goede ruimtelijke ordening, ofwel te maken hebben met een subjectief element.*

Eerst en vooral verhinderen specifieke voorwaarden dat herstelvonnissen inzake zwaarwegende (en dus "evident" te betekenen) misdrijven het voorwerp uitmaken van de bijkomende adviesverplichting. De adviesverplichting speelt daarom niet indien het voorwerp van het betrokken misdrijf gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied en/of het betrokken misdrijf betrekking heeft op het verrichten van handelingen in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten hoofd-, neven- of ondergeschikte bestemmingen[387].

Ook al is de herstelmaatregel in essentie een maatregel in het belang van de goede ruimtelijke ordening, toch mag niet voorbij worden gegaan aan de Europeesrechtelijke kwalificatie van de herstelmaatregel (ten minste wat betreft het herstel in de oorspronkelijke toestand) als een "straf". Om die reden is het verantwoordbaar om bij voorliggende adviesregeling rekening te houden met bepaalde morele elementen. Meer bepaald komt het voordeel van de bijkomende toetsing door de Hoge Raad niet toe aan overtreders in gevallen waarin sprake is van een manifeste administratieve ongehoorzaamheid c.q. van recidive. De adviesverplichting speelt daarom niet indien het misdrijf dat aanleiding heeft gegeven tot het vonnis of arrest, betrekking heeft op het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel. De adviesverplichting speelt evenmin indien na het herstelvonnis nieuwe strafrechtelijke sancties, bestuurlijke sancties[388], herstelmaatregelen of overige schadevergoedingsplichten uit hoofde van een stedenbouwmisdrijf[389] opgelegd werden aan de overtreder.

[387] Het gaat met andere woorden om "bestemmingsvoorschriften" en niet om aanvullende voorschriften die de inrichting of het beheer van een gebied regelen. (Het onderscheid tussen bestemmingsvoorschriften en inrichtings- of beheersvoorschriften is ondermeer verankerd in artikel 38, §1, eerste lid, 2°, DRO, voor wat de RUP's betreft).

[388] Meer bepaald moet hier worden gedacht aan de administratieve geldboete die kan worden opgelegd naar aanleiding van het doorbreken van een stakingsbevel.

[389] Meer bepaald wordt hier gedoeld op schadevergoedingsplichten die voortvloeien uit een private vordering tot herstel.

742. Het adviesmechanisme is opnieuw afgestemd op dat inzake herstelvorderingen en uitvoeringsmaatregelen. Dat betekent ondermeer dat de adviestermijn van 60 dagen (vervaltermijn) ook hier geldt, dat belanghebbenden van het advies op de hoogte worden gesteld, en dat het betrokken bestuur c.q. een derde-belanghebbende een gemotiveerd verzoek tot heroverweging kan instellen tegen de afgifte van een negatief advies.

Artikel 148/16

743. Het ontwerpartikel impliceert dat de Hoge Raad in de toekomst kan oordelen over gemotiveerde verzoeken tot matiging van de invordering van opeisbaar geworden dwangsommen (uitstel of beperking van de invordering). Een volledige "kwijtschelding" behoort niet tot de mogelijkheden , één en ander zou in bepaalde gevallen op gespannen voet kunnen komen te staan met de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, dat stelt dat het recht op toegang tot een rechterlijke instantie *"serait illusoire si l'ordre juridique interne d'un Etat contractant permettait qu'une décision judiciaire définitive et obligatoire reste inopérante au détriment d'un partie"*[390].

Uiteraard zal het advies van de stedenbouwkundige inspecteur c.q. het college van burgemeester en schepenen worden ingewonnen.

De Hoge Raad beslist met inachtneming van de criteria als vastgesteld bij het nieuw voorgestelde artikel 148/1, §2, tweede lid, DRO. Inzonderheid wordt rekening gehouden met de door de overtreder gestelde handelingen en genomen engagementen met het oog op een correcte uitvoering van de hoofdveroordeling.

De regeling is geïnspireerd op de bestaande regeling inzake verzoeken om kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de in het DRO omschreven administratieve geldboeten (cfr. artikel 156, §2, §§3 – 6 DRO).

744. Het voorgestelde systeem speelt op het niveau van de *invordering* van een dwangsom, en moet buiten de reikwijdte van artikel 1385quinquies van het Gerechtelijk Wetboek worden geplaatst. Dat artikel regelt de bevoegdheid *van de rechter* die de dwangsom heeft opgelegd om matigend op te treden indien er sprake is van een onmogelijkheid voor de veroordeelde om aan de veroordeling onder verbeurte van een dwangsom te voldoen[391].

---

[390] EHRM, HORNSBY, 19 maart 1997, Rep. Eur. Court. H.R. 1997-II, vol. 33) *(Ndl. : "Het recht op toegang tot een rechterlijke instantie zou illusoir zijn indien de interne rechtsorde van een Lidstaat zou toelaten dat een rechterlijke uitspraak met gezag van gewijsde zonder gevolg zou blijven ten nadele van een betrokken partij.")*

[391] Het komt ook voor dat een (hoge) dwangsom wordt opgelegd en dat een schuldenaar maar zeer licht tekortkomt aan zijn verplichting. De vraag of de rechter in dergelijke situatie (dus buiten de hypothese van de onmogelijkheid om aan de hoofdveroordeling te voldoen) matigend kan optreden, dient in het systeem van de Eenvormige Benelux-Wet op de dwangsom in beginsel negatief te worden beantwoord. Een kleinere tekortkoming kan in beginsel geen aanleiding geven tot een vermindering van de dwangsom (E. DIRIX, "Executieproblemen met betrekking tot de dwangsom", in De dwangsom, Leuven, Jura Falconis Libri, 1999, 51). In zeer uitzonderlijke omstandigheden kunnen redelijkheid en billijkheid tóch leiden tot een verlichting ten gunste van een veroordeelde partij die tekortkwam. De Belgische regeling van de dwangsom is immers ingebed in de totaliteit van het procesrecht, zodanig dat rechtsfiguren als rechtsverwerking of rechtsmisbruik toepassing kunnen vinden (E. DIRIX, o.c., 52). Als de eisende partij middels een dwangsom bekwam dat de veroordeelde wezenlijk tegemoet kwam aan zijn verplichtingen, doch de eisende partij vordert lange tijd nadien nog dwangsommen wegens een onbeduidende overtreding die is blijven voortduren, zonder dat zij de veroordeelde daar ooit op attendeerde, kan er sprake zijn van rechtsverwerking (Hof 's-Gravenhage, 29 september 1993, N.J. 1994, 95). Als geen redelijk mens zich de houding van de eisende partij zou eigen maken, kan de invordering van de verbeurde dwangsommen rechtsmisbruik opleveren (H.R., 20 mei 1994, N.J. 1994, nr. 652). Het gaat hier uiteraard om uitzonderlijke situaties. Het loutere feit dat de invordering van de dwangsom voor de eisende partij een belangrijk voordeel oplevert, volstaat bvb. niet opdat er sprake zou kunnen zijn van rechtsmisbruik (Antwerpen, 16 oktober 2001, A.J.T. 2001-'02, 521, noot S. DE TAEYE).

745. Het nieuw voorgestelde artikel 148/16 DRO moet nu echter gezien worden in het licht van volgende passus uit het advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid van 19 juni 2006 "over de problematiek van de invordering van het onbeperkt oplopen van dwangsommen bij gebreke aan vrijwillige en ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregel" :

> *"Het innen van de verbeurde dwangsom is in de huidige stand van de regelgeving een verplichting voor de overheid. Inzonderheid kan de stedenbouwkundige inspecteur noch de minister noch de Hoge Raad verbeurde dwangsommen kwijtschelden.*
>
> *Er kunnen zich niettemin situaties voordoen waarin dit mogelijk zou moeten zijn. Gedacht wordt aan het geval waar een veroordeelde buiten de termijn overgaat tot uitvoering van de herstelmaatregel. In dit geval vervallen de verbeurde dwangsommen niet totdat het P.V. van uitvoering bedoeld in artikel 153 DRO is opgesteld. Het kan derhalve voorkomen dat spijts de - weliswaar laattijdige - wil van de veroordeelde tot uitvoering, er toch nog naast de uitvoering en gedurende de uitvoering van de hoofdveroordeling, dwangsommen verschuldigd zijn. In dit geval kan de "kwijtschelding, de vermindering of het uitstel van betaling" als "verzachtende" factor worden voorgehouden. De Hoge Raad adviseert daarom om de mogelijkheid tot kwijtschelding, alsook vermindering of uitstel van betaling decretaal te voorzien* [392]*. Ook dit past in het reeds meermaals aangehaalde basisidee dat het de veroordeelde is die dient uit te voeren.*
>
> *Wie ter zake bevoegd moet zijn om deze kwijtschelding toe te kennen, is een loutere opportuniteitsvraag.*
>
> *Een ingrijpen van de decreetgever - die daartoe bevoegd lijkt - is noodzakelijk"* [393].

Juridische elementen

746. Voorliggend decretaal optreden moet duidelijk buiten de regelingen van de Eenvormige Benelux-Wet betreffende de dwangsom en artikel 1385quinquies van het Gerechtelijk Wetboek worden gehouden (zie hoger).

747. De rechtsleer aanvaardt dat de partij die een dwangsom vorderde, er na de veroordeling voor kan kiezen om de dwangsom niet of slechts gedeeltelijk in te vorderen, of om de invordering voor enige tijd uit te stellen[394].

Deze beslissingsbevoegdheid grijpt niet in op de verbeurde of te verbeuren dwangsom zelf ; zij speelt op het niveau van de uiteindelijke invordering.

Nu voorliggende decretale regeling uitdrukkelijk op dat specifieke niveau van de invordering inspeelt, kan zij dan ook geen afbreuk doen aan de Benelux-regelingen en de regelingen van het Gerechtelijk Wetboek.

---

[392] De Hoge Raad heeft aan bedoeld advies een bijlage toegevoegd waarin de mogelijkheid om tot dergelijke decretale regeling over te gaan, bevoegdheidstechnisch wordt geduid. Een aantal van die argumenten zijn verwerkt in de rubriek "Juridische elementen".

[393] Parl. St., Vl. Parl., 2005-'06, 905/1, 21-22, nr. 34.

[394] K. WAGNER, Dwangsom, Mechelen, Story, 2003, 27, nr. 26 en I. MOREAU-MARGREVE, "Principes généraux", in Dix ans d'application de l'astreinte, Brussel, Créadif, 1991, 18-19.

748. De dwangsom wordt in casu gevorderd door de stedenbouwkundige inspecteur c.q. het college van burgemeester en schepenen. Conform de onder het vorige randnummer vermelde rechtsleer, komt de beslissing over kwijtschelding, vermindering of uitstel prima facie toe aan deze besturen.

Evenwel impliceert artikel 179 van de Grondwet dat voor het toekennen van een "gift" door de overheid, het optreden van de wetgever vereist is[395]. Het Rekenhof heeft bevestigd dat ter uitvoering van artikel 179 G.W. enkel de wetgevende macht machtiging kan verlenen voor een kwijtschelding van een schuldvordering (Rekenhof, Verslag aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers, Brussel, oktober 2001, 42).

Het begrip "wet" in de zin van artikel 179 G.W. sluit tevens "het decreet" in, nu voormeld grondwetsartikel dateert van vóór de Belgische Staatshervormingen.

Nu de gewestdecreetgever bevoegd is voor het ruimtelijkeordeningsrecht, met inbegrip van het handhavingsbeleid, is het een evidentie dat het aan deze decreetgever toekomt om conform artikel 179 G.W. de regelen te bepalen op grond waarvan de "liberaliteit" van de beperking, het uitstel, of de afstand van de invordering van een dwangsom kan worden toegekend.

749. De afdeling Wetgeving van de Raad van State heeft bevestigd dat de wetgevende macht, optredend in het kader van artikel 179 G.W., haar (regelings)bevoegdheden kan opdragen aan een ander orgaan, nu dat artikel stipuleert dat de betrokken aangelegenheid "krachtens" een wet moet worden geregeld[396].

De delegatie aan de Hoge Raad kan van daaruit worden gemotiveerd.

Artikel 148/17

750. De Hoge Raad is belast met de volgende bemiddelingsopdrachten :

1° indien de stedenbouwkundige inspecteur een minnelijke schikking weigert om een andere reden dan een niet-akkoord van de procureur des Konings, kan de overtreder de Hoge Raad om een bemiddelingspoging verzoeken ;

2° in elke stand van het geding kan de reeds geadieerde rechter een dergelijke bemiddelingspoging bevelen, zolang de zaak niet in beraad is genomen.

De figuur van de bemiddeling wordt verder toegelicht bij de basisartikelen ter zake (nieuwe artikelen 158 t.e.m. 158/3 DRO).

[395] R.v.St., afd. Wg., 7 januari 1999, Parl. St., Kamer, 1998-999, nr. 2003/1 – 2004/1, 41.

[396] Parl. St., Kamer, 1998-'99, 2003/1 en 2004/1, onder verwijzing naar L. 27.917/1, 23 juni 1998, over een ontwerp van koninklijk besluit "tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 september 1984 tot uitvoering van de wet van 19 december 1974 tot regeling van de betrekkingen tussen de overheid en de vakbonden van haar personeel".

Artikel 148/18

751. De Hoge Raad kan, op eigen initiatief of op verzoek van de Vlaamse Regering of het Vlaams Parlement, advies geven, opmerkingen maken of voorstellen doen over alle aangelegenheden met betrekking tot het handhavingsbeleid.

Deze adviesopdracht werd reeds verankerd middels het Handhavingsdecreet, en is vandaag ingeschreven in artikel 9bis, §7, eerste lid, DRO.

Artikel 148/19 t.e.m. 148/24

752. De "nieuwe" Hoge Raad wordt blijvend samengesteld uit zeven leden. De benoemingsvoorwaarden worden ietwat verfijnd om een passend evenwicht tussen leden met een juridische expertise en leden met een praktijkervaring binnen de ruimtelijke ordening veilig te stellen.

De voorzitter en 3 leden-juristen dienen te beschikken over een masterdiploma in de rechten en bezitten ten minste 10 jaar nuttige ervaring op het vlak van zowel het ruimtelijkeordeningsrecht als de rechtsbescherming tegen bestuurlijk optreden.

3 leden-deskundigen moeten ten minste 10 jaar nuttige ervaring op het vlak van de ruimtelijke ordening bezitten[397].

753. De voorzitter en de overige leden worden aangeduid door de Vlaamse Regering.

De Vlaamse Regering kan aan de Hoge Raad tijdelijke leden toevoegen om aan uitzonderlijke omstandigheden (in het bijzonder een tijdelijke "hausse" in de dossiers) het hoofd te bieden.

Het mandaat van lid van de Hoge Raad is om redenen van onpartijdigheid onverenigbaar met het lidmaatschap van een wetgevende vergadering, een provincieraad, een gemeenteraad, een districtsraad of een raad van een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn.

De interne onafhankelijkheid van de Hoge Raad wordt voorts gewaarborgd door middel van de deontologische regeling als vermeld in het nieuwe artikel 148/27 DRO.

754. Overgangsmatig wordt de organisatorische omzetting van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid naar de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid geregeld via de nieuwe artikelen 179 en 180 DRO (zie aldaar voor een bespreking).

Artikel 148/25

755. De Hoge Raad spreekt zich uit bij volstrekte meerderheid van stemmen.

Dat betekent dat een advies of een beslissing slechts geldig wordt aangenomen, indien "50% + 1" van de leden aanwezig is én indien "50% + 1" van de leden zich positief over het ontwerpadvies of de ontwerpbeslissing uitspreekt.

---

[397] Het begrip "ruimtelijke ordening" moet conform het advies van de Hoge Raad bij voorliggend ontwerpdecreet worden gezien in het licht van de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof conform dewelke de hoven en rechtbanken dienen na te gaan of de beslissing van de herstelvorderende overheid om een bepaalde herstelmaatregel te vorderen, uitsluitend met het oog op de goede ruimtelijke ordening is genomen.

Artikel 148/26

756. De vergaderingen van de Hoge Raad kunnen vandaag reeds worden bijgewoond door de stedenbouwkundige inspecteur, bevoegd voor het Vlaamse Gewest ; de inspecteur kan een stemadvies verlenen[398]. Aan dat beginsel wordt nu toegevoegd dat ook een vertegenwoordiger van het college van burgemeester en schepenen van een ontvoogde gemeente met raadgevende stem kan zetelen, voor wat betreft die agendapunten die een vordering of een maatregel van de betrokken gemeente betreffen.

757. I. VAN GIEL heeft inderdaad terecht opgemerkt dat het discriminatoir is dat in de huidige situatie alleen de stedenbouwkundige inspecteur met raadgevende stem kan deelnemen aan de vergaderingen van de Hoge Raad ; dergelijke mogelijkheid dient ook aan gemeentebesturen toe te komen[399].

Met dat principe wordt ingestemd, echter, zoals gesteld, op voorwaarde dat de gemeente ontvoogd is, wat betekent dat de draagkracht van de gemeente om een eigenstandig ruimtelijk beleid is erkend op grond van het voldoen aan de voorwaarden als vermeld in artikel 193 DRO.

758. De mogelijkheid tot adviesverlening vanuit een vertegenwoordiger van het handhavend lokaal bestuur betreft uiteraard de "eigen" agendapunten.

De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur kan daarentegen ten aanzien van alle agendapunten met raadgevende stem zetelen. Zulks laat zich verklaren door de keuze van de decreetgever om de stedenbouwkundige inspecteur aan te wijzen als *"centrale ambtenaar in het raam van de herstelvordering"* [400], hetgeen ondermeer blijkt uit de optie van de wetgever om aan de vordering van de stedenbouwkundige inspecteur een voorrangsrecht te verlenen ten opzichte van de vordering van het lokaal bestuur[401].

---

[398] Cfr. huidig artikel 9bis, §2, vijfde lid, DRO, jo. artikel 12, eerste lid, van het Huishoudelijk Reglement van de Hoge Raad.

[399] I. VAN GIEL, "De herstelvordering van het college van burgemeester en schepenen in de strafprocedure en de burgerlijke procedure na het stedenbouwkundig 'annus horribilis' 2005", T.Gem. 2006, 48.

[400] G. DEBERSAQUES, "Handhaving", in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, Brugge, Die Keure, 2004, 801, nr. 8.

[401] Huidig artikel 149, §1, vierde lid, DRO.

Advisering

759. De Hoge Raad heeft kanttekeningen gemaakt bij de aanwezigheid van de stedenbouwkundige inspecteur op de vergaderingen van de Hoge Raad (randnrs. 20-21), inzonderheid door een verwijzing naar het arrest-BORGERS van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens. In dat arrest, gewezen tegen België, stelde het Hof dat een deelname van de procureur-generaal bij het Hof van Cassatie aan de beraadslagingen van het Hof van Cassatie onverenigbaar is met het principe van de onpartijdigheidsplicht en de wapengelijkheid in de zin van artikel 6 EVRM.

Te dezen moet evenwel worden gesteld dat de Hoge Raad als bestuursorgaan niet onderworpen is aan artikel 6 EVRM. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens aanvaardt het voorafgaandelijk optreden van administratieve, corporatieve of andere organen of van bijzondere rechtscolleges die niet alle vereiste waarborgen bieden voor een behoorlijke rechtsbedeling, op voorwaarde dat de betrokken betwisting voor een rechtscollege kan worden gebracht, dat wel over alle door deze bepalingen voorgeschreven waarborgen biedt en over volle rechtsmacht beschikt[402]. In het herstelcontentieux biedt de tussenkomst van de strafrechter c.q. de burgerlijke rechter, beide oordelend met volle rechtsmacht, aldus een voldoende waarborg.

Desalniettemin is grondig gereflecteerd over voormeld advies van de Hoge Raad, nu het systeem van advisering door de Hoge Raad "zuiver" moet worden gehouden.

Uiteindelijk is geoordeeld dat de vooropgestelde mogelijkheden om met raadgevende stem deel te nemen aan de vergaderingen van de Hoge Raad, gelegitimeerd c.q. verantwoord worden door volgende elementen :

1° *Het zorgvuldigheidsbeginsel*
De bij de herstelvordering betrokken besturen zijn er uitstekend toe geplaatst om een getrouw beeld te schetsen van de specifieke situatie, zodanig dat zij kunnen bijdragen aan een adequate zorgvuldige feitenvinding door de Hoge Raad.

2° *De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*
De bij een herstelvordering of –maatregel betrokken besturen zijn er decretaal toe gehouden om (enkel) het algemeen stedenbouwkundig belang te behartigen[403], hetgeen belangrijke waarborgen inhoudt op het vlak van een neutrale houding.

3° *De onderworpenheid aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur*
Zowel de Hoge Raad als de bij een herstelvordering of –maatregel betrokken besturen zijn in hun werking onderworpen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dat betekent dat de besturen, wanneer zij zetelen met raadgevende stem, acht dienen te slaan op de bestuurlijke plicht tot niet-vooringenomenheid. P. VAN ORSHOVEN laat er zonder omwegen geen twijfel over bestaan dat alle overheden in alle omstandigheden onpartijdig moeten zijn[404].

---

[402] EHRM, 23 juni 1981, Le Compte, Van Leuven en De Meyere t/België, A 53 ; P. LAMBERT, "Le procédure disciplinaire et la Convention de sauvegarde des droits de l'homme", J.T. 1981, 622-626.

[403] Zie o.a. Grondwettelijk Hof, nr. 46/2005, 1 maart 2005, A.P.M. 2005 (samenvatting), afl. 4, 79 en T.R.O.S. 2005 (weergave B. SEUTIN), afl. 38, 182, overw. B.18.1.

[404] P. VAN ORSHOVEN, Behoorlijke rechtsbedeling bij geschillen over directe rijksbelastingen, Antwerpen, Kluwer, 1987, 66 e.v.

Artikel 148/27

760. De leden van de Hoge Raad (en van zijn permanent secretariaat) worden onderworpen aan de deontologische regeling die ook geldt in hoofde van de Hoge Raad voor Justitie[405].

Het is de leden van de Hoge Raad verboden deel te nemen aan een beraadslaging of een beslissing over zaken waarbij zij een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben, waarbij hun bloed- of aanverwanten tot in de vierde graad of de personen met wie zij een feitelijk gezin vormen een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben of waarbij zij in een professionele hoedanigheid betrokken zijn of zijn geweest.

Daarenboven wordt verduidelijkt dat wanneer het lid van de Hoge Raad deel uitmaakt van een kantoor (advocatenkantoor, studiebureel,…), en een kantoorgenoot eerder is tussengekomen in een aan de Hoge Raad voorgelegde zaak, het raadslid zich dient te onthouden van elke deelname aan de oordeelsvorming in dat dossier, d.w.z. zowel van de bespreking van het dossier als van de beraadslaging over het uit te brengen advies of (in het geval als vermeld in het nieuwe artikel 148/16 DRO) de uit te brengen beslissing.

761. Het belang van een correcte deontologie wordt overigens uitdrukkelijk bevestigd in het nieuwe artikel 148/32, tweede lid, DRO : de Hoge Raad dient een adequate deontologische code vast te leggen, en ook dat is uiteraard een adequaat middel om belangenvermenging uit te sluiten.

Artikel 148/28

762. De leden van de Hoge Raad worden onder de bepalingen inzake het beroepsgeheim gebracht, voor wat betreft de gegevens waarvan zij kennis nemen in het kader van de uitoefening van hun mandaat.

Het beroepsgeheim verplicht tot geheimhouding van alle informatie waarvan de kennisname is gebeurd tijdens de uitoefening van het mandaat van raadslid, voor zover deze informatie in een redelijk verband staat met de uitoefening van het mandaat en zij inherent vertrouwelijk is of expliciet dan wel impliciet onder voorwaarde van geheimhouding is toevertrouwd[406].

Het beroepsgeheim wordt verantwoord door het feit dat de raadsleden zowel rechtstreeks (via het schriftelijk horen van betrokkenen) als onrechtstreeks (via kennisname van de dossiers van de bij het herstel betrokken overheden) kennis krijgen van vertrouwelijke informatie.

Artikel 148/29

763. Dit artikel stelt de Hoge Raad in staat om belanghebbenden (overtreders of (rechts)personen die direct of indirect schade kunnen lijden uit het betrokken misdrijf) schriftelijk[407] te horen.

---

[405] Cfr. artikel 259bis19 van het Gerechtelijk Wetboek.

[406] Vgl. B. ALLEMEERSCH, "Het toepassingsgebied van art. 458 Strafwetboek. Over het succes van het beroepsgeheim en het geheim van dat succes", R.W. 2003-04, afl. 1, 12.

[407] Het schriftelijk horen wordt proceseconomisch verantwoord door het feit dat de Hoge Raad een zeer belangrijke stroom dossiers dient te verwerken, en zulks binnen een korte hakbijltermijn (in het licht van de redelijketermijneis in de zin van artikel 6 EVRM). De Hoge Raad is daarenboven als orgaan van het actief bestuur, met een principieel adviserende functie, niet organisatorisch uitgebouwd om op constante basis mondelinge hoorzittingen te organiseren. In dat licht zal gewezen worden op het vaste contentieux conform hetwelk het horen van personen schriftelijk kan geschieden, zelfs in een disciplinaire context (o.a. C. BERX, Rechtsbescherming van de burger tegen de overheid, Antwerpen, Intersentia, 2000, 407, nr. 904 en I. OPDEBEEK, "De hoorplicht", in I. OPDEBEEK en M. VAN DAMME (eds.), Beginselen van behoorlijk bestuur, Brugge, Die Keure, 2006, 271, nr. 360).

Ingestemd moet worden met het advies van de Hoge Raad, dat het volgende stelt :

> *"Gelet op het feit dat de herstelvorderingen van de herstelvorderende overheden vallen onder het rechterlijke wettigheidstoezicht van de hoven en de rechtbanken, en dat voor de justitiële rechter een volwaardig, tegensprekelijk gerechtelijk debat kan gevoerd worden, is het niet aangewezen dat een tegensprekelijk debat voor de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid als orgaan van actief bestuur wordt gevoerd, temeer daar de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid enkel een adviesorgaan is en geen beroepsinstantie"* [408].

Het horen is dus in dat licht ingeschreven als een mogelijkheid, in eerste instantie in het licht van een *zorgvuldige feitenvinding*. A. VAN MENSEL schreef reeds dat het horen van personen zowel gekaderd kan worden in het verdedigingsbeginsel als in het zorgvuldigheidsbeginsel : het horen is een middel om de overheid in staat te stellen zich volledig op de hoogte te stellen van de voornaamste elementen van de zaak[409]. De Hoge Raad kan soeverein oordelen over de vraag in welke mate het dossier noopt tot een bijkomende feitenvinding middels het horen van belanghebbenden.

Eén en ander ligt enigszins anders wanneer de Hoge Raad oordeelt over de matiging (= beperking of tijdelijke opschorting) van de invordering van dwangsommen conform het nieuwe artikel 148/16 DRO. In dat geval oefent de Hoge Raad een eigenstandige beslissingsmacht uit en stelt hij eenzijdige, bindende rechtshandelingen. Hier speelt de hoorplicht dus ook een rol in het licht van het *verdedigingsbeginsel*. Dat betekent echter niet dat in die gevallen stéédsmoet worden gehoord wanneer de Hoge Raad zinnens is het betrokken verzoek af te wijzen. De Raad van State oordeelt immers dat bestuurshandelingen die een weigering inhouden om een door de bestuurde gevraagd voordeel te verlenen, niet onderworpen zijn aan tegenspraak[410]. Die rechtspraak is (mede) gebaseerd op het feit dat wie een vraag richt tot het bestuur, reeds in zijn aanvraag kan uiteenzetten waarom hij meent aanspraak te kunnen maken op het gevraagde[411]. Op dat beginsel moet echter een nuance worden aangebracht. In een zaak waar de overheid de gevraagde vergunning tot het uitoefenen van privé-detective had geweigerd om redenen waarop de bestuurde onmogelijk kon anticiperen bij het indienen van zijn aanvraag, moest de aanvrager volgens de Raad van State de gelegenheid krijgen om zijn standpunt kenbaar te maken nopens de feiten die aan die redenen ten grondslag liggen en nopens de appreciatie van die feiten[412]. In dergelijke specifieke gevallen dringt een schriftelijk horen zich aldus op vanuit het vrijwaren van de belangen van de verzoeker.

Advisering

764. Voorgaande elementen onderbouwen waarom te dezen niet wordt ingegaan op de kritiek van de SARO, die het betreurt dat het ontwerpdecreet geen absoluut hoorrecht omvat (rubriek 14.2).

---

[408] Randnr. 47, in fine.
[409] A. VAN MENSEL, Het beginsel van behoorlijk bestuur, Gent, Mys & Breesch, 1999, 102, nr. 255.
[410] O.a. R.v.St., nr. 98.879, 17 september 2001, T.B.P. 2003 (samenvatting), afl. 1, 69 ; zie ook A. ROEF, "Het Milieuvergunningendecreet, VLAREM I en de procedurele beginselen van behoorlijk bestuur : variaties op eenzelfde thema?", R.W. 1994-95, 278.
[411] De Raad wijst er op dat de rechtzoekende reeds op voorhand, nl. bij het indienen van een aanvraag, het recht, ja zelfs de plicht heeft zijn standpunten en motieven ter zake mede te delen (R.v.St., nr. 98.886, 17 september 2001, www.raadvst-consetat.be). J. DE STAERCKE spreekt ter zake van een "algemeen beginsel van behoorlijk burgerschap" (Algemene beginselen van behoorlijk bestuur en behoorlijk burgerschap. Beginselen van de openbare dienst, Brugge, Vanden Broele, 2002, 49, nr. 134).
[412] R.v.St., nr. 67.691, 8 augustus 1997, R.W. 1998-99, 644.

Artikel 148/30

765. Dit artikel bevestigt het beginsel dat elke persoon zich in het kader van een procedure voor de Hoge Raad kan doen bijstaan of laten vertegenwoordigen door een raadsman.

"Bijstand" heeft betrekking op het verlenen van advies.

"Vertegenwoordiging" heeft betrekking op de hypothese waarop de raadsman in de plaats treedt van een persoon.

766. De raadsman dient niet noodzakelijk een advocaat(-stagiair) te zijn ; elke deskundige vertrouwenspersoon kan optreden als raadsman.

Indien de raadsman geen advocaat(-stagiair) is en optreedt als vertegenwoordiger van een persoon (doordat , dient hij wél te beschikken over een schriftelijke machtiging, zoniet kan hij bvb. niet mondeling worden gehoord.

Artikel 148/31

767. Voorliggend ontwerpdecreet legt het procedureverloop bij de Hoge Raad duidelijker vast.

Nadere procedure- en werkingsregelen worden vastgelegd in een procedure- en werkingsreglement, dat wordt opgemaakt en voorgesteld door de Hoge Raad, en dat bekrachtigd wordt door de Vlaamse Regering.

Artikel 148/32

768. De Hoge Raad neemt tevens een huishoudelijk reglement aan, en legt daarin een deontologische code vast.

769. De deontologische code dient te garanderen dat de raadsleden hun opdrachten in alle onafhankelijkheid uitoefenen, en de hun voorgelegde dossiers onderzoeken met naleving van de principes van objectiviteit en gelijke behandeling.

Er moet worden voorzien in deontologische regelingen aangaande de mogelijkheid om publieke standpunten in te nemen, waarbij een plicht tot loyauteit ten aanzien van de Hoge Raad geldt, en waarbij nimmer afbreuk mag worden gedaan aan het vertrouwen van derden in de onafhankelijkheid en goede werking van de Hoge Raad.

De deontologie van de raadsleden dient zeker ook in te houden dat de raadsleden in het bijzonder verplicht zijn de termijnen voor de uitvoering van de aan hen toegewezen opdrachten zo goed mogelijk na te leven en geregeld aan de vergaderingen deel te nemen.

Artikel 148/33 en 148/34

770. De Vlaamse Regering stelt de nodige werkingsmiddelen ter beschikking van de Hoge Raad.

771. De Hoge Raad stelt op grond van zijn werkingsmiddelen een permanent secretariaat samen.

Artikel 148/35

772. In het kader van de actieve openbaarheid van bestuur stelt het departement-RWO, onder het gezag van de Hoge Raad, een jaarlijks verslagboek samen.

De bedoeling van dat verslagboek bestaat er in de eerste plaats in dat elke rechtsonderhorige een duidelijk zicht krijgt op de motieven die de Hoge Raad in zijn contentieux hanteert.

Om die reden wordt uitdrukkelijk bepaald dat het verslagboek een synthese dient te omvatten van de dragende motieven die in de adviezen en beslissingen van de Hoge Raad worden gehanteerd.

HOOFDSTUK 4. Verfijning bepalingen herstelvorderingen en -maatregelen

Voorafgaande bemerkingen. Het arrest-HAMER van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens

773. Voorafgaand aan de bespreking van bepaalde verfijningen inzake de herstelvordering, dient te worden stilgestaan bij het actuele en veelbesproken arrest-HAMER van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens[413].

774. Verzoekster in deze zaak, eigenares van een afgebroken illegaal gebouwd vakantiehuis, beriep zich op het verstrijken van de redelijke termijn, het discriminatieverbod in verband met het feit dat niet werd opgetreden tegen vergelijkbare andere overtredingen, het eigendomsrecht en het recht op privéleven.

Het Hof oordeelde als volgt.

Het begrip "vervolging" ("criminal charge") in artikel 6 EVRM moet autonoom worden uitgelegd. De opgelegde sanctie van de afbraak van het huis kan als een 'straf' in de zin van het EVRM worden aangemerkt. In haar geheel besloeg de procedure acht tot negen jaar, waarvan meer dan 5 jaar in het stadium van het vooronderzoek, dat geen blijk gaf van een buitengewone complexiteit. Verzoekster heeft op geen enkele manier het goede verloop van het vooronderzoek belemmerd, zodat artikel 6 EVRM geschonden is.

De bescherming van het algemeen belang eiste dat de autoriteiten tegen de illegaal gebouwde woning optreden. Dat dit tegen vier andere woningen niet was gebeurd, lag volgens de regering aan het feit dat de Vlaamse overheid destijds niet op de hoogte was van het bestaan van de andere woningen. Voorts laten door de regering aangevoerde statistieken zien dat het optreden tegen het huis van verzoekster geen geïsoleerd geval betrof, maar deel uitmaakte van een *coherent en systematisch beleid* van de autoriteiten om in bosgebieden de relevante wetgeving strikter te handhaven. Om die reden is artikel 6 EVRM in combinatie met artikel 14 EVRM niet geschonden.

De afbraak van het vakantiehuis is onmiskenbaar een inbreuk op haar eigendomsrecht. Deze was bij wet voorzien. Deze wet had tot doel om uit hoofde van het algemeen belang de situatie in overeenstemming te brengen met de bestemming van het gebied als niet-bebouwbaar bosgebied. De maatregel leverde bovendien *geen onevenredige inbreuk op het eigendomsrecht* op. De sloop van het huis was gerechtvaardigd en er is geen schending van artikel 1 eerste aanvullend protocol EVRM. De klacht onder artikel 8 EVRM hoeft niet apart te worden onderzocht, aangezien zij is gegrond op dezelfde feiten.

---

[413] Hof Mensenrechten (2e afd.) nr. 21861/03, 27 november 2007 (Hamer / België), Juristenkrant 2008 (weergave P. LEFRANC), afl. 165, 2, J.L.M.B. 2008, afl. 17, 732, noot T. BOMBOIS, Not. Fisc. M. 2008, afl. 6, 185, noot M. BOES, RABG 2008, afl. 7, 419, noot F. VAN VOLSEM, T.M.R. 2008, afl. 1, 36, noot P. VANSANT, T.R.O.S. 2008 (weergave S. BOULLART), afl. 49, 71 en T. Strafr. 2008 (weergave P. DE HERT en A. HOEFMANS), afl. 2, 153.

775. Welke analyses vloeien daar uit voort?

776. Ten eerste. De beginselen van artikel 6 EVRM zijn op de herstelvordering en het opleggen van de herstelmaatregel van toepassing (minstens voor zover het gaat om het herstel in de oorspronkelijke toestand).

Artikel 6 EVRM is toepasselijk op geschillen die het vaststellen van burgerlijke rechten en verplichtingen betreffen of die de gegrondheid van een ingestelde strafvervolging bepalen, kort gezegd op burgerlijke en strafzaken. Beide begrippen hebben een autonome betekenis die los staat van internrechtelijke kwalificaties van de lidstaten.

De toepasselijkheid van artikel 6 EVRM, onder zijn burgerlijke of zelfs zijn strafrechtelijke noemer, op geschillen inzake de oplegging van herstelvorderingen en -maatregelen, heeft weinig proces-organisatorische consequenties. De reden hiervoor is de originele rechtspraak die het EHRM terzake heeft ontwikkeld : artikel 6 verzet er zich, zelfs in strafzaken, niet tegen dat beslissingen in een eerste fase worden genomen door een bestuur (administratieve sanctie), op voorwaarde dat nadien beroep mogelijk is bij een rechterlijke instantie die voldoet aan de vereisten van artikel 6 EVRM. A fortiori vloeit daaruit voort dat aanvaard kan worden dat sancties die "straffen" zijn in de zin van artikel 6 EVRM, opgelegd kunnen worden door een andere rechter (met volle rechtsmacht) dan de strafrechter.

Aan het bestaande en ruimschoots (her)bevestigde contentieux, conform hetwelk de herstelvordering van civiele aard is, doch behoort tot de publieke vordering, dient dus niet te worden gesleuteld. Gewezen moet worden op het reeds talloze malen herbevestigde arrest van het Hof van Cassatie van 26 april 1989[414], waarin wordt gesteld dat *"het door de rechter (…) te bevelen herstel (…) wel behoort tot de strafvordering maar niettemin een maatregel van burgerlijke aard is".* De herstelmaatregel wordt door de strafrechter bevolen als *"verplichte aanvulling van de strafrechtelijke veroordeling".* Deze visie werd overgenomen door zowel het Benelux-Gerechtshof[415] als het Grondwettelijk Hof[416]. Overigens stelde ook het EHRM in het arrest SALIBA vs. MALTA (nr. 4521/02, 8 november 2005) dat de herstelmaatregel civiel van aard is en geen strafrechtelijke sanctie betreft[417].

Zeker nu het arrest-HAMER zelf beklemtoont dat artikel 6 EVRM autonoom moet worden uitgelegd, dringt zich klaarblijkelijk geen internrechtelijke kwalificatie van de herstelvordering/herstelmaatregel op.

De toepasselijkheid van artikel 6 EVRM heeft wél een aantal materiële gevolgen.

---

[414] Cass., 26 april 1989, AC 1989, 994.
[415] Benelux-Gerechtshof, 6 februari 1992, R.W. 1991-92, 1019.
[416] Grondwettelijk Hof, nr. 57/2002, 28 maart 2002, Juristenkrant 2002 (weergave F. JUDO), afl. 47, 6, R.W. 2002-03, afl. 30, 1171, noot P. BOLS, T.B.P. 2003, afl. 5, 333, T.M.R. 2002, afl. 3, 233 en T.R.O.S. 2002 (weergave B. SEUTIN), afl. 26, 139, overw. B.5.2.
[417] Hof Mensenrechten (4e afd.) nr. 4251/02, 8 november 2005 (Saliba / Malta), T.R.O.S. 2006, afl. 44, 296, noot M. DEBAENE en A. VAN GRUNDERBEEK.

Allereerst geldt het recht op afdoening van het proces binnen een redelijke termijn. Het beginpunt van de redelijke termijn is het ogenblik waarop een handeling wordt gesteld waaruit de overtreder redelijkerwijze mag afleiden dat een vordering op gang werd gebracht. Het eindpunt van de redelijke termijn is het moment waarop er aan de vervolging definitief een einde komt. De redelijkheid van de termijn wordt bekeken vanuit de complexiteit van de zaak, de ijver van de gerechtelijke instanties, het gedrag van de verdachte, etc. Dit gegeven speelt voortaan expliciet een rol bij de herstelvordering. Om die reden werd het optreden van de Hoge Raad expliciet gekoppeld aan strikte termijnen (60 dagen voor het uitbrengen van een "plenair" advies, 30 dagen voor een "eenvoudige afdoening"), om geen overschrijding van de redelijke termijn te veroorzaken.

Daarenboven vloeien uit de toepasselijkheid van artikel 6 EVRM volgende rechtsgevolgen voort :

1° de nood aan een eerlijke en openbare behandeling door een onafhankelijke en onpartijdige rechterlijke instantie welke bij wet is ingesteld (dit gegeven wordt vandaag reeds zowel bij de vordering voor de strafrechter als deze voor de burgerlijke rechter gerespecteerd) ;

2° het "vermoeden van onschuld" (dit gegeven staat ook vandaag reeds buiten kijf) ;

3° een aantal waarborgen die thans reeds vervat zijn in de beginselen van behoorlijk bestuur (waaraan de overheid onderworpen is) c.q. het gerechtelijk recht ; bvb. gaat het om het recht om onverwijld op de hoogte te worden gesteld van de aard en de reden van de beschuldiging, het beschikken over tijd en faciliteiten voor de voorbereiding van zijn verdediging, bijstand van een raadsman, etc. Bij de bestuurlijke fasen van de herstelvordering en de uitvoering van de herstelmaatregel houdt de figuur van de Hoge Raad hier een belangrijke waarborg in.

777. Ten tweede. Het is een belangrijk punt dat het EHRM beklemtoond heeft dat de uitvoering van de herstelmaatregel nodig is of kan zijn ter vrijwaring van het algemeen belang. De figuur van de herstelmaatregel zelf wordt dus niet in vraag gesteld. Meer nog, door het accent te leggen op het reparatoir (i.p.v. punitief) karakter van de herstelmaatregel, geeft het Hof de facto zélf aan dat een internrechtelijke herkwalificatie van de herstelmaatregel niet nodig is : de conclusie is dan ook dat herstelvordering/herstelmaatregel remedieert, maar ook dat bij deze remediëring de behoorlijkheidseisen van artikel 6 EVRM in acht moeten worden genomen.

778. Tenslotte dient het arrest-HAMER in een "redelijk" daglicht te worden gesteld. F. VAN VOLSEM schrijft ter zake :

> *"De moeilijkheden waartoe het arrest Hamer voor de Belgische rechtspraktijk aanleiding zal geven, zijn nochtans perfect te vermijden. Het volstaat dat de diverse overheden die bij het stedenbouwhandhavingsbeleid betrokken zijn (de opsporingsinstanties, de gerechtelijk eoverheden wat betreft vervolging en berechting en de bestuurlijke overheden wat betreft de herstelvordering), elk op hun domein, doen wat van hen mag worden verwacht : in elk dossier binnen een redelijke tijdspanne beslissen. Indien dat gebeurt zullen er geen arresten Hamer meer volgen"* [418].

[418] F. VAN VOLSEM, "De redelijke termijn : een Straatsburgse hakbijl voor het herstel van de plaats in de vorige staat?", noot onder EHRM 27 november 2007, RABG 2008/7, 431.

Artikel 48

Korte toelichting

Punten 1° en 3°

779. Deze punten geven duidelijke richtlijnen omtrent de aard van het te vorderen herstel.

Vandaag bestaan er immers onwenselijke onduidelijkheden over de principieel te vorderen herstelmaatregel. Immers heeft de decreetgever steeds de primauteit van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand (of de staking van het strijdig gebruik) vooropgesteld[419]. Doch overgangsmatig heeft de decreetgever met betrekking tot de vóór 1 mei 2000 gepleegde stedenbouwmisdrijven bepaald dat in principe steeds de herstelmaatregel van de meerwaarde kan worden aangewend (artikel 149, §1, derde lid, DRO), tenzij bij het niet naleven van een bevel tot staking, indien het misdrijf onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder veroorzaakt voor de omwonenden of indien het misdrijf een zwaarwichtige en onherstelbare inbreuk vormt op de essentiële stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming krachtens het RUP of plan van aanleg. Uit de wetsgeschiedenis ter zake blijkt dat voor dat historisch passief *"maximaal het middel van de meerwaarde [zal] worden aangewend"* [420], zodat "in principe" de vordering tot herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand (of de vordering tot staking van het strijdige gebruik) c.q. de vordering tot het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken uitgesloten zijn. Zoals geweten heeft het Grondwettelijk Hof de verwijzing naar de datum van 1 mei 2000 vernietigd bij arrest van 19 januari 2005[421]. De aldus "generiek" geworden bepalingen van artikel 149, §1, derde lid, DRO laten zich moeilijk samen lezen met de primauteit van het herstel in de oorspronkelijke toestand. Over de plaats van de herstelmaatregel die bestaat uit het verrichten van bouw- of aanpassingswerken in de "hiërarchie van herstelmaatregelen" bestaat al helemaal geen duidelijkheid.

Om die reden wordt thans voorzien in een uitdrukkelijke, billijke en realistische regeling, die de handhaving en het herstel van de ruimtelijke ordening verzoent met beginselen inzake evenredigheid en billijkheid.

---

[419] O.a. Parl. St., Vl. Parl., 1998-99, nr. 1332/1, 72 en Parl. St., Vl. Parl., 2002-03, 1566/2, 8.
[420] Parl. St., Vl. Parl., 2002-03, nr. 1566/2, 7.
[421] Grondwettelijk Hof, nr. 14/2005, 19 januari 2005, C.D.P.K. 2005, afl. 1, 139, noten M. NIHOUL en S. LUST, NjW 2005, afl. 101, 224, noot P. FLAMEY en J. BOSQUET, R.W. 2005-06, afl. 3, 94, noot D. VAN HEUVEN en J. BELEYN, RABG 2005, afl. 5, 363, noot S. LUST, T.M.R. 2005, afl. 2, 180 en TBO 2004, afl. 4, 202, noot I. VAN GIEL en Y. LOIX.

780. Er wordt in de voorgestelde maatregel vertrokken vanuit misdrijven die (o.m.) bestaan uit het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen[422] (voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken[423], bvb. in het kader van de decretale regelen inzake het verbouwen, uitbreiden, herbouwen of herstellen van zonevreemde constructies).

Bij dergelijke misdrijven wordt uiteraard principieel het herstel in de oorspronkelijke toestand (of de staking van het strijdige gebruik) gevorderd.

Immers, de uitgevoerde werken zijn kennelijk strijdig met de uitdrukkelijk vastgestelde overheidsvisie op de goede ruimtelijke ordening of zijn dermate ongeoorloofd dat zelfs een (genegeerd) stakingsbevel is uitgevaardigd.

Slechts uitzonderlijk kan op gemotiveerde wijze worden overgegaan tot het opleggen van bouw- of aanpassingswerken, indien zulks kennelijk (dit is in hoofde van elke normaal zorgvuldige beoordelaar) van aard is om de ruimtelijke ordening te herstellen.

781. In gevallen waar geen sprake is van een inbreuk op bestemmingsvoorschriften of op een uitgevaardigd stakingsbevel, wordt de betaling van de meerwaarde gevorderd, tenzij de overheid die de herstelvordering instelt, aantoont dat de ruimtelijke ordening hierdoor kennelijk op onevenredige wijze zou worden geschaad ; in dat geval wordt toch het herstel in de oorspronkelijke toestand, de staking van het strijdig gebruik of het verrichten van bouw- of aanpassingswerken gevorderd.

Punt 2°

782. Deze bepaling bevestigt[424] duidelijkheidshalve dat voor eenzelfde strafbaar feit een combinatie van herstelmaatregelen kan worden gevorderd.

Zo kan bijvoorbeeld voor een gedeelte van een constructie de afbraak worden gevorderd, terwijl voor een ander gedeelte wordt geopteerd voor de betaling van een meerwaarde of de uitvoering van aanpassingswerken.

Punt 4°

783. Deze technische aanpassing behoeft geen commentaar.

---

[422] Deze voorschriften vallen te onderscheiden van voorschriften op het vlak van de inrichting of het beheer van het gebied.

[423] Deze uitdrukkelijke verduidelijking komt tegemoet aan de vrees van de SARO dat men zonder dergelijke explicitering in een situatie komt waarbij voor zonevreemde constructies nimmer een meerwaarde kan worden gevorderd (nr. 14.4).

[424] De parlementaire voorbereiding bij het DRO leidt deze mogelijkheid vandaag reeds af uit het gebruik van het tussenvoegsel "en/of" in artikel 149, §1, eerste lid, DRO (Parl. St., Vl. Parl., 1998-99, nr. 1332/1, 71). Het is niettemin aangewezen om deze lezing duidelijker in de teksten in te brengen.

Punt 5°

784. Punt 5° heeft betrekking op het huidige artikel 149, eerste lid, in fine, DRO. Die bepaling luidt :

> *"De rechtbank bepaalt voor de uitvoering van de herstelmaatregelen een termijn die één jaar niet mag overschrijden en na het verstrijken van deze termijn van uitvoering, op vordering van de stedenbouwkundige inspecteur of van het college van burgemeester of schepenen, een dwangsom per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregel".*

Die laatste zinsnede wordt nu geschrapt, vanuit het feit dat *"de dwangsom per dag vertraging vermeld in art. 149 van het decreet van 18 mei 1999 slechts exemplatief [is] en geen afbreuk [doet] aan de bevoegdheid die de rechter ontleent aan art. 1385ter Ger.W. om een dwangsom op te leggen volgens enige andere modaliteit (per inbreuk, een bedrag ineens). Niettemin blijkt in de praktijk de dwangsom per dag vertraging de meest voorkomende modaliteit te zijn. De geciteerde bepaling uit het decreet neemt m.a.w. akte van een aantal verworvenheden en voorbeelden, zonder iets te wijzigen (toevoegingen noch beperkingen) aan het dwangsomregime van de Eenvormige Benelux-Wet"* [425].

Punt 6°

785. Via punt 6° wordt een decretale verjaringstermijn voor de herstelvordering van overheidswege (ter dekking van de schade toegebracht aan de ruimtelijke ordening) ingeschreven.

786. Het verjaringsregime van de herstelvordering is vandaag, zo neemt de recente doctrine aan, onderworpen aan de basisregels van artikel 2262bis, §1, tweede en derde lid, B.W.[426].

Dat betekent dat er sprake is van verjaring 5 jaar na de kennisname, door het bestuur, van de schade of van de verzwaring ervan en van de identiteit van de daarvoor aansprakelijke persoon (artikel 2262bis, §1, tweede lid, B.W.).

De vordering verjaart sowieso 20 jaar na het schadeverwekkend feit (artikel 2262bis, §1, derde lid, B.W.).

In een zaak waar de herstelvordering ingesteld was voor de strafrechter, heeft het Hof van Cassatie bevestigd dat artikel 26 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering eveneens op de herstelvordering van toepassing is. Dat betekent dat de herstelvordering niet vóór de strafvordering kan verjaren[427]. Rechtsleer oordeelt dat voornoemd beginsel ook van toepassing is op de herstelvordering die wordt ingesteld voor de burgerlijke rechter[428].

Voor het overige gelden de schorsings- en stuitingsgronden van het Burgerlijk Wetboek.

---

[425] K. WAGNER, Dwangsom, Mechelen, Story, 2003, 199-200.

[426] O.a. P. VANSANT, "De verjaring van de herstelvordering : het arrest van 13 mei 2003 nader bekeken" (noot onder Cass. 13 mei 2003), T.M.R. 2003, 626.
De in deze bepalingen vervatte verjaringstermijnen beginnen slechts te lopen vanaf 27 juli 1998 voor wat betreft rechtsvorderingen die vóór die datum zijn ontstaan, zonder dat de totale duur van de verjaringstermijn meer dan 30 jaar mag bedragen (cfr. artikel 10 van de Wet van 10 juni 1998).

[427] Cass., 13 mei 2003, T.M.R. 2003, 617, noot P. VANSANT en R.W. 2003-'04, 1219, noot G. DEBERSAQUES.

[428] D. DE WOLF, "Het strafrechtelijk onderzoek naar het milieumisdrijf", in A. DE NAUW, P. FLAMEY en J. GHYSELS (eds.), Milieustraf- en Milieustrafprocesrecht. Actuele vraagstukken, Brussel, Larcier, 2005, 424-425, nr. 108.

787. Het uitgangspunt van de verjaringstermijn vermeld in artikel 2262bis, §1, tweede lid, B.W. (de kennisname door het bestuur van de feiten die aanleiding geven tot de vordering) houdt een belangrijke onzekerheid in en staat toch wel op gespannen voet met de zorgplicht van de overheid om stedenbouwmisdrijven adequaat en snel op te sporen en daaraan binnen een redelijke termijn passende consequenties te verbinden.

Om die reden werd gezocht naar een meer rechtszekere en transparante methodiek, waarbij inzonderheid de datum van de strafbare handelingen als uitgangspunt genomen wordt.

788. Deze nieuwe verjaringsregeling kan geduid worden als volgt.

In *ruimtelijk kwetsbaar gebied* (cfr. de nieuwe definitie in artikel 2, §1, 16°, DRO) geldt een "nultolerantie". De verjaringstermijn voor de herstelvordering is weliswaar 10 jaar vanaf het plegen van het misdrijf, doch daaronder moet zowel het aflopend misdrijf (de oprichting van de constructie) als het voortdurend misdrijf van de instandhouding worden begrepen. In ruimtelijk kwetsbaar gebied vormt de instandhouding van misdrijven inderdaad zélf een misdrijf, dat van dag tot dag wordt gepleegd zolang de wederrechtelijke toestand niet ongedaan wordt gemaakt. De termijn van 10 jaar begint in beginsel dus pas te lopen nadat het schadeverwekkend feit is opgehouden te bestaan.

Ook in *"openruimtegebied"* vervalt de mogelijkheid om een herstelvordering in te stellen vanaf 10 jaar vanaf het plegen van het misdrijf. Hier gaat het echter slechts om "aflopende misdrijven", aangezien het instandhoudingsmisdrijf enkel in ruimtelijk kwetsbaar gebied kan voorkomen. Concreet gaat het hier om volgende gebieden, voor zover zij geen ruimtelijk kwetsbaar gebied uitmaken :

1° gebieden conform het Inrichtingsbesluit :
   a) landelijke gebieden ; daaronder vallen agrarische gebieden, bufferzones, landschappelijk waardevolle gebieden en landelijke gebieden met toeristische waarde (uitgezonderd worden steeds de bosgebieden, groengebieden, en parkgebieden, want deze vallen sowieso onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden) ;
   b) recreatiegebieden ; daaronder vallen gebieden voor dagrecreatie en gebieden voor verblijfrecreatie ;
2° de gebieden die conform de bepalingen van de nieuwe §2 van artikel 39 DRO onder de categorieën van gebiedsaanduiding "recreatie" of "landbouw" of onder de subcategorie "gemengd openruimtegebied"[429] vallen.

In *overige gebieden* vervalt de mogelijkheid om een herstelvordering in te stellen 5 jaar vanaf het plegen van het misdrijf. Concreet gaat hier om volgende gebieden :

1° gebieden conform het Inrichtingsbesluit :
   a) alle woongebieden in de zin van artikel 5 en 6 van het Inrichtingsbesluit ;
   b) alle industriegebieden in de zin van artikel 7 en 8 van het Inrichtingsbesluit ;
   c) de dienstverleningsgebieden in de zin van artikel 9 van het Inrichtingsbesluit ;
   d) de gebieden voor ander grondgebruik in de zin van artikel 17 en 18 van het Inrichtingsbesluit ;
2° de gebieden die conform de bepalingen van de nieuwe §2 van artikel 39 DRO onder de categorieën van gebiedsaanduiding "wonen", "bedrijvigheid", "lijninfrastructuur", "gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen" of "ontginning en waterwinning" vallen.

[429] Voor zover daarop geen overdruk GEN/GENO is aangebracht. In dat geval verandert de principiële nevenschikking tussen natuurwaarden, recreatie en landbouw in een stelsel waar de natuurwaarden een zeer hoge bescherming dienen te genieten ; om die reden wordt het gemengd openruimtegebied, eens het onder het VEN is gebracht, een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

789. Het onderscheid tussen de verjaringstermijn van 5 jaar en de tienjarige verjaringstermijn kan worden verklaard vanuit de fundamenteel andere aard van, enerzijds de "residuaire categorie" (in essentie woongebieden, bedrijventerreinen en zones voor nutsvoorzieningen), en, anderzijds, de openruimtegebieden (bvb. agrarisch gebied) en het kwetsbaar gebied.

Ten eerste is er de vaststelling dat openruimtegebieden én kwetsbaar gebied (beide) ruimtelijk gevoeliger zijn dan de eerstgenoemde gebieden ; in beide gebieden is er sprake van een fundamentele natuurverweving, waardoor de algemene natuurbehoudsplicht in hoofde van staten als vermeld in de Verklaring van Stockholm, het World Charter for Nature en de Verklaring van Rio in herinnering is gebracht. VAN HOORICK omschrijft deze algemene natuurbehoudsplicht als een regel van internationaal gewoonterecht[430] ; een langere verjaringstermijn wordt vanuit dat oogpunt gerechtvaardigd[431].

Ten tweede is er bij de residuaire categorie onmiskenbaar een veel grotere zichtbaarheid c.q. "sociale controle" werkzaam, waardoor misdrijven veel sneller (kunnen) worden vastgesteld dan in openruimtegebied c.q. kwetsbaar gebied[432]. In dat verband kan er op worden gewezen dat de "snelle vaststelbaarheid" ook een factor is in het gemeenrechtelijke verjaringsrecht : een persoon die te goeder trouw en uit kracht van een wettige titel een onroerend goed verkrijgt, verkrijgt daarvan de eigendom door verjaring na 10 jaar, indien de ware eigenaar woont binnen het rechtsgebied van het Hof van Beroep waarin het onroerend goed gelegen is, en na 20 jaar, indien hij buiten dat gebied zijn woonplaats heeft (art. 2265 B.W.).

790. De vooropgestelde regeling vormt zoals boven gesteld een afwijking op artikel 2262bis, §1, tweede lid, B.W.

De bestaande regel dat de vordering sowieso verjaart 20 jaar na het schadeverwekkend feit (artikel 2262bis, §1, derde lid, B.W.), blijft onverkort van toepassing.

---

[430] G. VAN HOORICK, Juridische aspecten van het natuurbehoud en de landschapszorg, Antwerpen, Intersentia, 2000, 165 en 170.

[431] Binnen de categorie "openruimtegebied en ruimtelijk kwetsbaar gebied" is het evenwel zo dat bij de openruimtegebied het economisch nut een belangrijk aspect van het gebied vormt. De overheid laat in die gebieden dan ook specifieke bouwacties toe en "tolereert" een economische aanwending van het gebied, daar waar in ruimtelijk kwetsbare gebieden de omgevingswaarde primeert. Dat is de grondslag op basis waarvan het Handhavingsdecreet het instandhoudingsmisdrijf wél heeft behouden in ruimtelijk kwetsbaar gebied, doch niet in "openruimtegebied".

[432] Uit cijfergegevens van het Agentschap Inspectie blijkt overigens dat het aantal PV's in deze gebieden structureel zeer hoog is.

791. De nieuwe verjaringstermijnen voor de herstelvordering worden (blijvend) genuanceerd door :

1° *de gemeenrechtelijke schorsings- en stuitingsgronden betreffende burgerlijke rechtsvorderingen volgend uit een misdrijf*

Dit betekent dat de schorsings- en stuitingsgronden van het Burgerlijk Wetboek ook in de toekomst van toepassing zijn.

Zo geldt inzonderheid het beginsel dat de verjaring wordt gestuit door een dagvaarding voor het gerecht (artikel 2244 B.W.), daaronder verstaan elke (procedure)akte die er specifiek toe strekt een gerechtelijke uitspraak te bekomen omtrent het met verjaring bedreigde recht.

2° *artikel 26 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering*

Er werd reeds gesteld dat dit inhoudt dat de herstelvordering van het bestuur niet verjaart vóór de strafvordering.

792. Samenvattend kan de nieuwe situatie als volgt tegen de huidige situatie worden afgezet :

Bestaande verjaringstermijnen herstelvorderingen	Nieuwe verjaringstermijnen herstelvorderingen
5 jaar na de kennisname, door het bestuur, van de schade of van de verzwaring ervan en van de identiteit van de daarvoor aansprakelijke persoon	*5 of 10 jaar vanaf het plegen van de inbreuk, afhankelijk van de ligging : 5 jaar in gebieden voor wonen, bedrijvigheid, lijninfrastructuur, gemeenschapsvoorzieningen en ontginning en waterwinning ; 10 jaar in overige gebieden* *nota bene : in ruimtelijk kwetsbaar gebied geldt zowel het aflopend misdrijf als het instandhoudingsmisdrijf als startdatum voor de termijn van 10 jaar*
de vordering verjaart sowieso 20 jaar na het schadeverwekkend feit	*de vordering verjaart sowieso 20 jaar na het schadeverwekkend feit*
artikel 26 V.T.Sv. is van toepassing (herstelvordering verjaart niet voor strafvordering) *schorsings- en stuitingsgronden B.W. zijn van toepassing*	*artikel 26 V.T.Sv. is van toepassing (herstelvordering verjaart niet voor strafvordering)* *schorsings- en stuitingsgronden B.W. zijn van toepassing*
/	*bijkomende schorsingsgrond : nieuw artikel 158/2 DRO (zie aldaar voor een bespreking)*

793. Bovengenoemde termijnen hebben uiteraard geen betrekking op de verjaring van vorderingen die door derden-benadeelden worden ingesteld.

De vordering van de benadeelde derde, dewelke steunt op artikel 1382 B.W. (civielrechtelijke aansprakelijkheid), verjaart overeenkomstig de generieke regelen die de verjaring van een vordering tot vergoeding van schade op grond van buitencontractuele aansprakelijkheid beheersen.

Krachtens artikel 26 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering verjaart de burgerlijke rechtsvordering volgend uit een misdrijf volgens de regelen van het Burgerlijk Wetboek of van de bijzondere wetten die van toepassing zijn op de rechtsvordering tot vergoeding van schade ; zij kan zoals gesteld echter niet verjaren vóór de strafvordering. Bij gebrek aan "bijzondere wetten" wordt de verjaring van de burgerlijke rechtsvordering geregeld door artikel 2262bis, §1, tweede lid, B.W., waarin bepaald wordt dat rechtsvorderingen tot vergoeding van schade op grond van buitencontractuele aansprakelijkheid verjaren door verloop van 5 jaar vanaf de dag volgend op die waarop de benadeelde kennis heeft gekregen van de schade of van de verzwaring ervan en van de identiteit van de daarvoor aansprakelijke persoon. Artikel 2262bis, §1, derde lid, B.W. voegt daaraan toe dat deze vorderingen in ieder geval verjaren door verloop van 20 jaar vanaf de dag volgend op die waarop het feit waardoor schade is veroorzaakt, zich heeft voorgedaan.

794. De inwerkingtreding van de nieuwe verjaringsregeling wordt geregeld door het nieuwe artikel 181 DRO. Die bepaling wordt verder toegelicht.

Punt 7°

795. Deze bepaling stelt dat het positief advies van de Hoge Raad moet worden toegevoegd aan elke herstelvordering, zulks op straffe van onontvankelijkheid van de herstelvordering.

796. De zinsnede *"onverminderd artikel 148/5, tweede lid"* duidt op het geval waarin het advies van de Hoge Raad niet of laattijdig (buiten de voorziene zestigdagentermijn in de zin van het nieuwe artikel 148/5, eerste lid) wordt afgeleverd.

In dergelijk geval, zo stelt het ontwerpdecreet, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. Eén en ander is een logisch gevolg van de redelijketermijneis, die ondermeer door het hiervoor besproken arrest-HAMER van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens is belicht.

Dat betekent dus dat in die hypothese zónder positief advies van de Hoge Raad kan worden overgegaan tot het formuleren van een herstelvordering.

797. Het tweede lid van voorliggende bepaling herneemt de bestaande machtiging aan de Vlaamse Regering (vandaag reeds artikel 149, §4, tweede lid, DRO) om de herstelvordering afhankelijk te maken van de naleving van bijkomende vormen.

Punt 8°

798. Huidig artikel 149, §5, tweede lid, DRO bepaalt :

> *"Bij een veroordeling tot de betaling van een geldsom gelijk aan de meerwaarde kan de veroordeelde zich op een geldige wijze kwijten door binnen een jaar na de uitspraak de plaats te herstellen in de oorspronkelijke toestand of het strijdige gebruik te staken".*

Het artikel stelt aldus dat de veroordeelde steeds kan opteren voor het maximale herstel in natura, m.n. het herstel in de oorspronkelijke toestand (of de staking van het strijdige gebruik), ook indien hij veroordeeld werd tot de betaling van de meerwaardesom.

Het is eigenaardig dat dit principe niet geldt voor het geval de overtreder veroordeeld werd tot het doorvoeren van bouw- of aanpassingswerken, ervan uitgaande dat het herstel in de oorspronkelijke toestand (of de staking van het strijdige gebruik) van aard is om de plaatselijke ordening op de meest volkomen wijze te herstellen.

Om die reden wordt de mogelijkheid van artikel 149, §5, DRO uitgebreid naar het geval waarin een overtreder tot bouw- of aanpassingswerken werd veroordeeld.

Advisering m.b.t. punt 6°

799. De Hoge Raad heeft in zijn advies de verzuchting bijgetreden om met betrekking tot de verjaring van de herstelvordering een minder complexe regeling in te voeren, één en ander aan de hand van een analyse van de huidige, weinig transparante situatie (randnrs. 104-109).

800. De Hoge Raad heeft wel opmerkingen gemaakt bij de initiële aanwijzing van de gebiedsomschrijvingen in RUP's om het verschil te maken tussen het "openruimtegebied" en de overige gebieden (randnrs. 110 – 112) ; in essentie stelde de Hoge Raad dat de decreetgever daarbij niet mag verwijzen naar de "indicatieve" omschrijvingen van het Typevoorschriftenbesluit. Ter zake kan worden gesteld dat de categorieën van gebiedsaanduiding vrij ruim zijn en "vanzelfsprekend" zijn, en de meeste bestemmingen zonder veel problemen onder deze categorieën kunnen worden gebracht ; daarenboven schrijft artikel 1, tweede lid, van het Typevoorschriftenbesluit voor dat elk stedenbouwkundig voorschrift van een RUP moet aangeven onder welke categorie van gebiedsaanduiding het valt. Ondermeer rekening houdend met het advies van de Hoge Raad is echter tevens overgegaan tot de decretale en dwingende verankering van de categorieën van gebiedsaanduiding uit het Typevoorschriftenbesluit in de nieuwe §2 van artikel 39 DRO.

801. Op grond van het advies van de Hoge Raad (randnrs. 113 – 114) is het tijdstip waarop de verjaringstermijn in ruimtelijk kwetsbare gebieden begint te lopen ook verduidelijkt. Er is in de aangepaste teksten duidelijk gesteld dat de verjaringstermijn van 10 jaar begint te lopen vanaf de dag waarop het stedenbouwmisdrijf gepleegd werd, waarbij onder het "plegen van het misdrijf" zowel het aflopend misdrijf van de oprichting als het voortdurend misdrijf van de instandhouding moet worden begrepen.

Artikel 49

802. Deze bepaling zet een omissie recht.

Artikel 149, §1, vierde lid, DRO bepaalt vandaag inzake herstelvorderingen voor de strafrechter het volgende :

> *"Indien de vorderingen van de stedenbouwkundige inspecteur en van het college van burgemeester niet overeenstemmen, heeft de vordering van eerstgenoemde voorrang".*

Zoals eerder gesteld, kan het bevoegde bestuur de herstelvordering zowel bij de strafrechter als bij de burgerlijke rechter aanhangig maken.

In artikel 151 DRO, dat de aanhangigmaking voor de burgerlijke rechter betreft, wordt evenwel niet expliciet verwezen naar artikel 149, §1, vierde lid, DRO.

VANSANT schrijft dienaangaande :

> *"Waar het geen procedurele aangelegenheid betreft, is er geen enkele reden om de samenloop van verschillende publieke herstelvorderingen anders te regelen voor de strafrechter dan voor de burgerlijke rechter, wel integendeel. De vorderingen in de zin van artikel 149 en 151 DRO zijn immers inhoudelijk analoog"* [433].

Voormelde auteur besluit dan ook dat het niet verwijzen, in artikel 151 DRO, naar artikel 149, §1, vierde lid, DRO, een loutere vergetelheid betreft. De primauteit van de herstelvordering van de stedenbouwkundige inspecteur dient ook toepassing te vinden in de gevallen van samenloop van niet-overeenstemmende publieke herstelvorderingen voor de burgerlijke rechter[434].

Deze lezing wordt duidelijkheidshalve in het DRO verankerd.

Artikel 50

803. Indien de herstelvordering eerst aanhangig werd gemaakt bij het parket (artikel 149, §2, DRO), respectievelijk de burgerlijke rechtbank (artikel 151 DRO), zal de herstelvorderende overheid voortaan eerst een positief advies van de Hoge Raad nodig hebben, alvorens "het geweer van schouder kan worden veranderd", d.w.z. vooraleer naar aanleiding van dezelfde inbreuk een vordering voor de burgerlijke rechtbank, respectievelijk het Openbaar Ministerie kan worden gebracht.

Dat beginsel ligt reeds vervat in het nieuwe artikel 148/8 DRO, maar wordt hier bevestigd. Legistiek laat die bevestiging zich verklaren doordat het nieuwe artikel 151/1 DRO in de specifieke afdeling "herstelmaatregelen" wordt ingeschreven. Door de toevoeging van artikel 151/1 DRO aan die afdeling verkrijgt men aldus een totaalplaatje over de wijze waarop het herstel dient te worden gevorderd.

---

[433] P. VANSANT, De herstelmaatregel in het Vlaamse decreet ruimtelijke ordening, Mechelen, Kluwer, 2006, 288.
[434] In diezelfde zin : G. DEBERSAQUES, B. HUBEAU en P. LEFRANC, De sanctionering van stedenbouwmisdrijven, Brugge, Die Keure, 2001, 84.

804. De zinsnede *"onverminderd artikel 148/10, tweede lid"* duidt op het geval waarin het advies van de Hoge Raad niet of laattijdig (buiten de voorziene zestigdagentermijn in de zin van het nieuwe artikel 148/10, eerste lid) wordt afgeleverd.

In dergelijk geval, zo stelt het ontwerpdecreet, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. Eén en ander is een logisch gevolg van de redelijketermijneis, die ondermeer door het hiervoor besproken arrest-HAMER van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens is belicht.

Dat betekent dus dat in die hypothese zónder positief advies van de Hoge Raad kan worden overgegaan tot het formuleren van een "nieuwe" vordering voor een "andere" rechter (d.w.z. de burgerlijke rechter, indien eerst strafrechtelijk werd gevorderd, of vice versa).

Artikel 51

805. Deze bepaling komt tegemoet aan het advies van de Hoge Raad, die heeft aangedrongen op een duidelijke decretale omschrijving van het tijdstip waarop het advies van de Hoge Raad moet worden ingewonnen aangaande een ambtshalve uitvoering van een herstelvonnis (randnrs. 76-77).

Conform een eerder beleidsadvies van de Hoge Raad[435] is ervoor geopteerd om te bepalen dat het advies moet worden ingewonnen vóór :

1° hetzij het aanvatten van een gunningsprocedure tot aanwijzing van een particulier die het herstelvonnis zal uitvoeren,
2° hetzij het gebruik maken van een raamovereenkomst met een aannemer inzake de uitvoering van herstelvonnissen,
3° hetzij het instrueren van de eigen (technische) diensten opdat het herstelvonnis zou worden uitgevoerd.

HOOFDSTUK 5. Technische bijstelling stakingsbevel

Artikel 52

806. Dit artikel betreft een louter technische hernummering.

[435] Parl. St., Vl. Parl., 2005-'06, 905/1, 18-19.

HOOFDSTUK 6. Verruiming mogelijkheden minnelijke schikking

Artikel 53

Korte toelichting

Minnelijke schikking

807. Een minnelijke schikking waardoor de strafvordering/herstelvordering vervalt, is in het huidige recht slechts mogelijk indien er ten eerste geen sprake is van een inbreuk op plannen, verordeningen of voorschriften van een verkavelingsvergunning, én wanneer ten tweede een regularisatievergunning is verkregen én de plaats in de oorspronkelijke staat is hersteld (of het strijdige gebruik is gestaakt).

De mogelijkheid om een minnelijke schikking te treffen, wordt dus erg sterk beperkt, zeker door de eerste voorwaarde.

De mogelijkheid om op basis van vrijwilligheid de ruimtelijke ordening te herstellen via bouw- of aanpassingswerken zónder dat er sprake is van een herstel in de oorspronkelijke staat, is daarenboven onbestaande.

808. Het Comité van Ministers van de Raad van Europa heeft aangegeven dat de Lidstaten het gebruik van ADR ("Alternative Dispute Resolution", d.w.z. de buitengerechtelijke, contractuele afdoening van een geschil) voor geschillen tussen overheid en burgers dienen te promoten door in hun wetgeving en praktijk bepaalde bemiddelingsgerichte beginselen op te nemen[436]. Met L. DE GEYTER kan in dat verband worden gesteld :

> *ADR verruimt (...) de mogelijkheden voor de oplossing van een geschil die meer recht kan doen aan de aard en de omstandigheden ervan en aan de relatie tussen de partijen. De kwaliteit en de effectiviteit van de geschillenbeslechting kunnen daardoor worden vergroot; door het oplossen van geschillen zonder inschakeling van de rechter kan de besluitvorming worden versneld, hetgeen op haar beurt tot gevolg heeft dat het gezag van het bestuur wordt verhoogd"* [437].

Alleen al om die reden dient de figuur van de minnelijke schikking in het handhavingsrecht te worden opgewaardeerd.

809. Een uitbreiding van het bereik van de minnelijke schikking dringt zich daarenboven op vanuit volgende elementen.

De memorie van toelichting bij het decreet van 8 maart 2002 "houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996", heeft bevestigd dat de vergelijkregeling binnen de ruimtelijke ordening gesteund kan worden op het feit dat zij de stedenbouwkundige inspecteur toelaat de betrokkene ertoe aan te zetten om een regularisatieaanvraag in te dienen dan wel de gevolgen van het misdrijf te herstellen, door hem een vergelijk in het vooruitzicht te stellen[438].

---

[436] Aanbeveling van 5 september 2001 Rec (2001)9 van het Comité van Ministers van de Raad van Europa.
[437] L. DE GEYTER, Bemiddeling in het bestuursrecht, Brugge, Die Keure, 2006, 114-115.
[438] Parl. St., Vl. Parl., 2001-02, 968/1, 9.

Bij een herstelvordering voor de rechter zijn niet zozeer de directe proceskosten belangrijk, maar wel de "verborgen kosten" (tijdverlies, administratieve kosten,…). Indien een zaak zich leent tot afdoening via een minnelijke schikking, kan dit leiden tot een snelle procedure met weinig formele kenmerken, waardoor de kosten-batenverhouding geoptimaliseerd wordt.

Bij een rechterlijke procedure bestaat het risico dat het geschil herleid wordt tot een juridisch-technisch vraagstuk[439]. Voor het verbreden en verdiepen van het geschil zijn de partijen zelf nodig. Naarmate hun betrokkenheid groter is, bestaat er een groter draagvlak voor het resultaat (= het herstel van de plaatselijke ordening), wat de duurzaamheid van de oplossing bevordert[440].

810. Voorliggend artikel verruimt om die redenen het toepassingsgebied en de reikwijdte van de minnelijke schikking.

Voorgesteld wordt om te werken via een model waarin de overtreder aan de stedenbouwkundige inspecteur kan vragen om hem in staat te stellen, op basis van vrijwilligheid, de ruimtelijke ordening te herstellen, ofwel door een herstel in de oorspronkelijke staat, ofwel - en dit is nieuw - door bouw- of aanpassingswerken. De minnelijke schikking kan ook (geheel of aanvullend) de betaling van een geldsom inhouden.

De minnelijke schikking is in het voorgestelde model enkel onmogelijk wanneer de houding van de overtreder onverzoenbaar is met een regeling in der minne. Eén en ander wordt afgeleid uit :

1° *hetzij de aard (ernst) van het misdrijf :* misdrijven die (ondermeer) bestaan uit het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen, komen niet in aanmerking voor een minnelijke schikking ;

2° *hetzij de gedragingen van de overtreder :* een minnelijke schikking is evenmin mogelijk in het geval van recidive of indien meer dan 3 misdrijven vastgesteld worden[441].

811. De voorwaarde dat slechts tot minnelijke schikking kan worden overgegaan na een akkoord van de procureur des Konings, blijft behouden.

Het is immers evident dat de minnelijke schikking erop gericht is om zowel de herstelvordering als de strafvordering te doen vervallen.

---

[439] E. LANCKSWEERDT schrijft : *"Bij een procedure voor de rechter spenderen (verspelen?) de partijen ontzettend veel tijd en energie aan het produceren van argumenten die het eigen gelijk moeten bewijzen (wat des te meer klemt in gevallen waarin men heel goed beseft dat men geen gelijk heeft). Dit leidt vaak tot lijvige, overladen, technische verzoekschriften, memories en andere procedurestukken, die vaak ten dele naast de kwestie of weinig overtuigend zijn. Ook voor de magistraten is het een zware belasting dat alles door te nemen, samen te vatten en geheel of gedeeltelijk te bespreken"* (E. LANCKSWEERDT, "Bemiddeling in het bestuursrecht", in D. LINDEMANS (ed.), Gedogen en bemiddelen in het bestuursrecht, Brugge, Die Keure, 2003171-172, nr. 88).

[440] De Nederlandse auteur M.A. PACH schrijft : *"Als gemachtigden van een overheidsorgaan met de persoon om wie het gaat aan tafel zitten (en soms is dat de eerste keer) krijgt het dossier een gezicht en komt er vaak over en weer meer begrip"* (M.A. PACH, "Mediation in het bestuursrecht. Het kan, het mag en het werkt", in B.J. VAN ETTEKOVEN, M.A. PACH en I.C. VAN DER VLIES (eds.), Alternatieven van en voor de bestuursrechter, Den Haag, Boom Juridische uitgevers, 2001, 132).

[441] Deze laatste voorwaarde is geïnspireerd op het Nederlandse Transactiebesluit milieudelicten. De voorwaarde leidt er ook toe dat de minnelijke schikking beperkt wordt tot eenvoudige delicten. Zodra een complex van inbreuken wordt geconstateerd, is geen sprake van een eenvoudige delicten.

812. In zoverre de minnelijke schikking het doorvoeren van bouw- of aanpassingswerken betreft, geldt dat deze werken kunnen afwijken van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften (= uitvoeringsplannen, plannen van aanleg of stedenbouwkundige verordeningen) en verkavelingsvoorschriften, uiteraard voor zover zulks nodig is voor een *"effectief rechtsherstel"* [442], d.w.z. voor een optimaal en evenwichtig herstel van de plaatselijke ordening. Zeker bij dergelijke afwijkingen is het van belang dat het nieuwe artikel 158, §3, tweede lid, DRO dat het Agentschap Inspectie en het Agentschap RO-Vlaanderen een protocolakkoord dienen te sluiten over de wijze waarop de stedenbouwkundige toetsing van voorgestelde bouw- of aanpassingswerken wordt verzekerd ; die werkwijze vermijdt divergenties tussen "vergunningenbeleid" en "handhavingsbeleid".

Voornoemde bouw- of aanpassingswerken zijn evenmin vergunningsplichtig (en uiteraard ook niet meldingsplichtig). De minnelijke schikking, waarbij zowel de stedenbouwkundige inspecteur (en indirect het Agentschap RO-Vlaanderen, zie boven) als de procureur des Konings tussenkomen, geldt als voldoende rechtvaardigingsgrond om een afwijking op de principiële vergunningsplicht te onderbouwen.

Strikt gezien voldoet het uitvoeren van vergunningsplichtige bouw- of aanpassingswerken zonder stedenbouwkundige vergunning aan de delictomschrijving van artikel 146, eerste lid, 1°, DRO. Doch artikel 70 van het Strafwetboek bepaalt dat er geen misdrijf is, wanneer het feit door de wet is voorgeschreven c.q. door de overheid is bevolen.

813. Een minnelijke schikking wordt toegestaan door de stedenbouwkundige inspecteur, ook indien het misdrijf stricto sensu – conform het Handhavingsplan – het voorwerp zou kunnen uitmaken van een "lokale" herstelvordering.

Zulks wordt verantwoord door de toewijzing, door de decreetgever van 18 mei 1999, van een *"centrale rol in het verkrijgen van een transactie"* aan de stedenbouwkundige inspecteur[443].

Uit een evaluatieonderzoek naar de werking van het Nederlandse Transactiebesluit milieudelicten blijkt ook dat een regeling inzake minnelijke schikkingen slechts duurzaam is indien zij gedragen wordt door ambtenaren die specifiek met de figuur van de minnelijke schikking vertrouwd zijn[444]. Daarenboven dienen de ambtenaren, bevoegd voor het sluiten van een minnelijke schikking, over een structurele band met het Openbaar Ministerie te beschikken. Beide elementen pleiten voor een centralisering van de minnelijke schikkingen, zij het dat de lokale besturen uiteraard te allen tijde voorstellen kunnen doen en adviezen kunnen verstrekken aan de stedenbouwkundige inspecteur.

814. Een minnelijke schikking wordt pas als "uitgevoerd" beschouwd als de betrokken geldsom betaald is en/of de stedenbouwkundige inspecteur vastgesteld heeft dat de opgelegde bouw- of aanpassingswerken naar behoren zijn uitgevoerd.

---

[442] Cfr. nieuw artikel 159ter, eerste lid, DRO.
[443] G. DEBERSAQUES, "Handhaving", in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, Brugge, Die Keure, 2004, 802, nr. 9.
[444] A.B. BLOMBERG, S. VERBERK en F.C.M.A. MICHIELS, Een gunstig aanbod. Een onderzoek naar de werking van het Transactiebesluit milieudelicten, Utrecht, Centrum voor Omgevingsrecht en Beleid/NILOS en B&A Groep, 2003, 79.

815. Lopende een minnelijke schikking wordt de verjaring van de strafvordering en van de herstelvordering uiteraard geschorst (nieuw artikel 158/2, eerste lid, DRO)[445]. Op die manier worden oneigenlijke verzoeken om een minnelijke schikking vermeden.

816. Gelet op het feit dat de rechtsfiguur van de minnelijke schikking (thans nog "transactie" genoemd) als dusdanig niet wezenlijk wordt gewijzigd, zij het dat de toepassingsmodaliteiten worden aangepast, laat het zich aanzien dat de Raad van State zijn vaste rechtspraak zal continueren, conform dewelke de Raad zonder rechtsmacht is om zich uit te spreken over het voorstel tot minnelijke schikking, de minnelijke schikking zelf, alsook over de weigering tot minnelijke schikking. Alleen de gewone rechter is bevoegd om kennis te nemen van betwistingen daaromtrent[446].

Ondersteuning van de figuur van de minnelijke schikking door de introductie van een vorm van bemiddeling door de Hoge Raad

Algemeen

817. De figuur van de minnelijke schikking is gebaseerd op overleg tussen de overtreder en de stedenbouwkundig inspecteur.

De input van een neutrale, onafhankelijke derde in bestuurlijke geschillen kan de slaagkansen van dergelijk overleg fel verhogen.

De begeleiding van het geschil door een bemiddelaar laat de betrokkenen toe direct te gaan naar de kern van de zaak : het nodige herstel van de plaatselijke ordening op een snelle, efficiënte en effectieve manier, buiten een formeel procedureel kader. De tussenkomst van de bemiddelaar laat de betrokkenen toe om ingewikkelde technisch-juridische kwesties door een mondelinge toelichting op een relatief eenvoudige wijze tot hun essentie terug te brengen.

Uit een Nederlandse praktijkverkenning inzake "mediation" op het vlak van ruimtelijke ordening en leefmilieu blijkt dat de partijen zonder uitzondering tevreden waren over het resultaat van een bemiddeling[447].

---

[445] De decreetgever is bevoegdheidstechnisch bij machte om de gevallen te regelen waarin de verjaring van de strafvordering wordt geschorst. Dat kan "a fortiori" worden afgeleid uit de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, dewelke stelt dat de nauwe verwevenheid tussen het strafbaar feit en de verstoring van de sociale orde ertoe leidt dat de gemeenschappen en gewesten bevoegd zijn om de verjaringstermijn van de strafvordering te regelen (zie voor een rechtspraakoverzicht : F. MEERSSCHAUT, De strafrechtelijke bevoegdheid van gemeenschappen en gewesten, Brugge, Die Keure, 1999, 41, nr. 11). In het licht van het beginsel *"qui peut le plus, peut le moins"* kan daaruit worden afgeleid dat de decreetgever tevens bij machte is om in een (overigens beperkte) schorsing van de verjaring van de strafvordering te voorzien.

[446] O.a. R.v.St., nr. 125.750, 27 november 2003, www.raadvst-consetat.be, nr. 106.212, 30 april 2002, T.B.P. 2003 (weergave J. STEVENS), afl. 5, 359 en T.R.O.S. 2002 (weergave P. BARRA), afl. 27, 221, noot, en nr. 73.913, 27 mei 1998, T.B.P. 1999 (weergave), 66, noot.

[447] L.F. WIGGERS-RUST (ed.), Toepassing van mediation bij conflicten in het leefomgevingsbeleid. Praktijkverkenning, Den Haag, Boom Juridische uitgevers, 2000, 58.

Bemiddelingspoging op verzoek

818. Om voormelde reden wordt aan de Hoge Raad de bevoegdheid toegewezen om op gemotiveerd verzoek van de overtreder[448] als bemiddelingsorgaan tussen stedenbouwkundige inspectie en overtreder op te treden. Uiteraard kan geen bemiddelingspoging worden ondernomen als de stedenbouwkundige inspecteur een minnelijke schikking weigert op grond van een niet-akkoord van het Openbaar Ministerie.

De bemiddeling heeft uiteraard de totstandkoming van een minnelijke schikking als doelstelling. Indien het akkoord van het Openbaar Ministerie ten tijde van de bemiddelingspoging niet is verkregen, dient dit alsnog te worden gevraagd. Zoniet kan ook de bemiddelingspoging niet tot een geldig vergelijk leiden. Immers, het akkoord van de procureur des Konings is een cruciaal element in het licht van het beoogde verval van de strafvordering.

819. De Hoge Raad zal een binnenkomend bemiddelingsverzoek uiteraard eerst screenen om te zien of er gevolg aan kan worden gegeven. Laattijdige verzoeken, verzoeken die niet gemotiveerd zijn, verzoeken die niet beantwoorden aan essentiële vormen, neergelegd in het procedure- en werkingsreglement van de Hoge Raad, of verzoeken die manifest ongefundeerd zijn, worden niet in aanmerking genomen. Het nieuwe artikel 158/1, §2, DRO voorziet inderdaad in de bevoegdheid van de Hoge Raad om te beslissen over de inaanmerkingneming van een bemiddelingsverzoek.

820. Een bemiddelingspoging moet slaagkansen krijgen, maar mag niet oeverloos aanslepen. Om die reden bepaalt het nieuwe artikel 158/1, §3, DRO dat de bemiddelingspoging een einde neemt indien :

1° de stedenbouwkundige inspecteur aan de overtreder[449] laat weten dat de bemiddelingspoging niet leidt tot elementen en inzichten die tot een bijstelling van de initiële weigering tot instemming met een minnelijke schikking moeten leiden ;

2° de Hoge Raad aan de overtreder[450] laat weten dat de randvoorwaarden voor een geslaagde bemiddeling niet of niet langer zijn vervuld.

Uiteraard wordt een bemiddelingspoging ook beëindigd indien finaal een minnelijke schikking tot stand wordt gebracht.

[448] Verzoeken moeten binnen de 30 dagen na de betekening van de weigering van een minnelijke schikking worden overgemaakt.
[449] Een afschrift van die kennisgeving wordt bezorgd aan de Hoge Raad.
[450] Een afschrift van die kennisgeving wordt bezorgd aan de stedenbouwkundige inspecteur.

Bemiddelingspoging op last van de rechter

821. In het Nederlandse Zwolle liep recent een project waarbij de bestuursrechter zaken naar een bemiddelaar doorverwees. Tussen de verwijzing en het moment van overeenstemming lag een gemiddelde doorlooptijd van 2 à 3 maanden. Vaak bleken één of twee gesprekken voldoende om eruit te komen[451].

Om die reden wordt in het nieuwe artikel 158/3 DRO bepaald dat een bemiddelingspoging ook kan worden bevolen door een reeds geadieerde (burgerlijke of straf)rechter, zolang de zaak nog niet in beraad is genomen.

De bemiddeling dient opnieuw te leiden tot een vergelijk in de zin van het nieuwe artikel 158, §2, tweede lid, DRO. Indien de bemiddelingspoging bevolen wordt door de strafrechter, geldt de voorwaarde van een voorafgaandelijk akkoord door de procureur des Konings uiteraard niet ; het is de strafrechter zelf die in dergelijk geval oordeelt dat er voldoende voorwaarden voorhanden zijn opdat een vergelijk, totstandgekomen in de schoot van een door hem bevolen bemiddeling, tot het verval van de strafvordering kan leiden. Indien de bemiddelingspoging bevolen wordt door de burgerlijke rechter, kan eveneens (facultatief) voorbij worden gegaan aan het akkoordvereiste ; zonder akkoord van de procureur des Konings leidt de minnelijke schikking in voorkomend geval evenwel enkel tot het verval van de herstelvordering en niet tot het verval van de strafvordering. Het is uiteraard zowel vanuit proceseconomisch als rechtsstatelijk oogpunt quasi ondenkbaar dat alsnog een strafvordering wordt ingeleid nadat een minnelijke schikking in het kader van een door de burgerlijke rechter bevolen bemiddelingspoging tot stand is gekomen.

De bemiddelingspoging op last van een rechter geschiedt binnen een door de rechter bepaalde termijn (ten hoogste 3 maanden).

Om misverstanden te vermijden is het van belang dat de rechter in de doorverwijzingsvoorziening de voorwaarde oplegt dat de bemiddelingsprocedure verloopt "zonder nadelige erkentenis" : als de bemiddelingsprocedure voortijdig wordt beëindigd, zonder succes, kunnen de partijen elkaar niet binden aan de tijdens die procedure gedane uitspraken.

[451] M.A. PACH, "Mediation in het bestuursrecht. Het kan, het mag en het werkt", in B.J. VAN ETTEKOVEN, M.A. PACH en I.C. VAN DER VLIES (eds.), Alternatieven van en voor de bestuursrechter, Den Haag, Boom Juridische uitgevers, 2001, 131.

Keuze voor de Hoge Raad als mediator

822. De bemiddelingspogingen (gevraagd door de overtreder of bevolen door de rechter) verlopen via de Hoge Raad.

Dat wil zeggen :

1° *Niet door de rechter.*
Een onder de auspiciën van een magistraat ondernomen bemiddelingspoging zou op gespannen voet kunnen komen te staan met het onpartijdigheidsbeginsel ; indien de poging op niets uitloopt, kan de rechter het geschil moeilijk nog verder "ongedwongen" behandelen. Daarenboven stellen zich problemen op het vlak van de vrijheid van spreken en het beroepsgeheim van de rechter[452].

2° *Niet door een door de partijen gekozen bemiddelaar.*
De gemeenrechtelijke bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek inzake de bemiddeling door een gekozen bemiddelaar zijn slechts van toepassing op geschillen die zich lenen tot een dading[453], en dus niet op de totstandkoming van een minnelijke schikking waardoor de publieke (straf)vordering wegens een misdrijf vervalt[454]. Een keuzeoptie om een bemiddelaar aan te wijzen lijkt in casu ook weinig verantwoord, nu bemiddelingen tijdens een gerechtelijke procedure ingewikkelder zijn dan "preprocessuele" bemiddelingen. De escalatiegraad van de onderliggende conflicten en de wil van de partijen om daadwerkelijk binnen de bemiddeling tot een oplossing te komen, is niet altijd even groot. Dit stelt zeer hoge eisen aan de bemiddelaar[455]. Daarenboven zal een rechter slechts geneigd zijn om door te verwijzen naar een bemiddelaar wanneer hij voldoende zekerheid heeft dat deze in staat is om aan de hand van een grondige kennis van het ruimtelijkeordeningsrecht en het bestuursrecht de posities van de partijen te overstijgen en een proces op gang te brengen dat leidt tot een duurzame oplossing, in een niet-formeel kader, die in overeenstemming is met de eisen die worden gesteld door de plaatselijke ordening. De keuze voor de Hoge Raad komt volkomen aan deze bezorgdheden tegemoet.

823. De Hoge Raad zal in zijn (door de Vlaamse Regering vast te stellen) voorstel van procedure- en werkingsreglement een bemiddelingsregeling aannemen, die ten minste volgende principes in acht moet nemen[456] :

1° de Hoge Raad-mediator is een neutrale en onpartijdige derde ;
2° de Hoge Raad-mediator heeft niet de bevoegdheid bindende besluiten te nemen ten aanzien van de geschilpunten ;
3° de belangrijkste taak van de Hoge Raad-mediator is het faciliteren van de besprekingen tussen de partijen ;
4° het bemiddelingsproces is in beginsel vertrouwelijk en niet openbaar ;
5° de Hoge Raad-mediator is niet de adviseur van partijen ;
6° de werkwijze van de Hoge Raad-mediator heeft als effect dat escalatie van het conflict wordt beperkt.

---

[452] Cfr. Parl. St., Kamer, 2003-04, 327/007, 68.
[453] Artikel 1724 Ger.W.
[454] B. TILLEMAN en A. VERBEKE, Bijzondere overeenkomsten in kort bestek, Antwerpen, Intersentia, 2005, 127.
[455] M. PEL, "Mediation naast rechtspraak", J.V. 2003, nr. 8, 21 (Ned.).
[456] Deze principes zijn ontleend aan de beschrijving van bemiddelingsprocessen in het handboek van H.J. BROWN en A.L. MARRIOTT, ADR principles and practice, Londen, Sweet Maxwell, 1993.

Begeleidende maatregelen

824. Opdat een bemiddelingspoging constructief en sereen zou kunnen verlopen, doch ook om te vermijden dat het beroep op de bemiddeling ten onrechte zou worden aangewend, bepaalt het nieuwe artikel 158/2, tweede lid, DRO, dat de verjaring van de strafvordering en van de herstelvordering lopende de bemiddeling geschorst wordt.

Om diezelfde redenen voegt dit ontwerpdecreet aan artikel 160, eerste lid, DRO, een regeling toe die inhoudt dat de dagvaarding op grond van artikel 146 DRO, of het gedinginleidend exploot op grond van artikel 149 t.e.m. 151 DRO, pas na het beëindigen van de bemiddelingspoging hypothecair kan worden overgeschreven.

Aanwending van de gegenereerde middelen

825. De middelen die voortkomen uit de minnelijke schikkingen zullen worden aangewend ter dekking van de personeels- en werkingskosten van de stedenbouwkundige inspectie.

Advisering

826. De MINA-raad schaart zich achter de verruiming van de minnelijke schikking (randnr. 90).

Hij stelt evenwel ook voor om *"het niet voldoen aan de opgelegde lasten van een vergunning op te nemen als reden om niet via een minnelijke schikking te werken".*

Zulks zou evenwel op gespannen voet staan met het feit dat lasten juridisch geen deel uitmaken van een vergunning en in se vaak niet aan de goede ruimtelijke ordening ontleend zijn[457].

F. DE PRETER schrijft in dat verband :

> *"Daar de last geen deel uitmaakt van de vergunning, is het niet uitvoeren van de last niet strafbaar. De uitvoering van de last kan ook niet bij wege van herstelmaatregel bij een stedenbouwmisdrijf worden opgelegd"* [458] [459].

[457] Lasten strekken er immers in beginsel toe om de aanvrager deel te laten nemen aan de valorisatie van een aantal elementen van het gemeenschappelijk stedenbouwkundig patrimonium (M. KESTEMONT-SOUMERYN, "Les conditions assortissant les permis, les charges d'urbanisme et la péremption des permis", in La réforme du droit wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, Brussel, Bruylant, 1999, 337.

[458] F. DE PRETER, "Lasten en voorwaarden verbonden aan stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen", T.R.O.S. 2003/29, 19.

[459] Merk evenwel op dat inhoudelijk aan de bezorgdheden van de MINA-raad tegemoetgekomen wordt, doordat in het nieuwe artikel 112, §4, DRO bepaald wordt dat bij niet-uitvoering van een (niet door een financiële waarborg gedekte) last, de overheid "bestuursdwang" kan toepassen, d.w.z. dat de last wordt uitgevoerd door (of namens) de overheid, op kosten van de schuldenaar van de last.

827. De MINA-raad vraagt tevens om te voorzien in een termijn waarbinnen het Openbaar Ministerie een schriftelijk akkoord aangaande een minnelijke schikking dient af te leveren.

Het Gewest is evenwel niet bevoegd om de vormen van de strafvervolging te regelen[460]. Logischerwijs kan het Gewest aldus evenmin het optreden van het Openbaar Ministerie in casu, waardoor de strafvordering komt te vervallen, aan termijnen onderwerpen.

Voor het overige mag niet voorbij worden gegaan aan de vaststelling dat vormen van minnelijke schikking en bemiddeling tot zeer belangrijke (kostenbesparende) tijdswinsten kunnen leiden. Uit de reeds aangehaalde Nederlandse praktijkverkenning inzake de toepassing van "mediation" bij conflicten op het vlak van leefmilieu en ruimtelijke ordening blijkt dat de doorlooptijd van de mediation globaal genomen uiterst kort is : hooguit enkele maanden. Dat is merkelijk sneller dan het doorlopen van een gerechtelijke procedure[461].

HOOFDSTUK 7. Diverse bepalingen

Artikel 54

828. Er wordt verduidelijkt dat de middelen die voortkomen uit minnelijke schikkingen niet ingebracht worden in het Herstelfonds, maar in een apart Fonds Minnelijke Schikkingen.

Totdat de inkomsten uit minnelijke schikkingen voldoende groot zijn (er gedurende ten hoogste vier begrotingsjaren), zal het Herstelfonds de personeels- en werkingskosten van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid dragen.

Artikel 55

829. Het is vandaag een algemeen gegeven dat door de rechter bevolen bouw- of aanpassingswerken niet vergunningsplichtig zijn, en kunnen afwijken van stedenbouwkundige of verkavelingsvoorschriften. Dit gegeven wordt decretaal bevestigd (waarbij verduidelijkt wordt dat de bevolen werken uiteraard ook niet meldingsplichtig zijn).

Tegelijkertijd wordt dat principe ook uitgebreid naar werken die door de stedenbouwkundige inspecteur bevolen kunnen worden in het kader van de vernieuwde bepalingen inzake minnelijke schikkingen.

830. De afwijkingen van stedenbouwkundige of verkavelingsvoorschriften, bevolen door de rechter of de stedenbouwkundige inspecteur, moeten uiteraard genoodzaakt worden door, en gemotiveerd worden vanuit het verkrijgen van effectief rechtsherstel, d.w.z. een optimaal en evenwichtig herstel van de plaatselijke ordening.

831. Indien een constructie fundamenteel is aangepast door voormelde bouw- of aanpassingwerken, kan zij desgevallend het voorwerp uitmaken van een regularisatievergunning.

---

[460] Zie ter zake F. MEERSSCHAUT, De strafrechtelijke bevoegdheid van gemeenschappen en gewesten, Brugge, Die Keure, 1999, 47, nr. 20, en de aldaar opgenomen verwijzingen naar de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof.
[461] Zie ter zake L.F. WIGGERS-RUST (ed.), Toepassing van mediation bij conflicten in het leefomgevingsbeleid. Praktijkverkenning, Den Haag, Boom Juridische uitgevers, 2000, 58.

832. De ontwerpbepaling verduidelijkt verder nog expliciet het statuut van goederen die aangetast zijn door een misdrijf, doch waarbij ofwel de door de rechter bevolen bouw- of aanpassingswerken zijn uitgevoerd of de door de rechter bevolen meerwaardevergoeding is betaald, ofwel de in een minnelijke schikking vastgestelde plichten (bouw- of aanpassingswerken en/of betaling van een geldsom) zijn uitgevoerd.

Er wordt aangesloten bij de traditionele rechtspraak, conform dewelke (wederrechtelijk opgerichte of in stand gehouden) constructies, na de uitvoering van de als herstelmaatregel bevolen bouw- of aanpassingswerken, of na de betaling van de meerwaarde, door de overheid moeten worden gedoogd[462]. Die gedoogregeling wordt expliciet uitgebreid naar gevallen waarin de overtreder zich volledig heeft gedragen naar de verplichtingen die in een minnelijke schikking zijn vastgelegd.

De constructies die met toepassing van het voorgaande gedoogd worden, zijn geen "vergunde" constructies, ook al is het in principe mogelijk om een regularisatievergunning aan te vragen, volgens de daartoe normaal geldende regels.

Billijkheidshalve wordt wel op algemene basis bepaald dat ten aanzien van deze gedoogde constructies stabiliteitswerken[463] kunnen worden vergund, ook al zouden deze strikt gezien niet vergunbaar zijn, wegens de principiële strijdigheid van de constructie met stedenbouwkundige voorschriften[464]. Eén en ander kan niet enkel worden gesteund op de billijkheid, doch ook op de goede ruimtelijke ordening, nu in het geval van een meerwaardevergoeding c.q. bouw- of aanpassingswerken per definitie geen sprake is van constructies die dermate op gespannen voet staan met de plaatselijke ordening, dat zij volledig afgebroken of verwijderd moeten worden.

Uiteraard zal een weigering van deze stabiliteitswerken nimmer aanleiding kunnen geven tot de aankoopregeling, als vermeld in het nieuwe artikel 126, §2, DRO (= mogelijke gedwongen aankoop, door het Vlaamse Gewest, van percelen en hun opstallen, in het geval van een weigering van stabiliteitswerken ten behoeve van bestaande, vergunde en niet-verkrotte constructies). Die bepaling heeft inderdaad, logischerwijs, enkel betrekking op hoofdzakelijk (rechtmatig) vergunde constructies.

Zoals gesteld kan voor een "gedoogde" constructie een regularisatievergunning worden aangevraagd. Daartoe gelden evenwel de normale regelen. Volgens het nieuwe artikel 116 DRO betekent dat in het bijzonder dat bij de beoordeling van het aangevraagde rekening moet worden gehouden met de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en (eventuele) verkavelingsvoorschriften. Enkel indien de constructie beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften die gelden op het ogenblik van de regularisatieaanvraag, zal een regularisatievergunning kunnen worden overwogen. (Dat zal in het bijzonder het geval zijn indien bouw- of aanpassingswerken zijn uitgevoerd om de constructie op bedoelde voorschriften af te stemmen.) Een constructie die strijdig is met deze voorschriften komt dus niet in aanmerking voor regularisatie, ook niet indien een meerwaardevergoeding is betaald.

---

[462] D. D'HOOGHE, "De herstelmaatregelen inzake stedenbouw", R.W. 1988-89, 1009.
[463] Stabiliteitswerken worden gedefinieerd in het nieuwe artikel 92, 11°, DRO.
[464] Vandaag wordt enkel bepaald dat de stedenbouwkundige inspectie c.q. het college van burgemeester en schepenen bij de vordering van een geldsom gelijk aan de meerwaarde, aangeeft in welke mate nog stabiliteitswerken kunnen worden uitgevoerd (huidig artikel 149, §3, tweede lid, DRO).

Artikel 56

833. Een verzoek tot minnelijke schikking moet aan de stedenbouwkundige inspecteur worden bezorgd vóór de hypothecaire overschrijving van de dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van artikel 146 DRO c.q. het exploot tot inleiding van het geding ex artikel 149 t.e.m. 151 DRO (nieuw artikel 158, §1, DRO). Om een serene afhandeling te waarborgen van het verzoek tot minnelijke schikking en het eventuele daaropvolgende beroep op de bemiddelingsprocedure bij de Hoge Raad, wordt hier nu bepaald dat bedoelde hypothecaire overschrijving eerst verwezenlijkt kan worden, hetzij indien de termijn verstreken is om naar aanleiding van de afwijzing van een minnelijke schikking een bemiddeling aan te vragen, hetzij na de beëindiging van een opgestarte bemiddelingspoging.

TITEL VII. OPHEFFING, AANPASSING EN INVOERING VAN SLOTBEPALINGEN

Artikel 57

834. Deze bepaling heft een groot aantal overgangsmaatregelen in het huidige DRO op, daar zij hun uitwerking reeds hebben gehad.

Artikel 58 en 59

835. Deze artikelen vormen een technische aangelegenheid. Zij creëren een nieuwe rubricering zodanig dat in het DRO (overgangs)maatregelen ter begeleiding van dit ontwerpdecreet ingevoerd kunnen worden.

Artikel 60

836. Indien niets anders is bepaald[465], geldt als principe de onmiddellijke werking van de regels van voorliggend ontwerpdecreet. De onmiddellijke werking wordt omschreven als de toepassing van de nieuwe norm, niet alleen op feiten die zich voordoen na het inwerkingtreden van de nieuwe wetgeving, maar ook op na die inwerkingtreding ontstane rechtsgevolgen van voordien voorgevallen feiten[466].

Dat betekent bijvoorbeeld dat een vergunningsaanvraag, ingediend op de vooravond van de inwerkingtreding van voorliggend ontwerpdecreet, ingewilligd kan worden indien dit ontwerpdecreet een afwijking mogelijk maakt dewelke binnen de huidige stand van de regelgeving niet tot de mogelijkheden behoort.

Waar nodig, is in deze toelichting expressis verbis aangegeven welke de concrete effecten zijn van de principiële "onmiddellijke werking" (randnrs. 359, 647 in fine, 659 en 859).

Artikel 61

837. Dit artikel formuleert overgangsbepalingen aangaande de voorschriften inzake een evenwichtige vertegenwoordiging van vrouwen en mannen in de gemeentelijke commissies voor ruimtelijke ordening (GECORO's).

838. Vanaf de inwerkingtreding van dit ontwerpdecreet tot en met het einde van de gemeentelijke legislatuur 2006-2012 zal een overgangsregime gelden waarbij, indien in een GECORO méér dan twee derden van de leden van hetzelfde geslacht is, bij elke nieuwe benoeming een lid van het ondervertegenwoordigde geslacht wordt benoemd.

839. Ook wordt voor die periode voorzien in een eenvoudige procedure waarbij effectieven van het oververtegenwoordigde geslacht plaatsvervangend kunnen worden, en plaatsvervangers van het ondervertegenwoordigde geslacht effectief lid kunnen worden, één en ander zonder dat daarvoor een formele benoeming (met goedkeuring door de deputatie) vereist is (er is enkel een gemeenteraadsbeslissing ter zake nodig).

---

[465] Die "andere bepalingen" kunnen zowel ingeschreven zijn in voorliggend ontwerpdecreet (cfr. de specifieke maatregelen van overgangsrecht) als voortvloeien uit hogere normen. De schrapping van het instandhoudingsmisdrijf in landschappelijk waardevolle gebieden werkt bvb. retroactief ingevolge het principe van de retroactiviteit van de mildere strafwet, zoals ondermeer vastgelegd in artikel 15 van het BUPO-verdrag.

[466] O.a. Cass., 22 februari 1988, AC 1987-'88, 808 ; 27 april 1990, AC 1989-'90, 1118 en 12 februari 1993, AC 1993, 179 ; R.v.St., nr. 24.072, 13 maart 1984 en Grondwettelijk Hof, nr. 88/93, 22 december 1993, B.S. 1 maart 1994.

840. Rekening houdend met de bestaande onzekerheden, en om rechtsonzekerheid omtrent de geldigheid van de in het verleden gegeven adviezen te vermijden, wordt evenwel voorzien in een "regularisatie" van de adviezen die in de huidige gemeentelijke "legislatuur" (2006-2012) door de GECORO's zijn of worden gegeven : het feit dat in de lopende legislatuur niet is voldaan aan het "man/vrouw"-evenwicht, tast de geldigheid van deze adviezen niet aan.

Artikel 62

841. Conform het Vlaamse Regeerakkoord 2004-'09 wordt aangegeven dat gemeenten niet verplicht zijn om een bindend gedeelte op te nemen in hun ruimtelijk structuurplan :

> *"Het bindend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) maken we facultatief voor de gemeenten. Het volstaat dat ze het richtinggevend of indicatief deel maken. Alleen de gemeenten die een bindend gedeelte van hun ruimtelijk structuurplan afwerken komen in aanmerking om zelfstandig vergunningen af te leveren".*

Dit principe, dat een tegemoetkoming inhoudt ten opzichte van (kleinere) gemeenten die nog belangrijke werkzaamheden dienen te verrichten in het proces naar een "ruimtelijke ontvoogding", wordt door voorliggend artikel omgezet in regelgeving.

Gemeenten zijn conform voorliggend artikel niet verplicht om een bindend gedeelte op te nemen in hun ruimtelijk structuurplan.

Structuurplannen zonder bindend gedeelte kunnen perfect worden uitgevoerd door middel van RUP's.

De opname van een bindend gedeelte in het gemeentelijk structuurplan maakt evenwel een voorwaarde uit voor "ontvoogding".

842. Voor het geval een gemeente samen met andere gemeenten een gezamenlijk structuurplan opstelt, overeenkomstig de principes van het door dit ontwerpdecreet geformuleerde nieuwe artikel 18, derde lid, DRO, moet worden gewezen op de aanpassing van het "ontvoogdingsartikel" 193 DRO. In de nieuwe §2 van artikel 193 zal worden bepaald dat indien in een gezamenlijk, "intergemeentelijk" structuurplan bindende bepalingen zijn opgenomen, alle gemeenten die ressorteren onder dat structuurplan geacht worden te voldoen aan de ontvoogdingsvoorwaarde "beschikken over een structuurplan met een bindend, richtinggevend en informatief gedeelte" (ook al zouden die bindende bepalingen bvb. op gemeenteoverschrijdend en niet specifiek gemeentelijk niveau zijn geformuleerd).

Artikel 63

843. Het Coördinatiedecreet wordt door dit ontwerpdecreet opgeheven. Daarom wordt duidelijkheidshalve gesteld dat de vigerende plannen van aanleg (die hun grond in dat Coördinatiedecreet vinden) nog rechtskrachtig blijven, totdat zij worden opgeheven.

Het ontwerpartikel stelt dat van de vigerende plannen van aanleg kan worden afgeweken conform de "daartoe in dit decreet vastgestelde afwijkingsmogelijkheden". Bedoeld worden inzonderheid de afwijkingsmogelijkheden die worden vermeld in de nieuwe artikelen 125 t.e.m. 133/14 DRO en in het nieuwe artikel 133/17, §2, DRO.

844. Gemeenten kunnen ten gevolge van artikel 14, vijfde lid, van het Coördinatiedecreet sinds 1 mei 2008 geen van het gewestplan afwijkende BPA's meer definitief aannemen.

Er wordt nu ook voorzien in een definitieve uitdoofregeling voor niet-afwijkende BPA's : gemeenten kunnen dergelijk BPA's (en daarmee samenhangende onteigeningsplannen) nog slechts definitief aannemen tot en met 31 december 2011.

845. De niet-afwijkende BPA's die na de inwerkingtreding van dit ontwerpdecreet nog worden vastgesteld, moeten op analoge wijze voldoen aan de regeling die voor RUP's ingeschreven wordt in artikel 38, §1, eerste lid, 7°, DRO.

Bij de opmaak van een BPA moet voortaan dus een opgave geschieden van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing, een planschadevergoeding, een bestemmingswijzigingscompensatie of een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

Zoals nader toegelicht bij het nieuwe punt 7° van artikel 38, §1, eerste lid, DRO, is deze regeling puur planologisch van aard : zij betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel kan leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen.

Artikel 64

846. Artikel 27 van dit ontwerpdecreet past het "onteigeningsartikel" 70, §2, DRO op een aantal punten aan.

Het nieuwe artikel 171 DRO bepaalt nu dat onteigeningsplannen die uiterlijk op de dag voor de inwerkingtreding van voorliggend ontwerpdecreet voorlopig werden aangenomen, verder behandeld worden overeenkomstig de vandaag geldende procedureregelen, en dus niet conform de regelingen, vermeld in het (door artikel 27) nieuw aangepaste artikel 70, §2, DRO.

Artikel 65

847. De planschaderegeling van het DRO wordt van overeenkomstige toepassing verklaard op de plannen van aanleg.

Op die manier wordt voorzien in een uniforme regeling ten bate van alle personen die schade lijden ten gevolge van een planinitiatief, waarbij de aard van de plannen voor de omschrijving van de rechtsbescherming weinig ter zake doet, ja zelfs een neutraal gegeven moet zijn.

Nu het vorige artikel de mogelijkheid om (niet-afwijkende) BPA's duidelijk laat uitdoven, is een gedifferentieerde regeling voor plannen van aanleg daarenboven nog weinig zinvol.

848. In de oorspronkelijke tekst van het DRO, zoals vastgesteld bij decreet van 18 mei 1999, was het reeds de bedoeling dat de planschaderegeling uit het DRO de schaderegeling, vervat in de artikelen 35 en 36 van het Coördinatiedecreet zou vervangen, en onmiddellijk van toepassing zou zijn op alle hangende planschadezaken voor plannen van aanleg.

De toenmalige formulering hield evenwel in dat de "oude" planschaderegeling op 1 mei 2000 zou komen te vervallen en dat de "nieuwe" planschaderegeling van toepassing zou worden op alle reeds aanhangige maar niet afgehandelde planschadevorderingen. Die formulering impliceerde evenwel dat het na de inwerkingtreding van het DRO onmogelijk geworden zou zijn om nog een planschadevordering in te leiden op basis van plannen van aanleg die na die inwerkingtreding zouden worden gefinaliseerd[467].

Om die reden werd de oude planbatenregeling in het eerste reparatiedecreet van 26 april 2000 bestendigd voor planschadeclaims op basis van aanlegplannen.

849. De ontwerpregeling vermijdt het gesignaleerde euvel, doordat duidelijk wordt gesteld dat de oude planschaderegeling van toepassing blijft op claims die voortvloeien uit BPA's die vóór de inwerkingtreding van dit ontwerpdecreet (voorlopig of definitief) zijn aangenomen. De DRO-planschaderegeling wordt evenwel van toepassing op BPA's die ná die datum voorlopig worden aangenomen.

Op die manier wordt voormelde uniformiteitseis mooi verzoend met het vertrouwensbeginsel, nu de eisers van schade die voortvloeide uit BPA's, aangenomen vóór dit ontwerpdecreet, er redelijkerwijs op konden vertrouwen dat hun eis zou worden behandeld conform de geijkte regeling van het Coördinatiedecreet.

Artikel 66

850. Dit artikel behoeft weinig toelichting. Het voorziet in een duidelijk tijdskader voor de invoering van de planbatenregeling.

Artikel 67

851. Dit artikel betreft een loutere technische aanpassing ten gevolge van de nieuwe indeling van titel VII.

[467] J. BOSSUYT, "Planschade", in B. HUBEAU (ed.), Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening, Brugge, Die Keure, 1999, 269-270, nr. 7.

Artikel 68

852. Voorliggend ontwerpdecreet "hangt" de planbatenheffing "op" aan de nieuwe categorieën van bestemmingsaanduiding (cfr. nieuw artikel 39, §2, DRO).

Voor het geval de bestemmingswijziging echter vertrekt vanuit een plan van aanleg, of doorgevoerd wordt door middel van een BPA[468], wordt thans overgangsmatig voorzien in een concordantieregeling.

853. Er wordt een tabel opgenomen met "vanzelfsprekende" concordanties tussen (sub)categorieën van gebiedsaanduiding en algemene bestemmingen die voorkomen in het Inrichtingsbesluit.

854. Er wordt ook een decretale kapstok vastgelegd om bijzondere bestemmingen van de plannen van aanleg (specifieke bestemmingsvoorschriften op de gewestplannen in de zin van artikel 2.6.4 van het Inrichtingsbesluit of eigenstandige bestemmingen die voorkomen op een BPA) te concorderen naar (sub)categorieën van gebiedsaanduiding, één en ander op grond van een duidelijk decretaal criterium : over de concordantie wordt beslist op grond van een onderzoek naar de overeenstemming tussen de specifieke of aanvullende bestemming en de "typevoorschriften" die voor elke (sub)categorie van gebiedsaanduiding in de bijlage bij het Typevoorschriftenbesluit[469] zijn vastgesteld.

Artikel 69

855. Deze bepalingen voorzien in een overgangsmatige regeling voor de behandeling van vergunningsaanvragen en beroepen tegen vergunningsbeslissingen.

856. Wat het nieuwe artikel 176, §3, DRO betreft, moet worden gewezen op artikel 3 van het Gerechtelijk Wetboek, volgens hetwelk de wetten op de rechterlijke organisatie, de bevoegdheid en de rechtspleging van toepassing zijn op de hangende rechtsgedingen, zonder dat die worden onttrokken aan de instantie van het gerecht waarvoor zij op geldige wijze aanhangig zijn en behoudens de uitzonderingen bij de wet bepaald.

Dergelijke uitzondering moet thans zeer zeker worden gemaakt, nu redelijkerwijs niet kan worden verwacht (dit zou ook niet zinvol zijn) dat de Raad van State zich bij de afhandeling van hangende gedingen zou dienen te richten naar de voor de Raad voor vergunningsbetwistingen uitgetekende procedureregelingen, dewelke op verschillende punten afwijken van de reglementering op de Raad van State.

---

[468] Het valt niet te verwachten dat vanaf de inwerkingtreding van dit ontwerpdecreet nog veel bijzondere plannen van aanleg zullen worden opgemaakt die aanleiding kunnen geven tot planbaten. Immers wordt in het nieuwe artikel 170, §2, DRO bepaald dat gemeenten slechts tot 31 december 2011 kunnen overgaan tot de definitieve aanname van bijzondere plannen van aanleg die niet afwijken van het gewestplan. De mogelijkheid om afwijkende bijzondere plannen van aanleg aan te nemen, verstreek reeds op 1 mei 2008 (artikel 14, vijfde lid, van het Coördinatiedecreet).

[469] Die bijlage is in het licht van het fiscaalrechtelijke legaliteitsbeginsel "geclicheerd". Het onderzoek naar de overeenstemming dient te geschieden op grond van de bijlage die door de decreetgever gekend is, m.a.w. de bijlage zoals deze is vastgesteld bij besluit van 11 april 2008. Met latere wijzigingen wordt geen rekening gehouden.

Artikel 70

857. Er bestaat een vaste wil om op korte termijn en via een decretaal initiatief klaarheid te brengen in de wijze waarop rooilijnen langs wegeninfrastructuur worden vastgesteld en verwezenlijkt.

In afwachting van de inwerkingtreding van dat decretaal initiatief (en uiterlijk tot 31 december 2010) behoudt het advies van de wegbeheerder (over vergunningsaanvragen betreffende percelen die gelegen zijn op minder dan 30 meter van het domein van autosnelwegen of van hoofdwegen of primaire wegen categorie I volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen[470], of die gelegen zijn langs gewest- of provinciewegen) een bindend karakter (in zoverre het negatief is of voorwaarden oplegt).

Artikel 71

Inhoud van het artikel

858. Dit ontwerpartikel verduidelijkt dat aanvragen voor een planologisch of stedenbouwkundig attest die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van dit ontwerp van decreet, door de bevoegde diensten worden afgehandeld conform de regelen die van toepassing waren op het moment van de indiening.

Opmerkingen betreffende de rechtskracht van "oude" planologische en stedenbouwkundige attesten

859. Gelet op de onmiddellijke werking van de regelingen van voorliggend ontwerpdecreet (cfr. nieuw artikel 167 DRO) is het zo dat de rechtskracht (= de geldingsduur[471] en de bindende gevolgen) van nog geldende planologische en stedenbouwkundige attesten, verleend onder "oude" stelsels, beheerst zal worden door de "nieuwe" regelingen van de nieuwe artikelen 133/17 t.e.m. 133/19 c.q. 135/1 DRO.

Dat betekent dat ook stedenbouwkundige attesten, verleend op grond van het Coördinatiedecreet, een duidelijk decretaal gestipuleerde gezaghebbende waarde zullen hebben.

Eén en ander houdt bvb. ook in dat ook "oude" planologische attesten zullen kunnen leiden tot een afwijking op een BPA, daar waar zij vandaag enkel een afwijking op een gewestplan of een plan van aanleg toelaten.

---

[470] Het begrip "hoofdwegen" mag dus niet gelezen worden als de verzameling van autosnelwegen, gewestwegen en provinciewegen ; het gaat om de categorie zoals aangewezen binnen het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen : "hoofdwegen met hoofdfunctie verbinden op internationaal niveau en aanvullende functie verbinden op Vlaams niveau".

[471] Qua geldingsduur verandert er evenwel niets. De huidige vervalregeling voor planologische attesten wordt in de nieuwe regeling overgenomen. De geldingsduur van stedenbouwkundige attesten blijft ook in het nieuwe stelsel 2 jaar.

860. Bij het voorgaande dient wel het volgende te worden gesteld.

Vandaag is voor de afgifte van een planologisch attest níet vereist dat het bedrijf hoofdzakelijk vergund dient te zijn.

Evenwel geldt deze voorwaarde wél indien op grond van een attest een vergunning wordt aangevraagd (artikel 145quater DRO).

Er bestaat dus een minimale kans dat een klein aantal "oude" (positieve) planologische attesten betrekking heeft op bedrijven die niet hoofdzakelijk zijn vergund.

In de nieuw voorgestelde tekst wordt bepaald dat een attest slechts kan worden afgegeven aan een hoofdzakelijk vergund bedrijf ; dat betekent logischerwijs ook dat een attest slechts rechtsgevolgen kan hebben indien het bedrijf hoofdzakelijk vergund is.

Een systeemconforme interpretatie houdt dan ook in dat "oude" positieve planologische attesten waarbij het bedrijf niet voldoet aan de voorwaarde "hoofdzakelijk vergund zijn", ook ná de inwerkingtredingsdatum van dit ontwerpdecreet niet zullen kunnen leiden tot een afwijking op stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 72

861. Deze bepaling regelt de omschakeling van de huidige Hoge Raad voor het Herstelbeleid naar de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

De Hoge Raad behandelt de vóór de inwerkingtreding van dit ontwerpdecreet aanhangig gemaakte dossiers overeenkomstig de thans nog geldende regelgeving.

Artikel 73

862. Gelet op het feit dat de huidige leden van de Hoge Raad werden aangewezen op grond van een recente selectieprocedure (2005), is er overgangmatig voor geopteerd om de huidige toe te laten om hun lopende mandaat vol te maken in de schoot van de nieuwe Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

Zulks komt een vlotte operationalisering van de nieuwe bepalingen omtrent de bevoegdheden en de werking van de Hoge Raad ten goede.

Indien een lid van de Hoge Raad ervoor opteert om niet tot de nieuwe Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid toe te treden, wordt geput uit een reserve, bestaande uit de kandidaatstellingen in het kader van de in 2005 georganiseerde oproep. Het aldus aangeduide raadslid maakt het mandaat vol van de persoon dewelke hij vervangt.

Indien op grond van deze reserve geen nieuw raadslid kan worden aangewezen, wordt voor het openstaande mandaat een specifieke oproep tot de kandidaten georganiseerd. Een aldus aangeduide kandidaat wordt bekleed met een nieuw, vol mandaat van 5 jaar.

Artikel 74

863. Deze bepaling voorziet in een overgangsmatige regeling betreffende de invoering van de nieuwe (in beginsel kortere) verjaringstermijnen voor de herstelvordering (nieuw artikel 149, §3, eerste lid, DRO).

De regeling is geïnspireerd op de overgangsregeling van de wet van 10 juni 1998 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de verjaring (invoeging van artikel 2262bis Burgerlijk Wetboek), en dient dienovereenkomstig te worden geïnterpreteerd.

864. Indien het schadeverwekkend feit ontstaan is vóór de inwerkingtreding van dit ontwerpdecreet, nemen de nieuwe verjaringstermijnen voor de herstelvordering eerst een aanvang vanaf die datum, weze het dat dit een eerdere verjaring overeenkomstig de oude regeling van artikel 2262bis, §1, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek niet zal verhinderen.

Het voorgaande betekent dat voor de berekening van de nieuwe verjaringstermijn het moment waarop deze in werking treedt, als uitgangspunt wordt genomen ; voor de berekening van de oude verjaringstermijn blijft het oude uitgangspunt behouden. Vervolgens wordt nagegaan welke verjaringstermijn het eerst afloopt ; deze termijn zal worden toegepast.

Deze overgangsregel kan geen afbreuk doen aan artikel 26 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering. Dat artikel, betrokken op de herstelvordering, houdt in dat deze niet kan verjaren vóór de strafvordering.

865. De nieuwe regeling inzake de verjaringstermijnen kan uiteraard nooit voor gevolg hebben dat teruggekomen wordt op een rechterlijke beslissing waarin een herstelvordering reeds voor de inwerkingtreding van dit ontwerpdecreet verjaard werd verklaard.

Artikel 75

866. Voorliggend ontwerpdecreet vergt van de lokale besturen bepaalde inspanningen opdat een goede en adequate implementatie zou zijn gewaarborgd.

Om die reden wordt een rechtsgrond gecreëerd om gemeenten en provincies personeel, financieel of materieel te ondersteunen bij het operationaliseren van voorliggend ontwerpdecreet.

Artikel 76

867. Het nieuwe artikel 183, §1, DRO verplicht er toe, vanuit het zorgvuldigheidsbeginsel in wetgevingsaangelegenheden, om de systematiek van de samenvoeging van aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning en voor een milieuvergunning te evalueren.

Uit deze evaluatie kunnen mogelijk conclusies worden getrokken over de wenselijkheid of noodzaak van een verdergaande integratie of van de uitbreiding van de samenvoegingssystematiek tot andere vergunningenstelsels.

868. Het nieuwe artikel 183, §2, DRO werd reeds besproken bij de toelichting van het nieuwe artikel 133/48 DRO. Op grond van §1, derde lid, van die nieuwe bepaling wordt het mogelijk dat ontvoogde gemeenten niet langer alle vergunningendossiers over moeten maken aan het Agentschap RO-Vlaanderen.

Deze dossiers zullen nu voortaan steekproefgewijs worden doorgelicht.

De Vlaamse Regering kan voorzieningen treffen indien op grond van die steekproeven kwaliteitsbedreigende elementen aan het licht komen.

869. Het nieuwe artikel 183, §3, DRO vormt de basis voor een periodieke evaluatie van de overleggerichte figuur van de "projectvergaderingen", dewelke toegelicht wordt bij de bespreking van het nieuwe artikel 135/2 DRO.

Bij die periodieke evaluatie zal inzonderheid worden nagegaan of het mogelijk is om in te gaan op reeds bestaande vragen tot verruiming van het toepassingsgebied van de figuur van de projectvergaderingen.

Artikel 77

Inhoudelijke elementen

870. In de rechtsleer is er heel wat inkt gevloeid over de vraag of de decreetgever in 2003 (Handhavingsdecreet) de strafbaarstelling zelf van de instandhouding (buiten deze in ruimtelijk kwetsbaar gebied) heeft opgeheven, dan wel in deze gevallen voorzien heeft in een nieuwe strafuitsluitende verschoningsgrond. Ook de rechtspraak heeft op dat punt nog geen volledige duidelijkheid gebracht.

871. Het belang van het onderscheid tussen opheffing van de strafbaarstelling of strafuitsluitende verschoningsgrond is niet louter theoretisch. Een strafuitsluitende verschoningsgrond heeft enkel betrekking op de strafwaardigheid van het misdrijf, dat als dusdanig blijft bestaan, wat betekent dat de gevolgen op burgerrechtelijk gebied wel nog kunnen intreden. Aannemen dat er slechts sprake is van een strafuitsluitende verschoningsgrond, zou er dus toe leiden dat de beklaagde wel nog zou kunnen worden veroordeeld tot herstel, en dit zelfs voor instandhoudingsdelicten gepleegd na de invoering van de verschoningsgrond.

872. De gesignaleerde discussie vloeit voort uit het feit dat artikel 146 DRO (enkel) de "strafsanctie" niet laat "gelden" voorzover aan bepaalde voorwaarden niet is voldaan.

Daarenboven werd de strafbaarstelling, zoals opgenomen in artikel 146, eerste lid, van DRO, niet gewijzigd en stelt deze nog steeds het instandhouden van handelingen, werken of wijzigingen in strijd met de huidige artikelen 99 en 101 DRO strafbaar.

873. Niettemin besluit een belangrijke stroom in de rechtsleer dat er wel degelijk sprake is van een bestanddeeluitsluiting. Artikel 146, derde lid, DRO neemt in die visie het strafbaar karakter van het misdrijf weg, m.a.w. het misdrijf wordt gedecriminaliseerd. In dat geval is er geen misdrijf meer, dus kan er evenmin een burgerlijke maatregel naar aanleiding van een misdrijf worden gevorderd[472].

---

[472] J. GHYSELS, "Instandhoudingsmisdrijf stedenbouw. Afgeschaft of niet?", NjW 2004, 1305; S. LUST, "Stedenbouwstrafrecht: een status quaestionis", C.D.P.K. 2004, 525 ; I. VAN GIEL en Y. LOIX "Vernietigingsarrest Arbitragehof van 19 januari 2005 schept licht in de 'duistere' stedenbouwhandhaving en zal cascade van 'intrekkingsprocedures' veroorzaken" (noot onder Arbitragehof nr. 14/2005 van 19 januari 2005), T.B.O. 2004, 225.

874. P. FLAMEY, J. BOSQUET en F. JUDO treden deze visie bij en adstrueren één en ander op grond van volgende doorslaggevende argumenten :

> *"a. de Memorie van Toelichting evenals het Verslag van de bespreking van het decreet in de Commissie stellen formeel het schrappen van de instandhouding als misdrijf voorop met de bedoeling om een stedenbouwmisdrijf in de meeste gevallen als aflopend te kunnen beschouwen, zodoende de verjaring te bespoedigen en de rechtszekerheid te vergroten ;*
> *b. de scharnierdatum van 1 mei 2000 zou in elk geval geen zin hebben indien nog steeds sprake is van een behoud van het misdrijf van instandhouden ;*
> *c. artikel 146 § 3 DRO vermeldt in eerste instantie het gebrek aan straf, waarna op deze algemene regel drie uitzonderingen worden geformuleerd.*
> *(…)*
> *De kwalificatie van het derde lid van artikel 146 DRO als verschoningsgrond tegen de uitdrukkelijke wil van de decreetgever in, zou de hele bedoeling van de decreetgever ondergraven en kan niet worden bijgetreden"* [473].

875. M. BOES maakt uit 3 cassatiearresten van 13 december 2005 op *"dat het Hof van Cassatie aanvaardt dat het instandhouden als misdrijf werd opgeheven (dus is er niet alleen sprake van een strafuitsluitingsgrond), maar dat de burgerlijke vorderingen (van benadeelde derden of van de stedenbouwkundige inspecteur) die aanhangig waren vóór 22 augustus 2003 (datum van inwerkingtreding van het decreet van 4 juni 2003) daarom niet ongegrond zijn".* De auteur stelt verder dat *"het doen vervallen van die burgerlijke vorderingen er immers (zou) op neerkomen een eigendomsrecht te ontnemen aan benadeelde derden, wat in strijd zou zijn met artikel 1 van het Eerste Aanvullende Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens". Hij stelt zich echter de vraag "of het opportuun is dat de inspecteur die vorderingen handhaaft, nu het Vlaamse Gewest, waarvan hij een orgaan is, het strafbaar instandhouden als misdrijf geschrapt heeft ; zijn herstelvordering is (slechts) het corrolarium van dit – afgeschafte – misdrijf"* [474].

Deze genuanceerde lezing wordt thans integraal bijgetreden.

876. Rekening houdend met de klaarblijkelijke bedoeling van de stellers van het Handhavingsdecreet[475] en met bovengenoemde rechtsleer, wordt ervoor geopteerd om een zgn. "interpretatieve bepaling" te formuleren, dewelke uitdrukkelijk stelt dat de strafbaarstelling van de instandhoudingsmisdrijven werd opgeheven.

Het praktische gevolg van één en ander is gelegen in artikel 7 van het Gerechtelijk Wetboek, dat het beginsel verwoordt dat rechters gehouden zijn zich *"naar de uitleggingswetten te gedragen in alle zaken waarin het rechtspunt niet definitief berecht is op het tijdstip waarop die wetten bindend worden".*

---

[473] P. FLAMEY, J. BOSQUET en F. JUDO, Handhavings- en verjaringsdecreet, Brussel, Larcier, 2004, 16.
[474] M. BOES, Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening in het Vlaamse Gewest, Brussel, Larcier, 2006, 87.
[475] Zie o.a. Parl. St., Vl. Parl., 2002-'03, 1566/1, 6 en 9 en 1566/7, 15 en 38.

Interpretatief artikel

877. Omtrent het gebruik van de figuur van de interpretatieve bepaling dient het volgende te worden gesteld.

878. P. ROUBIER noemt 2 criteria om een wetgevende norm als interpretatief te kwalificeren : de oorspronkelijke wet moest onduidelijk of onzeker zijn en de interpretatieve wet mag geen nieuwe regel toevoegen[476].

Het Hof van Cassatie stelt dat er sprake is van een uitleggingswet wanneer deze *"een rechtsvraag oplost, waarvan het antwoord onzeker of betwist was, en door de rechter kon worden gevonden"* [477].

Volgens het Grondwettelijk Hof is een interpretatieve wet *"een wet die aan een wetsbepaling die betekenis geeft die de wetgever bij de aanneming ervan heeft willen geven en die zij redelijkerwijze kon krijgen"* [478] ; het Hof heeft daarbij verduidelijkt dat ook in het strafrecht interpretatieve regelen mogelijk zijn, voor zover deze het strafrechtelijke legaliteitsbeginsel respecteren[479].

879. Effectief was er in casu een zekere mate van onzekerheid over de lezing van de "depenalisering" van het instandhoudingsmisdrijf, zoals boven gesignaleerd, nu een letterlijke lezing van de tekst (strafuitsluitende verschoningsgrond) haaks stond op de zeer duidelijke parlementaire voorbereiding (opheffing strafbaarstelling).

880. De voorgenomen interpretatieve maatregel geeft echter geenszins een onverwachte wending aan het recht. In één van de eerste arresten waarin toepassing werd gemaakt van het Handhavingsdecreet kwam het Hof van Beroep te Gent reeds tot het besluit dat sprake is van een strafuitsluitingsgrond[480].

Men zal in dat verband nogmaals beklemtonen dat de artikelsgewijze toelichting bij het Verjaringsdecreet onomwonden stelt :

"Dit artikel schrapt de instandhouding van een bouwmisdrijf als voortdurende misdrijf,…" [481].

De algemene toelichting stelt voor *"het begrip 'instandhouden van een bouwovertreding' te schrappen uit de strafbepalingen in het decreet ruimtelijke ordening voorzover de bouwovertreding niet gelegen is in de ruimtelijk kwetsbare gebieden en voorzover de bouwovertreding niet is opgenomen in de nominatieve lijst van de overduidelijke overtredingen".*

881. Het gebruik van de figuur van het uitleggingsartikel is aldus redelijkerwijs verantwoordbaar.

Artikel 78

882. Dit is een louter technische wijziging (rubricering).

---

[476] P. ROUBIER, Le droit transitoire. Conflits des lois dans le temps, Paris, Dalloz, 1960, 254 e.v.
[477] Cass., 2 arresten dd. 4 november 1996, AC 1996, 981 en 986.
[478] Grondwettelijk Hof, nr. 102/2006, 21 juni 2006, T. Vreemd. 2006 (samenvatting), afl. 3, 295, overw. B.5.2.
[479] Zie in dat verband W. VERRIJDT, "De interpretatieve wet : retroactiviteit en rechtszekerheid", T.B.P. 2007/5, 277-278.
[480] Gent, 10 oktober 2003, NjW 2004, afl. 91, 1319, noot S. LUST, T.R.O.S. 2005 (weergave R. VEKEMAN), afl. 38, 194, noot R. VEKEMAN.
[481] Parl. St., Vl. Parl., 2002-'03, 1566/1.

Artikel 79

883. Het eerste lid van artikel 187 DRO kan worden opgeheven ; het betrof een overgangsmatige regeling voor gemeentelijke structuurplannen waarvan de opmaak was aangevat vóór de inwerkingtreding van het decreet van 18 mei 1999.

De overige regelingen van artikel 187 DRO blijven van kracht. Zij stipuleren dat een gemeente die beschikt over een goedgekeurd structuurplan, geen plannen van aanleg meer kan opmaken, en regelen de afwerking van oude planprocedures die zijn aangevat vóór de goedkeuring van het structuurplan.

Artikel 80

884. Het nieuwe artikel 134 DRO brengt een beperkte verzwaring mee betreffende de systematiek van het plannenregister.

Meer bepaald wordt in het kader van de actieve openbaarheid van bestuur geëist dat de plannenregisters voortaan een vermelding opnemen omtrent de percelen waarop een bestemmingswijziging is doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing, een planschadevergoeding, een bestemmingswijzigingscompensatie of een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

885. Nu het ontvoogdingsproces volop aan de gang is, kan het niet de bedoeling zijn dat wordt ingegrepen in de vigerende ontvoogdingsvoorwaarden.

Het beschikken over een conform verklaard plannenregister is nu zo'n ontvoogdingsvoorwaarde (cfr. artikel 193, §1, eerste lid, DRO).

Om die reden wordt thans ingeschreven dat de gemeenten ontwerpregisters kunnen voorleggen voor conformverklaring, zonder dat voormelde nieuwe gegevens daarin zijn opgenomen. Zij dienen wel aan te geven binnen welk tijdspad de nieuwe gegevens ingebracht zullen worden. De conformverklaring kan geschieden zonder dat de nieuwe gegevens reeds zijn ingebracht.

Deze regeling is geïnspireerd op de huidige bepaling van artikel 191, §1bis, DRO.

Artikel 81

886. Het nieuwe artikel 134/1 DRO omvat een aantal nieuwe vermeldingen in het vergunningenregister, ten gevolge van door voorliggend ontwerpdecreet nieuw gecreëerde figuren : (gevalideerde) as built-attesten, eventuele declaratieve attesten in het kader van de woonrechten voor weekendverblijven en op grond van de meldingsplicht aangemelde handelingen.

887. Deze nieuwe vermeldingen mogen echter geen aanleiding geven tot een verzwaring van de ontvoogdingsvoorwaarden (het beschikken over een conform verklaard vergunningenregister is ingevolge artikel 193, §1, eerste lid, DRO een ontvoogdingsvoorwaarde).

888. In navolging van de huidige bepaling van artikel 191, §1bis, DRO, wordt daarom bepaald dat de gemeenten ontwerpregisters kunnen voorleggen voor conformverklaring, zonder dat de genoemde nieuwe gegevens daarin zijn opgenomen. Zij dienen wel aan te geven binnen welk tijdspad de nieuwe gegevens ingebracht zullen worden. De conformverklaring kan geschieden zonder dat de nieuwe gegevens reeds zijn ingebracht.

Deze bijzondere regeling zal echter niet gelden ten aanzien van de opname van aangemelde handelingen. Aangezien de handelingen die aan de meldingsplicht onderworpen zullen worden, vandaag in principe vergunningsplichtig zijn, betekent de input van meldingen in het vergunningenregister geen bijkomende administratieve last.

Artikel 82

889. In het kader van het vertrouwensbeginsel bepaalt de nieuwe regeling van het voorgestelde artikel 133/25, §6, DRO dat het verval van een verkavelingsvergunning niet kan worden tegengesteld aan de personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval handelingen heeft gesteld (ten aanzien van één of meer van hun kavels) die dit verval tegenspreken. Het gaat om volgende "vertrouwenswekkende" handelingen : wijzigingen aan de verkavelingsvergunning hebben toegestaan of (niet geannuleerde) stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten hebben verleend.

Er geldt een dubbele voorwaarde : de vergunning of het attest dient betrekking te hebben op één of meer kavels van de personen die zich op het verkavelingsakkoord beroepen, en de vergunning of het attest mag door de hogere overheid of de rechter niet geannuleerd zijn.

890. Voorliggend artikel trekt dit principe door naar de verkavelingsakkoorden en naar de verkavelingsvergunningen die dateren van vóór 22 december 1970.

891. Wat verkavelingsakkoorden betreft dient gewezen te worden op het volgende.

Vóór de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet bestond een praktijk waarbij voorgenomen verkavelingen voor akkoord werden voorgelegd aan de administratie.

Artikel 74, §1, van de Stedenbouwwet stelde dat die oude verkavelingen zonder vergunning verdergezet mochten worden. Hetzelfde artikel omvatte een vervalregeling met betrekking tot de verkavelingsakkoorden. Artikel 74 van de Stedenbouwwet werd niet opgenomen in het Coördinatiedecreet en werd aldus ingevolge artikel 171, derde lid, van het op 26 april 2000 gewijzigde DRO opgeheven.

Omwille van een aantal juridische discussies dientengevolge werd in artikel 192, §1, DRO, middels de decreetwijziging van 21 november 2003, een nieuw, billijke vervalregeling ingevoerd.

De verkavelingsakkoorden kunnen niet als een reële verkavelingsvergunning worden beschouwd[482]. Het gaat de facto om technische adviezen over de geschiktheid en de waarde van een verkavelingsontwerp. De overheid die een stedenbouwkundige vergunning verleent, kan niettemin naar de voorschriften van een verkavelingsakkoord verwijzen, zonder er evenwel door gebonden te zijn. Om die reden verwijst voorliggende ontwerpbepaling naar stedenbouwkundige en bouwvergunningen die werden afgegeven "refererend aan" (en niet "op grond van") een verkavelingsakkoord.

Bij decreetwijziging van 21 november 2003 werden niettemin 2 uitzonderingen ingevoerd op het principe dat verkavelingsakkoorden geen afdoende basis vormen voor een stedenbouwkundige vergunning. Er werd bepaald dat in de schoot van die oude verkavelingen die het voorwerp uitmaken van een verkavelingsakkoord, zonevreemde woningen kunnen worden verbouwd, herbouwd en uitgebreid zonder dat het decreet daarbij andere eisen stelt dan dat het moet gaan om vergunde woningen (huidige artikel 192, §1, vijfde lid, DRO) ; de "normale regelen" inzake het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van zonevreemde woningen (huidig artikel 145bis DRO) gelden in dat geval niet. Diezelfde decreetwijziging heeft het principe ingeschreven dat onbebouwde percelen in die oude verkavelingen nog kunnen worden bebouwd in afwijking van het gewestplan of een algemeen plan van aanleg, op voorwaarde dat een aanvraag daartoe werd ingediend vóór 30 april 2006, dat het schriftelijk bewijs van het bestaan van het verkavelingsakkoord werd geleverd, dat binnen de verkaveling in het verleden nog andere afwijkende vergunningen of gunstige attesten werden afgeleverd, dat op 1 januari 1999 de eigenaar niet meer dezelfde was als deze ten tijde van het verkrijgen van het verkavelingsakkoord, en dat de betrokken grond ligt tussen bebouwde percelen of binnen een huizengroep.

De voorgestelde regeling houdt dus in dat personen zich blijvend op een verkavelingsakkoord kunnen beroepen indien na het verval van een verkavelingsakkoord verwachtingen werden gecreëerd door het verlenen van een vergunning (of het afleveren van een stedenbouwkundig attest) "refererend aan" een verkavelingsakkoord of het toestaan van een afwijking op het gewestplan c.q. een algemeen plan van aanleg "op grond van" een verkavelingsakkoord, één en ander op voorwaarde dat de vergunning of het attest betrekking heeft op één of meer kavels van de personen die zich op het verkavelingsakkoord beroepen, en door de hogere overheid of de rechter niet werd vernietigd.

---

[482] R.v.St., nr. 92.671, A.P.M. 2001 (samenvatting), 38, Amén. 2001, 238 en T.R.O.S. 2001, 281, noot F. DE PRETER. Zie ook J. VERKEST, "Juridische aard en rechtskracht van het 'voorafgaand akkoord van het bestuur van de stedenbouw' inzake verkavelingen ontworpen voor de inwerkingtreding van de stedenbouwwet", in Nieuwsbrief Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, Brugge, Die Keure, 1995, 95/1, 10-37. De huidige tekst van het DRO bevestigt dat bedoelde oude verkavelingen geen basis vormen voor het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen (artikel 192, §1, vierde lid). Zie evenwel de afwijkende mening van R. VEKEMAN, "Kritische noot bij de omzendbrief RO 98/06 betreffende de actuele draagwijdte van de verkavelingen die bij de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet 29 maar 1962 in uitvoering waren (B.S. 1 september 1998", in T.R.O.S. 1998, 675-676.

892. Voor verkavelingsvergunningen afgeleverd na de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet, doch vóór de wijziging van de Stedenbouwwet van 22 december 1970, geldt het bijzondere vervalregime van huidig artikel 192, §2, DRO.

Voorliggend ontwerpartikel verduidelijkt dat de specifiëring van het vertrouwensbeginsel in het nieuwe artikel 133/25, §6, DRO, zoals boven reeds toegelicht, desalniettemin ook geldt ten aanzien van die oude verkavelingsvergunningen.

Artikel 83

893. Dit artikel is een technische wijziging ten gevolge van de nieuwe bepalingen inzake het vergunningenbeleid.

Artikel 84

894. Deze bepaling past het "ontvoogdingsartikel" aan in functie van wijzigingen die elders reeds zijn aangebracht.

895. De punten 1° en 3° zijn een gevolg van het nieuwe artikel 169 DRO.

896. De punten 2°, 5° en 6° (voor zover dat laatste punt §6 van huidig artikel 193 DRO opheft) zijn een gevolg van het feit dat de omschrijving van het tijdstip waarop een gemeente (niet langer) ontvoogd is of wordt, voortaan opgenomen wordt in het nieuwe artikel 133/30, §3, tweede en derde lid, DRO. Indien de "ontvoogding" van een gemeente opgeheven wordt, geldt ingevolge punt 5° niet langer de weinig realistische regel dat de vergunningverlenende taken van de gemeente overgenomen worden door de provincie ; het nieuwe artikel 133/30, §3, derde lid, voorziet in dat geval dat de procedure voor niet-ontvoogde gemeenten (inzonderheid het verplicht advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar) opnieuw van toepassing wordt.

897. Punt 4° laat zich verklaren als volgt. De huidige §2bis van artikel 193 omschrijft elementen van de verhouding tussen enerzijds de milieuvergunning en – melding en anderzijds de vergunning die verleend wordt overeenkomstig het Coördinatiedecreet. Die specifieke regeling is niet meer nodig, nu stedenbouwkundige vergunningen voortaan steeds afgeleverd zullen worden op grond van een DRO-procedure, waardoor het generieke artikel over de verhouding tussen de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning of –melding steeds van toepassing is (nieuw artikel 133/21 DRO).

898. Punt 6° heft de sanctieregeling op in hoofde van ontvoogde gemeenten die hun ontvoogding "verliezen" (huidig artikel 193, §5, DRO). Deze sanctieregeling is immers inzonderheid gekoppeld aan de planbatenregeling, waarvoor in voorliggend ontwerpdecreet een nieuwe aanwendingspmethodiek wordt vooropgesteld (nieuw artikel 91/9, DRO).

Artikel 85

899. Deze bepaling betreft louter technische aanpassingen ingevolge diverse hernummeringen.

Artikel 86

900. Deze bepaling bevestigt de mogelijkheid in hoofde van de rechter om voor herstelvorderingen die vóór 16 december 2005 (de datum van de goedkeuring van het huishoudelijk reglement van de Hoge Raad) werden ingeleid, het advies van de Hoge Raad te vragen. Het facultatieve karakter van deze adviesvraag (in tegenstelling tot de verplichte adviesvraag voor later in te stellen vorderingen) werd door het Grondwettelijk Hof niet in strijd geacht met het gelijkheidsbeginsel[483].

De bestaande beperking dat de alsnog aan de Hoge Raad voorgelegde herstelvorderingen dienen te dateren van vóór 1 mei 2000, wordt geschrapt. Het Grondwettelijk Hof heeft immers in een arrest, gewezen op een prejudiciële vraag, geoordeeld dat die beperking strijdig is met het gelijkheidsbeginsel[484].

901. In de logica van het Grondwettelijk Hof, dat bevestigd heeft dat de decreetgever ervoor gekozen heeft om de coherentie van het herstelbeleid pas ten volle na te streven vanaf de dag dat de Hoge Raad is opgericht en zijn huishoudelijk reglement is goedgekeurd, wordt juridische duidelijkheid gecreëerd over rechtskracht van de facultatief ingewonnen adviezen : er wordt verduidelijkt dat deze het bestuur niet binden ; het bestuur kan met andere woorden de vordering aanhouden, ook al wordt een negatief advies afgeleverd. Het komt de rechter toe een eindbeslissing te nemen, met inachtneming van de bevindingen van het advies.

Artikel 87

902. Het DRO bevat diverse informatieverplichtingen. Er gelden informatieverplichtingen in hoofde van de instrumenterende ambtenaar (artikel 137-140 DRO), maar ook uitdrukkelijke verplichtingen met betrekking tot overeenkomsten (artikel 141 DRO) en met betrekking tot publiciteit (artikel 142 DRO).

903. De informatieverplichtingen zijn in principe slechts van toepassing "ten vroegste" 31 dagen nadat in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt is dat de gemeente waar het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en een goedgekeurd vergunningenregister (zie evenwel de uitzonderingen, vermeld in artikel 199, §2, vijfde lid, DRO).

Zolang deze bekendmaking niet is geschied, zo bepaalt artikel 199, §2, vierde lid, DRO, *"zijn de benamingen die moeten worden gebruikt in de akten, overeenkomsten en publiciteit de benamingen zoals gebruikt in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen".*

In de praktijk bestaan vragen over de interpretatie van het begrip "overeenkomsten" in voorgaand citaat.

Er wordt nu verduidelijkt dat het begrip gelezen moet worden in de zin van artikel 141 DRO ; dat betekent dat het moet gaan om onderhandse akten van verkoop of van verhuring voor méér dan 9 jaar, en ook van vestiging van erfpacht of opstal.

Artikel 88

904. Deze bepaling betreft louter technische aanpassingen ingevolge diverse hernummeringen.

---

[483] Grondwettelijk Hof, nr. 71/2007, 26 april 2007, T.M.R. 2007 (verkort), afl. 5, 441, overw. B.7.4.
[484] Grondwettelijk Hof, nr. 34/2007, 7 maart 2007 (prejudiciële vraag), Amén. 2007 (weergave J. VAN YPERSELE), afl. 3, 131.

Artikel 89

905. Deze bepaling betreft een louter technische rubricering.

BOEK III. AANPASSING VAN HET DECREET VAN 3 MAART 1976 TOT BECHERMING VAN MONUMENTEN, STADS- EN DORPSGEZICHTEN

Artikel 90

Punt 1

906. Het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten bepaalt dat de eigenaars en vruchtgebruikers van een beschermd monument of van een in een beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen onroerend goed verplicht zijn om het goed door de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken in goede staat te behouden en het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen.

Werken kunnen niet worden aangevat zonder voorafgaande machtiging. De aard van die werken wordt omschreven in het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 1993 "tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten" ("Onderhoudsbesluit").

Hoofdstuk II van dat besluit betreft het exterieur van beschermde monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten. In artikel 2 wordt een opsomming gegeven van onderhouds- en instandhoudingswerken die uit hun aard geen machtiging behoeven. In artikel 3 worden zowel voor wat betreft beschermde monumenten als voor (andere) onroerende goederen in beschermde stads- of dorpsgezichten exterieurwerken omschreven die wél een machtiging vereisten (o.a. de vervanging van dakbedekking, geheel of gedeeltelijk, door andere materialen of door materialen met een ander uitzicht ; het beschilderen van ongeschilderde elementen of het schilderen in andere kleuren of kleurschakeringen of met een andere verfsoort dan de aanwezige ; het vervangen of wijzigen van publiciteitspanelen, uithangborden, opschriften ; het aanbrengen van leidingen of apparaturen voor nutsvoorzieningen aan gevels en daken ; het aanbrengen, wijzigen of vervangen van straatmeubilair ; …).

Hoofdstuk III bevat voorschriften betreffende de bodemgesteldheid en de vegetatie. Behoudens machtiging zijn bvb. verboden : alle activiteiten die de verdwijning van bomen en struiken gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht tot gevolg hebben, met uitzondering van oordeelkundig uitgevoerde onderhoudswerken.

Hoofdstuk IV bevat voorschriften betreffende het interieur van monumenten. In artikel 8 worden de instandhoudings- en onderhoudswerken opgesomd die een machtiging behoeven, zoals het uitvoeren van schilderwerken, wijzigingen aan de vloerbedekking of de plafonds, etc. Deze machtigingseis geldt enkel voor beschermde monumenten en niet voor overige onroerende goederen, gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

De hoofdstukken V, VI en VII omvatten ondermeer specifieke machtigingseisen voor werken aan bijzondere categorieën van beschermde goederen (orgels, grafmonumenten,…).

907. Indien de werken *onderhevig zijn aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht,* moet krachtens een vaststaand gebruik slechts een stedenbouwkundige vergunning en geen machtiging worden aangevraagd. Elders werd reeds gesteld dat één en ander een (loutere) administratieve praktijk betreft, doordat noch het DRO noch het decreet van 3 maart 1976 strikt gesproken een bepaling omvat die stelt dat ingeval er een stedenbouwkundige vergunning na bindend advies werd verleend, de vereiste van de afzonderlijke machtiging wegvalt[485].

Voorliggende ontwerpbepaling vormt een "kapstok" voor de integratie van de machtiging in de stedenbouwkundige vergunning (gesteld dat voor de werken ook een stedenbouwkundige vergunning nodig is).

Er wordt daarbij geëxpliciteerd dat het advies van het Agentschap RO-Vlaanderen met betrekking tot de vergunningsaanvraag op bindende wijze aangeeft of het vergunningverlenende bestuursorgaan de machtiging al dan niet mag verlenen.

908. Indien voor de werken *geen stedenbouwkundige vergunning* moet worden verkregen, wordt in de toekomst een onderscheid gemaakt tussen beschermde monumenten en overige constructies, gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Voor wat beschermde monumenten betreft, dient (zoals vandaag) steeds een machtiging te worden aangevraagd bij het Agentschap RO-Vlaanderen.

Voor wat overige constructies betreft, gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal een nieuwe regeling gelden. Het is immers onlogisch en ondoelmatig dat steeds een machtiging moet worden verkregen voor kleinere werken aan niet-beschermde woningen in een beschermd stads- of dorpsgezicht (zoals bvb. het vervangen van buitenschrijnwerk). Dergelijke regeling gaat immers voorbij aan de finaliteit van de bescherming van een stads- of dorpsgezicht, m.n. de bescherming van een "ensemble" en niet van individuele onroerende goederen : bij de bescherming van een stads- of dorpsgezicht primeert het geheel en bvb. niet een individuele gevel. Om die reden wordt bepaald dat werken die in principe "machtigingsplichtig" zijn, gemeld moeten worden aan het college van burgemeester en schepenen. De aangemelde werken mogen worden aangevat vanaf de twintigste dag na de datum van de melding, behoudens indien het college van burgemeester en schepenen aan de aanmelder voordien een schrijven betekent waarin geoordeeld wordt dat de aangemelde werken van aard zijn om de wezenlijke eigenschappen van het beschermde geheel te verstoren. Slechts indien het college tijdig laat weten dat de aangemelde werken een verstoring van het ensemble kunnen inhouden, moet de aanmelder dus nog een machtiging aanvragen bij het Agentschap RO-Vlaanderen.

Wanneer zijn werken "van aard om de wezenlijke eigenschappen van het beschermde geheel te verstoren"? Het is geweten dat de afbakening van een stads- of dorpsgezicht twee doelstellingen kan dienen. Ofwel (a) is er sprake van waardevolle, bebouwde gehelen met een typisch karakter. Ofwel (b) gaat het om een zone die haar waarde ontleent aan een monument waarrond zij als een "buffer" fungeert ("omgevingsstads- of dorpsgezicht"). Om die reden is sprake van kwalijke effecten voor de karakteristieken van het beschermde geheel wanneer het duidelijk is dat werken : (a) afbreuk doen aan het globale beeld en de harmonie van het gezicht of (b) de visuele verbondenheid van de onmiddellijke omgeving met het monument verstoren. De Vlaamse Regering zal één en ander ten behoeve van de gemeentelijke administraties verduidelijken en verbijzonderen in een omzendbrief. Ook is het wenselijk dat omtrent deze aangelegenheid en, in een ruimer verband, omtrent de volledige impact van het ontwerpdecreet op het terrein van het onroerend erfgoed, specifieke en gerichte communicatie-initiatieven worden genomen.

---

[485] G. VAN HOORICK, "Monumenten en stads- en dorpsgezichten in het Vlaamse Gewest", T.R.O.S. 2005/4, 343.

Punt 2

909. Dit punt voorziet in een rechtsbeschermingsprocedure indien het Agentschap RO-Vlaanderen zinnens is om een machtiging af te wijzen.

Het voorwerp van het bezwaar vormt aldus een voornemen van (negatieve) beslissing en nog geen effectief uitvoerbare bestuurshandeling. Slechts na de bezwaarmogelijkheid wordt een definitieve beslissing genomen. Deze beslissing is vatbaar voor beroep bij de Raad van State, indien de machtiging los van een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend. Indien de (weigering tot) machtiging in de stedenbouwkundige vergunningsbeslissing is ingebed, kan de inhoud van de (weigering tot) machtiging worden bestreden in het kader van de beroepsregeling binnen de stedenbouwkundige vergunningenprocedure.

910. De figuur waarbij een bezwaarmogelijkheid openstaat tegen een ontwerpbeslissing, is geïnspireerd door artikel 5 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten ; krachtens dat artikel worden de ontwerpen van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten en stads- en dorpsgezichten overgemaakt aan de eigenaars van de betrokken goederen (en andere zakelijk gerechtigden) ; zij worden in staat gesteld om bij het Agentschap RO-Vlaanderen bezwaren in te dienen ; pas daarna wordt de lijst definitief vastgesteld.

911. De bezwarenprocedure is vormgegeven als een variant op het hiërarchisch beroep. Naar aanleiding van de bezwaren zal de Vlaamse Regering aan het Agentschap RO-Vlaanderen zo nodig bindende richtlijnen geven over de inhoud van de eindbeslissing die het agentschap dient te nemen. De Vlaamse Regering laat zich daartoe adviseren door een expertencommissie, die wordt voorgezeten door een jurist en voor het overige bestaat uit 2 vaste leden en 2 leden "ad hoc", aangesteld in functie van de concrete "specialiteit".

912. Om een ongewenste toevloed aan vage bezwaarschriften te voorkomen, is voorzien in een "filter" : de expertencommissie dient zich uit te spreken over de toelaatbaarheid van bezwaarschriften, alvorens zij verder kunnen worden behandeld (= advisering ten gronde, beslissing van de Vlaamse Regering, eindbeslissing van het agentschap). Bezwaarschriften zijn niet toelaatbaar, wanneer zij manifest vaag zijn geformuleerd ; het gaat dan meer bepaald om bezwaarschriften waarbij de expertencommissie slechts door het interpreteren van de bedoeling van de persoon of instantie die bezwaar maakt, kan uitmaken door welke feitelijke onjuistheid, juridische onregelmatigheid of beleidsmatige onwenselijkheid het voorstel van beslissing van het agentschap zou zijn aangetast.

913. De proceduretermijnen die door het DRO worden bepaald voor de behandeling van aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning, worden tijdens de bezwarenprocedure geschorst.

Artikel 91

914. Het nieuwe artikel 12/1 van het decreet van 3 maart 1976 vormt een juridische – wetskrachtige – erkenning van de reeks "Bouwen door de eeuwen heen", aansluitend bij hetgeen reeds werd gesteld in artikel 3, tweede lid, van het oprichtingsbesluit van 14 mei 2004 betreffende het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) :

> *"Het VIOE stelt een inventaris van het bouwkundig erfgoed op met betrekking tot de monumenten en stads- en dorpsgezichten, vermeld in artikel 2, 2° en 3°, van het Monumentendecreet. De inventaris van het bouwkundig erfgoed wordt vastgesteld door de Vlaamse minister, bevoegd voor de monumenten en landschappen, onder de vorm van een systematische oplijsting per gemeente. Hij wordt beschikbaar gesteld in boekvorm of in een beveiligd gedigitaliseerd bestand. Per opgenomen monument of stads- of dorpsgezicht wordt er een beknopte weergave van de wetenschappelijke beschrijving aan toegevoegd".*

915. De inventaris brengt alle waardevolle gebouwen en landschappen in Vlaanderen in kaart. De opzet van de inventaris is drievoudig : een lijst opstellen van voor bescherming vatbare monumenten, een gids zijn van de architecturen van de streek, een uitgangspunt vormen voor verdere wetenschappelijke uitdieping.

Vermeden moet worden dat de geïnventariseerde constructies (die niet gevat zijn door de beschermingsregelingen in hoofde van monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten of archeologische monumenten en sites) zomaar worden gesloopt. De beleidsnota 2004-'09 stelde in dat verband :

> *"Een andere, meer holistische vorm van profilering is […] vereist om op een verantwoorde manier aan onroerend-erfgoedzorg te doen. De inventarisatie van het bouwkundig erfgoed is daarbij een belangrijke hefboom voor een algemene profilering, en kan als dusdanig een secundaire vorm van bescherming opleveren".*

Om die reden wordt de afgifte van een sloopvergunning afhankelijk gemaakt van een onroerenderfgoedtoets, op basis waarvan het vergunningverlenend bestuursorgaan zal kunnen oordelen of het belang van het project ten behoeve waarvan de sloopvergunning aangevraagd wordt, wel opweegt tegen het verlies van erfgoedwaarden.

916. De modaliteiten van de algemene onroerenderfgoedtoets moeten worden vastgesteld door de Vlaamse Regering. De toets wordt juridisch alleszins vormgegeven (qua termijnregeling, rechtskracht, etc.) als een advies binnen de normale adviesprocedures in het kader van de stedenbouwkundige vergunningenprocedure.

917. Voorliggende regeling geldt ten aanzien van alle sloopaanvragen die vanaf de inwerkingtreding van het uitvoeringsbesluit worden betekend bij hetzij het college van burgemeester en schepenen (reguliere vergunningenprocedure), hetzij de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar c.q. de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (bijzondere vergunningenprocedure).

BOEK IV. AANPASSING VAN HET DECREET VAN 21 DECEMBER 1988 HOUDENDE OPRICHTING VAN DE VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

Artikel 92

918. Huidig artikel 83 DRO omvat één van de doelstellingen van de landinrichting ; het gaat daar om de functie van de landinrichting ten bate van de ruimtelijke ordening.

Aangezien het instrument "landinrichting" voor het overige geregeld wordt in het decreet van 21 december 1988 houdende de oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) wordt ook die ruimtelijkeordeningsgebonden doelstelling in het "VLM-decreet" ondergebracht.

BOEK V. AANPASSING VAN HET DECREET VAN 30 JUNI 1993 HOUDENDE BESCHERMING VAN HET ARCHEOLOGISCH PATRIMONIUM

Artikel 93

919. Deze bepaling betreft een technische aanpassing die voortvloeit uit hernummeringen ingevolge voorliggend ontwerpdecreet.

BOEK VI. AANPASSING VAN HET DECREET VAN 19 APRIL 1995 HOUDENDE MAATREGELEN TER BESTRIJDING EN VOORKOMING VAN LEEGSTAND EN VERWAARLOZING VAN BEDRIJFSRUIMTEN

Artikel 94

920. Het Vernieuwingsfonds (gespijsd met middelen die voortkomen uit de heffing op leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten) zal gedurende 2 begrotingsjaren de kosten dragen voor de operationalisering van de planbatenheffing.

Het fonds zal in het begrotingsjaar ook personeels- en werkingskosten van de stedenbouwkundige inspectie dekken, aangezien het Fonds Minnelijke Schikkingen (nieuw artikel 159 DRO) in die periode nog niet veel middelen kan omvatten.

BOEK VII. AANPASSING VAN HET DECREET VAN 16 APRIL 1996 BETREFFENDE DE LANDSCHAPSZORG

Artikel 95

921. De adviesregeling van het decreet betreffende de landschapszorg wordt afgestemd op de regeling van de (middels voorliggend ontwerpdecreet nieuw in te voegen) artikelen 119 en 120 DRO.

BOEK VIII. OPHEFFING VAN HET DECREET BETREFFENDE DE RUIMTELIJKE ORDENING, GECOÖRDINEERD OP 22 OKTOBER 1996

Artikel 96

922. De vergunningenprocedures van het Coördinatiedecreet worden door voorliggend ontwerpdecreet geïntegreerd in het DRO.

Het Coördinatiedecreet kan aldus integraal worden opgeheven.

BOEK IX. AANPASSING VAN HET DECREET VAN 7 JULI 2006 BETREFFENDE DE INHAALBEWEGING VOOR SCHOOLINFRASTRUCTUUR

Artikel 97

923. Het decreet van 7 juli 2006 voorziet (via een aanpassing in de ruimtelijkeordeningsregelgeving) in een medebeslissingsbevoegdheid van de Vlaamse Bouwmeester inzake de beoordeling van bepaalde scholenbouwprojecten. Aangezien dergelijke medebeslissingsbevoegdheid geen betrekking heeft op de eigenlijke stedenbouwkundige vergunningenprocedure, wordt dit principe verankerd in het Schoolinfrastructuurdecreet zelf.

BOEK X. AANPASSING VAN HET DECREET VAN 30 MAART 2007 BETREFFENDE DE BROWNFIELDCONVENANTEN

Artikel 98

924. Artikel 13 van het decreet betreffende de Brownfieldconvenanten voorziet in een regeling om diverse decretale procedureregelingen bij de complexe Brownfieldprojecten op elkaar af te stemmen.

De afwijkingen die daarbij worden toegestaan op de normale procedés, dienen decretaal te worden bekrachtigd, binnen een zestigdagentermijn.

Voorliggend artikel voorziet in een redelijke schorsing van die zestigdagentermijn tijdens het zomerreces c.q., in het jaar waarin het Vlaams Parlement wordt hernieuwd, vanaf 1 mei tot en met de vierde maandag van september (de datum waarop het Vlaams Parlement van rechtswege bijeenkomt).

925. Het artikel voert ook een technische wijziging door naar aanleiding van de recente inwerkingtreding van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming ; door die inwerkingtreding moet de verwijzing (in artikel 13 van het Brownfielddecreet) naar het oude bodemsaneringsdecreet van 22 februari 1995 worden vervangen door een verwijzing naar het nieuwe decreet.

BOEK XI. COÖRDINATIE-EN WIJZIGINGSMACHTIGING

Artikel 99 en 100

926. Met deze ontwerpartikelen wordt de Vlaamse Regering belast met de coördinatie van volgende regelgeving : het DRO, de wet van 17 juli 1975 betreffende de toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek en artikel 90bis van het bosdecreet van 13 juni 1990.

De ontwerpbepalingen verduidelijken welke handelingen kunnen worden begrepen onder deze coördinatiemachtiging : het anders inrichten van de bepalingen, inzonderheid het opnieuw ordenen en hernummeren ; de verwijzingen in de bepalingen op overeenkomstige wijze hernummeren ; het herschrijven van de bepalingen met het oog op onderlinge overeenstemming, eenheid van terminologie en vereenvoudiging qua vorm.

Het spreekt voor zich dat de coördinatie geen inhoudelijke wijzigingen kan aanbrengen ; de beginselen die zijn neergelegd in de te coördineren regelgeving blijven onaangeroerd.

De coördinatie moet leiden tot een handzame, beter leesbare en "doorgenummerde" "Vlaamse codex ruimtelijke ordening".

927. Deze ontwerpbepalingen laten tevens toe om de hernummeringen in het DRO en eventuele nieuwe definities te verwerken in de ruimtelijke en sectorale wet- en decreetgeving.

928. Ten behoeve van de parlementaire werkzaamheden werd reeds een voorlopige inpassing van de ontwerpteksten (van voorliggend ontwerpdecreet en van het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid) in het DRO doorgevoerd. Deze voorlopige "coördinatie" is toegevoegd als bijlage bij deze memorie van toelichting.

BOEK XII. INWERKINGTREDINGSBEPALING

Artikel 101

929. Deze bepaling regelt de inwerkingtreding van het ontwerpdecreet.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Viceminister-president van de Vlaamse Regering en
de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,

Dirk VAN MECHELEN

BIJLAGE BIJ DE MEMORIE VAN TOELICHTING BIJ HET ONTWERP VAN DECREET TOT AANPASSING EN AANVULLING VAN HET RUIMTELIJKE PLANNINGS-, VERGUNNINGEN- EN HANDHAVINGSBELEID

GECOÖRDINEERDE VERSIE VAN HET DECREET VAN 18 MEI 1999 HOUDENDE DE ORGANISATIE VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING, (GEWIJZIGD BIJ DE DECRETEN VAN 28 SEPTEMBER 1999, 22 DECEMBER 1999, 26 APRIL 2000, 8 DECEMBER 2000, 13 JULI 2001, 1 MAART 2002, 8 MAART 2002, 19 JULI 2002, 28 FEBRUARI 2003, 4 JUNI 2003, 21 NOVEMBER 2003, 7 MEI 2004, 22 APRIL 2005, 10 MAART 2006, 16 JUNI 2006, 7 JULI 2006, 22 DECEMBER 2006, 9 NOVEMBER 2007 EN 21 DECEMBER 2007)

De wijzigingen ingevolge het ontwerpdecreet "tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid" en het ontwerpdecreet "betreffende het grond- en pandenbeleid" zijn aangegeven in vetjes.

TITEL I. Inleidende bepalingen

HOOFDSTUK I. Doelstellingen en begrippen

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

§1. Voor de toepassing van dit decreet wordt verstaan onder:

1° het departement: het departement binnen het homogener beleidsdomein waaraan de beleidsondersteunende opdrachten inzake ruimtelijke ordening worden toevertrouwd ;

2° het agentschap: de entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met taken van beleidsuitvoering inzake lokale ruimtelijke ordening ;

3° functie: het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een gedeelte daarvan ;

4° de planologische ambtenaar: de gedelegeerde planologische ambtenaar die bevoegd is voor het geografische gebied waarop zijn taken vermeld in dit decreet betrekking hebben ;

5° de stedenbouwkundige inspecteur: de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur die bevoegd is voor het geografische gebied waarop zijn taken vermeld in dit decreet betrekking hebben ;

6° de stedenbouwkundige ambtenaar: de gewestelijke, de provinciale of de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar die bevoegd is voor het geografische gebied waarop zijn taken vermeld in dit decreet betrekking hebben ;

7° de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar: de ambtenaar van het departement die overeenkomstig artikel 127, eerste lid, belast wordt met de behandeling van en de beslissing over aanvragen van publiekrechtelijke rechtspersonen of voor **handelingen van algemeen belang, vermeld in artikel 92, 5°** ;

8° de strategische adviesraad: de strategische adviesraad, opgericht bij het decreet van 10 maart 2006 houdende de oprichting van de strategische adviesraad Ruimtelijke Ordening - Onroerend Erfgoed.

9° de Vlaamse Grondenbank : afdeling van de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht volgens het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen ;

10° Aanpassings- en aanvullingsdecreet : het decreet van (…) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid ;

11° afschrift : een fotokopie of een digitale kopie ;

12° beveiligde zending : één van de hiernavolgende betekeningswijzen :

a) een aangetekend schrijven,

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs,

c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld ;

13° (sub)categorie van gebiedsaanduiding : een generieke gebiedsbestemming, vermeld in artikel 39, §2 ;

14° handelingen : werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties ;

15° plan van aanleg : een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg ;

16° ruimtelijk kwetsbare gebieden :

a) de volgende gebieden, aangewezen op plannen van aanleg :

1) agrarische gebieden met ecologisch belang,

2) agrarische gebieden met ecologische waarde,

3) bosgebieden,

4) brongebieden,

5) groengebieden,

6) natuurgebieden,

7) natuurgebieden met wetenschappelijke waarde,

8) natuurontwikkelingsgebieden,

9) natuurreservaten,

10) overstromingsgebieden,

11) parkgebieden,

12) valleigebieden,

b) gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen, en sorterend onder één van volgende categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding :

1) bos,

2) parkgebied,

3) reservaat en natuur,

c) het Vlaams Ecologisch Netwerk, bestaande uit de gebiedscategorieën Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling, vermeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu,

d) de beschermde duingebieden en de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens artikel 52, §1, van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud ;

17° stedenbouwkundig voorschrift : een reglementaire bepaling, opgenomen in :

a) een ruimtelijk uitvoeringsplan,

b) een plan van aanleg,

c) een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 ;

18° Vlaamse Belastingdienst : de gewestelijke administratie, bevoegd voor de inning en invordering van de Vlaamse belastingen.

§2. Onverminderd specifieke delegaties, kan de Vlaamse Regering de samenstellings- en kennisgevingswijze bepalen van de aanvragen die krachtens dit decreet worden verricht of de dossiers die op grond van dit decreet worden samengesteld.

In gevallen waarin dit decreet een aangetekend schrijven of een afgifte tegen ontvangstbewijs vereist, kan de Vlaamse Regering tevens een beveiligde zending, vermeld in §1, 12°, c), toelaten.

Artikel 3

De ruimtelijke ordening van het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten wordt vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen.

Artikel 4

De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 5

[…]

HOOFDSTUK II. **Voortgangsbewaking inzake de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen**

Artikel 6

De bij het Vlaams Parlement in te dienen beleidsbrieven over het beleidsveld ruimtelijke ordening omvatten onder andere :

1° objectieven betreffende de opstart en behandeling van gewestelijke planningsprocessen in het betrokken kalenderjaar ;

2° globale objectieven betreffende de opstart en behandeling van provinciale en gemeentelijke planningsprocessen in het betrokken kalenderjaar ;

3° een rapportering omtrent de voortgang van planningsprocessen en de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, telkens op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen met betrekking tot het aanleveren van provinciale en gemeentelijke gegevens in het kader van de rapporteringsplichten, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°. Deze gegevens worden eerst aan de Vlaamse Regering overgemaakt nadat de provincieraad, respectievelijk de gemeenteraad van deze gegevens akte hebben genomen.

HOOFDSTUK III. Adviesorganen

AFDELING 1. De Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening

Artikel 7

§1. Er wordt een gewestelijke technische adviescommissie voor ruimtelijke ordening opgericht, hierna de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening te noemen.

§2. De Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening voert de opdrachten uit die haar door dit decreet zijn toevertrouwd en geeft technisch advies op verzoek van de Vlaamse Regering of de strategische adviesraad.

§3. Een besluit van de Vlaamse Regering regelt de samenstelling van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening. Met behoud van de toepassing van artikel 42, §5bis, worden daarin tenminste de volgende personen opgenomen:

1° deskundigen uit het homogene beleidsdomein waaraan beleidsondersteunende en uitvoerende opdrachten inzake ruimtelijke ordening worden toevertrouwd ;

2° deskundigen inzake ruimtelijke ordening uit de homogene beleidsdomeinen met sectorale ruimtebehoeften, waaraan opdrachten inzake economie, toerisme en recreatie, cultuur, jeugd en sport, huisvesting, mobiliteit, landbouw, natuur en leefmilieu worden toevertrouwd ;

3° een provinciale en twee gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren, gekozen uit dubbeltallen, respectievelijk voorgedragen door de Vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten ;

4° twee onafhankelijke deskundigen, gekozen uit een dubbeltal, voorgedragen door de strategische adviesraad uit zijn leden.

Behoudens de onafhankelijke deskundigen, vermeld in het eerste lid, 4°, mogen de leden niet tegelijkertijd deel uitmaken van de strategische adviesraad.

De Vlaamse Regering benoemt de voorzitter, de leden, de plaatsvervangers en de vaste secretaris. De voorzitter is een van de onafhankelijke deskundigen.

Elk lid heeft een plaatsvervanger, de voorzitter uitgezonderd. De vaste secretaris is niet stemgerechtigd.

Een planologische ambtenaar woont de vergaderingen van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening met raadgevende stem bij.

§4. De leden van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening worden benoemd voor vijf jaar. Hun benoeming is hernieuwbaar. Na de hernieuwing van de Vlaamse Regering wordt overgegaan tot de benoeming van een nieuwe commissie.

De oude commissie blijft zolang aan.

§4/1. Het is voor een lid van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening verboden deel te nemen aan de bespreking en de stemming over aangelegenheden waarin hij een rechtstreeks belang heeft, hetzij persoonlijk, hetzij als gelastigde, of waarbij de echtgenoot, of bloed- of aanverwanten tot en met de tweede graad een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben.

Voor de toepassing van het eerste lid worden personen die wettelijk samenwonen, met echtgenoten gelijkgesteld.

§4/2. De Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening is een adviesorgaan, onderworpen aan het decreet van 13 juli 2007 houdende bevordering van een meer evenwichtige participatie van vrouwen en mannen in advies- en bestuursorganen van de Vlaamse overheid.

§5. De Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening stelt haar huishoudelijk reglement op. Dat reglement en zijn wijzigingen worden ter goedkeuring aan de Vlaamse Regering voorgelegd.

De Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening kan, in het kader van de uitvoering van haar opdrachten, een beroep doen op externe deskundigen, en werkgroepen oprichten onder de voorwaarden, bepaald in het huishoudelijk reglement.

§6. De Vlaamse Regering stelt aan de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening een permanent secretariaat en de nodige middelen ter beschikking.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de organisatie en de werkwijze van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening.

AFDELING 2. De provinciale commissie voor ruimtelijke ordening

Artikel 8

§1. Er wordt een adviesraad voor ruimtelijke ordening opgericht op het niveau van de provincie, hierna de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening te noemen.

§2. Naast de opdrachten die de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening heeft overeenkomstig dit decreet, kan ze advies geven, opmerkingen maken of voorstellen doen over alle aangelegenheden met betrekking tot de provinciale ruimtelijke ordening, op eigen initiatief of op verzoek van de provincieraad of de **deputatie**.

§3. De provincieraad benoemt de voorzitter, de leden, de plaatsvervangers en de vaste secretaris. De benoeming wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse regering, die haar beslissing binnen 30 dagen na de betekening opstuurt naar de **deputatie**. Doet ze dat niet, dan wordt de beslissing van de provincieraad geacht te zijn goedgekeurd.

De provinciale commissie voor ruimtelijke ordening telt 22 leden, de voorzitter inbegrepen, 21 plaatsvervangers en een vaste secretaris. De vaste secretaris is niet stemgerechtigd. Leden van de provincieraad of de **deputatie** kunnen geen lid van de adviescommissie zijn.

De samenstelling is als volgt:

1° de voorzitter, zijnde een onafhankelijke deskundige inzake ruimtelijke ordening, voorgedragen door de **deputatie** ;

2° twee leden, gekozen uit een dubbeltal deskundigen inzake ruimtelijke ordening, voorgedragen door de werkgeversorganisaties, vertegenwoordigd in de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen ;

3° twee leden, gekozen uit een dubbeltal deskundigen inzake ruimtelijke ordening, voorgedragen door de werknemersorganisaties, vertegenwoordigd in de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen ;

4° twee leden, gekozen uit een dubbeltal deskundigen inzake ruimtelijke ordening, voorgedragen door de landbouworganisaties, vertegenwoordigd in de Strategische Adviesraad voor Landbouw- en Visserij ;

5° drie leden, gekozen uit een dubbeltal deskundigen inzake ruimtelijke ordening, voorgedragen door andere organisaties dan sociaal-economische of landbouworganisaties, vertegenwoordigd in de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen ;

6° twee leden, gekozen uit een dubbeltal deskundigen inzake ruimtelijke ordening, voorgedragen door een representatieve vereniging, opgericht op particulier initiatief in de vorm van een vereniging zonder winstoogmerk, met zetel in het Vlaamse Gewest of in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, met als enige doelstelling het duurzame ruimtegebruik, de kwaliteit van de stedenbouw, de ruimtelijke ordening en de ruimtelijke planning ;

7° drie leden, gekozen uit een dubbeltal deskundigen inzake ruimtelijke ordening van het provinciebestuur, voorgedragen door de **deputatie** ;

8° zeven leden, onder wie de ondervoorzitter, gekozen uit een dubbeltal deskundigen inzake ruimtelijke ordening, voorgedragen door de **deputatie** uit de diensten op provinciaal niveau voor economie, toerisme en recreatie, huisvesting, infrastructuur, landbouw, leefmilieu, en cultuur ;

9° de vaste secretaris, voorgedragen door de **deputatie**.

De plaatsvervangers van de leden worden eveneens gekozen uit een dubbeltal deskundigen, voorgedragen door de instanties en organisaties vermeld in het derde lid.

§4. De leden van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening worden benoemd voor 6 jaar. Hun benoeming is hernieuwbaar. Na de installatie van een nieuwe provincieraad wordt overgegaan tot de benoeming van een nieuwe commissie. De nieuwe commissie treedt eerst aan nadat de Vlaamse regering de benoeming van de leden ervan heeft goedgekeurd, of nadat de termijn van 30 dagen, bedoeld in §3, eerste lid, verstreken is zonder dat de Vlaamse regering een beslissing heeft opgestuurd. De oude commissie blijft zolang aan.

Het lid dat voortijdig zijn mandaat stopzet, wordt vervangen door zijn plaatsvervanger tot een nieuw lid is benoemd.

Het lidmaatschap van de leden eindigt op de datum, waarop de organisatie of de instantie die de voordracht deed, een nieuw lid voordraagt ter vervanging van het betrokken lid.

§4/1. Het is voor een lid van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening verboden deel te nemen aan de bespreking en de stemming over aangelegenheden waarin hij een rechtstreeks belang heeft, hetzij persoonlijk, hetzij als gelastigde, of waarbij de echtgenoot, of bloed- of aanverwanten tot en met de tweede graad een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben.

Voor de toepassing van het eerste lid worden personen die wettelijk samenwonen, met echtgenoten gelijkgesteld.

§4/2. De regelingen inzake evenwichtige vertegenwoordiging van vrouwen en mannen, vermeld in artikel 193, §2, van het Provinciedecreet van 9 december 2005, zijn van overeenkomstige toepassing op de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening.

§5. De provinciale commissie voor ruimtelijke ordening kan, voor het onderzoeken van bijzondere vraagstukken, een beroep doen op externe deskundigen en werkgroepen oprichten onder de voorwaarden, bepaald in het huishoudelijke reglement.

§6. De provinciale commissie voor ruimtelijke ordening stelt haar huishoudelijke reglement op.

Dit reglement en zijn wijzigingen worden ter goedkeuring aan de provincieraad voorgelegd.

§7. De provincieraad stelt de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening een permanent secretariaat en de nodige middelen ter beschikking.

§8. De Vlaamse regering stelt de nadere regels voor de samenstelling, de organisatie en werkwijze van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening vast.

AFDELING 3. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening

Artikel 9

§1. Er wordt een adviesraad voor ruimtelijke ordening opgericht op het niveau van de gemeente, hierna de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening te noemen.

§2. Naast de opdrachten die de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening heeft ingevolge dit decreet, kan ze advies geven, opmerkingen maken of voorstellen doen over alle aangelegenheden met betrekking tot de gemeentelijke ruimtelijke ordening, op eigen initiatief of op verzoek van het college van burgemeester en schepenen of de gemeenteraad.

§3. De gemeenteraad benoemt de voorzitter, de leden, de plaatsvervangers en de vaste secretaris. De gemeenteraad kan onder de leden een ondervoorzitter aanwijzen. De benoeming wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de **deputatie** die haar beslissing binnen 30 dagen na de betekening opstuurt naar het college van burgemeester en schepenen en de Vlaamse regering. Als ze dat niet doet, dan wordt de beslissing van de gemeenteraad geacht te zijn goedgekeurd.

De voorzitter en de vaste secretaris worden voorgedragen door het college van burgemeester en schepenen. De vaste secretaris is niet stemgerechtigd.

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening telt het in het zesde lid vermelde aantal leden, de voorzitter inbegrepen. Minimum één vierde van de leden, waaronder de voorzitter, zijn deskundigen inzake ruimtelijke ordening. De overige leden zijn vertegenwoordigers van de voornaamste maatschappelijke geledingen binnen de gemeente. Ieder lid, met uitzondering van de voorzitter, heeft een plaatsvervanger. Leden van de gemeenteraad of het schepencollege kunnen geen lid van de adviescommissie zijn.

De gemeenteraad beslist welke maatschappelijke geledingen binnen de gemeente worden opgeroepen om één of meerdere vertegenwoordigers voor te dragen als lid van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. De maatschappelijke geledingen die een lid voordragen, dragen tevens een plaatsvervanger voor.

Het aantal leden is afhankelijk van het inwoneraantal van de gemeente:

1° minimum 7 en maximum 9 leden voor een gemeente met niet meer dan 10.000 inwoners ;

2° minimum 9 en maximum 13 leden voor een gemeente met meer dan 10.000 en niet meer dan 30.000 inwoners ;

3° minimum 13 en maximum 17 leden voor een gemeente met meer dan 30.000 en niet meer dan 50.000 inwoners ;

4° minimum 17 en maximum 21 leden voor een gemeente met meer dan 50.000 inwoners.

§4. De leden van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening worden benoemd voor 6 jaar. Hun benoeming is hernieuwbaar. Na de installatie van een nieuwe gemeenteraad wordt overgegaan tot de benoeming van een nieuwe commissie. De nieuwe commissie treedt eerst aan nadat de **deputatie** de benoeming van de leden ervan heeft goedgekeurd. De oude commissie blijft zolang aan.

Het lid dat voortijdig zijn mandaat stopzet, wordt vervangen door zijn plaatsvervanger tot een nieuw lid is benoemd.

§4/1. Het is voor een lid van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening verboden deel te nemen aan de bespreking en de stemming over aangelegenheden waarin hij een rechtstreeks belang heeft, hetzij persoonlijk, hetzij als gelastigde, of waarbij de echtgenoot, of bloed- of aanverwanten tot en met de tweede graad een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben.

Voor de toepassing van het eerste lid worden personen die wettelijk samenwonen, met echtgenoten gelijkgesteld.

§4/2. De regelingen inzake evenwichtige vertegenwoordiging van vrouwen en mannen, vermeld in artikel 200, §2, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, zijn van overeenkomstige toepassing op de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

§5. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening kan, voor het onderzoeken van bijzondere vraagstukken, een beroep doen op externe deskundigen en werkgroepen oprichten onder de voorwaarden, bepaald in het huishoudelijke reglement.

§6. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening stelt haar huishoudelijke reglement op.

Dit reglement en zijn wijzigingen worden ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

§7. De gemeenteraad stelt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een permanent secretariaat en de nodige middelen ter beschikking.

§8. De Vlaamse regering stelt de nadere regels voor de samenstelling, de organisatie en werkwijze van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening vast.

§9. Voor een gemeente van 10.000 inwoners of minder kan de gemeenteraad een gemotiveerd verzoek richten aan de Vlaamse regering om vrijgesteld te worden van de verplichting om een gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening op te richten. De Vlaamse regering stuurt haar beslissing binnen 35 dagen na ontvangst van het verzoek tot vrijstelling naar de gemeenteraad, zo niet wordt het verzoek geacht niet te zijn ingewilligd.

In een gemeente die vrijstelling heeft verkregen, worden de taken van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening waargenomen door de bevoegde gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De taken van het secretariaat worden evenwel uitgeoefend door de gemeentelijke administratie. Het decreet moet voor die gemeenten dan ook in die zin gelezen worden.

De Vlaamse regering kan criteria bepalen die in aanmerking komen om een vrijstelling te verkrijgen van de verplichting om een gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening op te richten.

AFDELING 4. **Algemene bepaling**

Artikel 9/1

De Vlaamse Regering stelt een deontologische code vast. Deze omvat het geheel van beginselen, gedragsregels en richtlijnen die de leden van de Vlaamse, provinciale en gemeentelijke commissies voor ruimtelijke ordening tot leidraad dienen bij de uitoefening van hun mandaat.

HOOFDSTUK IV. De ambtenaren van ruimtelijke ordening

AFDELING 1. De gedelegeerde planologische en stedenbouwkundige ambtenaren en de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteurs en stedenbouwkundige ambtenaren

Artikel 10

De Vlaamse Regering stelt het aantal gedelegeerde planologische en stedenbouwkundige ambtenaren vast, stelt ze aan en bepaalt de voorwaarden waaraan personen moeten voldoen om als gedelegeerde planologische of stedenbouwkundige ambtenaar te kunnen worden aangesteld. Ze omschrijft het geografische werkgebied van iedere gedelegeerde ambtenaar.

Artikel 11

De gedelegeerde planologische en stedenbouwkundige ambtenaren brengen per kalenderjaar aan de Vlaamse Regering verslag uit over hun activiteiten.

Artikel 12

De Vlaamse Regering bepaalt de aanstellingsprocedure van:

1° de stedenbouwkundige inspecteurs, belast met taken inzake handhaving, als vermeld in Titel V ;

2° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren, belast met taken inzake lokale ruimtelijke planning en vergunningverlening.

De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waaraan personen moeten voldoen om als stedenbouwkundige inspecteur of als gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar te kunnen worden aangesteld.

AFDELING 2. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaren

Artikel 13

§1. De provincieraad stelt het aantal provinciale stedenbouwkundige ambtenaren vast en wijst ze aan. Enkel vastbenoemde of op proef vastbenoemde ambtenaren kunnen aangewezen worden als provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

§2. De provincieraad stelt bij verhindering van één van de stedenbouwkundige ambtenaren of bij vacature, een waarnemend stedenbouwkundige ambtenaar aan.

In dringende gevallen stelt de **deputatie** een waarnemend stedenbouwkundig ambtenaar aan en bekrachtigt de provincieraad de aanstelling in zijn eerstvolgende vergadering.

§3. De beroepsinstantie inzake tuchtmaatregelen ten aanzien van een provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan, onder voorbehoud van de toepassing van de wettelijke bepalingen terzake, het advies van het departement inwinnen. Als er geen advies wordt uitgebracht binnen dertig dagen na verzending van de adviesaanvraag, mag hieraan worden voorbijgegaan.

Artikel 14

De Vlaamse regering kan de voorwaarden bepalen waaraan personen moeten voldoen om als provinciale stedenbouwkundige ambtenaren te kunnen worden aangesteld. Die voorwaarden hebben betrekking op opleiding, beroepservaring en andere vereisten die verband houden met de stedenbouw en de ruimtelijke ordening.

AFDELING 3. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren

Artikel 15

§1. De gemeenteraad stelt het aantal gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren vast en wijst ze aan. Enkel vastbenoemde of op proef vastbenoemde ambtenaren kunnen aangewezen worden als gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar.

§2. Iedere gemeente moet minimum één gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar hebben.

Twee of meer gemeenten kunnen een interlokale vereniging of een stichting oprichten waarvan het doel gelegen is in de aanstelling en het loopbaanbeheer van één of meer gezamenlijke stedenbouwkundige ambtenaren. Ten minste wordt een voltijdse opdracht ingericht. De gezamenlijke stedenbouwkundige ambtenaren zijn onderworpen aan dezelfde geldelijke en administratieve rechtspositieregelingen als diegene die van toepassing zijn op de personeelsleden van de gemeente waar de zetel van de interlokale vereniging of de stichting gevestigd is.

§3. De gemeenteraad stelt bij verhindering van één van de stedenbouwkundige ambtenaren of bij vacature, een waarnemend stedenbouwkundige ambtenaar aan.

In dringende gevallen stelt het college van burgemeester en schepenen een waarnemend stedenbouwkundig ambtenaar aan en bekrachtigt de gemeenteraad de aanstelling in zijn eerstvolgende vergadering.

§4. De beroepsinstantie inzake tuchtmaatregelen ten aanzien van een gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar kan, onder voorbehoud van de toepassing van de wettelijke bepalingen terzake, het advies van het departement inwinnen. Als er geen advies wordt uitgebracht binnen dertig dagen na verzending van de adviesaanvraag, mag hieraan worden voorbijgegaan.

Artikel 16

De Vlaamse regering kan de voorwaarden bepalen waaraan personen moeten voldoen om als gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren te kunnen worden aangesteld. Die voorwaarden **[…]** kunnen verschillen naar gelang van het inwoneraantal van de gemeente. **Als aanstellingsvoorwaarde geldt een studiebewijs, een bewijs van bekwaamheid, vermeld in artikel 38 van het decreet van 30 april 2004 betreffende de flexibilisering van het hoger onderwijs in Vlaanderen en houdende dringende hogeronderwijsmaatregelen, de competenties verworven door activiteiten die het personeelslid uitoefent of heeft uitgeoefend, en/of specifieke vereisten die verband houden met de ruimtelijke ordening.**

Artikel 17

Binnen de perken van de begrotingskredieten kan de Vlaamse regering (ook financiële) ondersteuning verlenen aan de gemeenten voor de opleiding van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, en voor de betaling van deze ambtenaar in de kleine gemeenten.

De Vlaamse regering bepaalt de voorwaarden en nadere regels hiertoe.

TITEL II. Planning

HOOFDSTUK I. Ruimtelijke structuurplannen

AFDELING 1. Algemene bepalingen

Artikel 18

Onder ruimtelijk structuurplan wordt verstaan een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen.

Er worden ruimtelijke structuurplannen op de volgende niveaus opgemaakt:

1° door het Vlaamse Gewest voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest: het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen dat de structuurbepalende elementen van gewestelijk belang bevat en taakstellingen met betrekking tot de uitvoering ervan, met aanduiding van de onderdelen die door het Vlaamse Gewest, de provincies of de gemeenten moeten worden uitgevoerd ;

2° door een provincie voor het grondgebied van de provincie: het provinciaal ruimtelijk structuurplan dat de structuurbepalende elementen van provinciaal belang bevat en taakstellingen met betrekking tot de uitvoering ervan, met aanduiding van de onderdelen die door de provincie of de gemeenten moeten worden uitgevoerd ;

3° door een gemeente voor het grondgebied van de gemeente: het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat de structuurbepalende elementen van gemeentelijk belang bevat en taakstellingen met betrekking tot de uitvoering ervan door de gemeente.

Aangrenzende gemeenten kunnen voor de totaliteit van hun grondgebieden een gezamenlijk ruimtelijk structuurplan opmaken, met structuurbepalende elementen en taakstellingen van zowel gemeentegrensoverstijgend als gemeentelijk niveau. Voor de toepassing van dit decreet wordt het gezamenlijk ruimtelijk structuurplan echter geacht te bestaan uit afzonderlijke gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen per gemeentelijk grondgebied, onverminderd artikel 193, §2.

De structuurbepalende elementen zijn de elementen die de hoofdlijnen van de ruimtelijke structuur van het niveau in kwestie beschrijven.

De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot bovenvermelde structuurbepalende elementen en tot invulling van de structuurbepalende elementen voor de drie niveaus.

Artikel 19

§1. Ieder ruimtelijk structuurplan bevat een bindend, een richtinggevend en een informatief gedeelte.

§2. Bij het opmaken van een ruimtelijk structuurplan duidt de instantie die het plan definitief vaststelt de onderdelen ervan aan die bindend zijn.

Voor het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen zijn deze onderdelen bindend voor het Vlaamse Gewest, de diensten van de Vlaamse Regering, de instellingen die ressorteren onder het Vlaamse Gewest en de besturen die onder het administratief toezicht staan van het Vlaamse Gewest en de vennootschappen die een erkenning hebben van de instellingen die ressorteren onder het Vlaamse Gewest.

Voor het provinciaal ruimtelijk structuurplan zijn deze onderdelen bindend voor de provincie en de gemeenten op haar grondgebied en voor de instellingen die eronder ressorteren.

Voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn deze onderdelen bindend voor de gemeente en voor de instellingen die eronder ressorteren. **Van het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt afgeweken indien zulks genoodzaakt wordt door maatregelen die vereist zijn voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid.**

§3. Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen. **Onverminderd voormelde uitzonderingsgronden wordt tevens van het richtinggevend gedeelte van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan afgeweken indien zulks genoodzaakt wordt door maatreglen die vereist zijn voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid.**

Dit deel bevat ten minste:

1° de doelstellingen en de prioriteiten inzake ruimtelijke ontwikkeling ;

2° een beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur uitgaande van de bestaande ruimtelijke structuur en van behoeften en gevolgen op economisch, sociaal, cultureel en agrarisch gebied, en op gebied van mobiliteit, natuur en milieu, met inbegrip van veiligheid, in het bijzonder zoals bedoeld in artikel 2 en 24 van het samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse, het Waalse en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

3° de maatregelen, middelen, instrumenten en acties tot uitvoering van het ruimtelijk structuurplan.

§4. Het informatief deel bevat ten minste:

1° een beschrijving, analyse en evaluatie van de bestaande fysische ruimtelijke toestand ;

2° een onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten ;

3° het verband met het hogere ruimtelijk structuurplan of, in voorkomend geval, met de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen ;

4° de mogelijke alternatieven om de gewenste ruimtelijke structuur te bereiken.

§4/1. Het actieprogramma van het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen, vermeld in artikel 2.2.1, §2, 3°, van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid, wordt geïntegreerd in het bindend en het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, uiterlijk op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van dat structuurplan.

Provincie- en gemeenteraden kunnen in hun ruimtelijke structuurplannen de beleidskeuzen vastleggen met betrekking tot de door de lokale besturen behartigde aspecten van het grond- en pandenbeleid.

§5. Na de vaststelling van een ruimtelijk structuurplan neemt de overheid die het structuurplan heeft vastgesteld de nodige maatregelen om de ruimtelijke uitvoeringsplannen in kwestie in overeenstemming te brengen met het ruimtelijk structuurplan.

§6. De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor **vergunningsaanvragen**, noch voor het stedenbouwkundig uittreksel en attest **[…]**.

§7. De Vlaamse regering kan de voorwaarden bepalen waaraan één of meer fysieke personen of rechtspersonen, of een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk bestuur moeten voldoen om te kunnen worden aangewezen om een ontwerp van ruimtelijk structuurplan op te maken. Die voorwaarden kunnen onder meer variëren naar gelang van het planningsniveau of naar gelang van de grootte en de aard van de gemeente voor wat het gemeentelijke niveau betreft.

De opmaak van het ontwerp van ruimtelijk structuurplan gebeurt onder de verantwoordelijkheid van één of meerdere ruimtelijk planners.

De Vlaamse regering legt een register aan waarin vermeld wordt welke personen conform dit decreet als ruimtelijk planner worden beschouwd. Enkel natuurlijke personen kunnen conform dit decreet als ruimtelijke planner worden beschouwd. De opname in het register geldt voor een periode van 3 jaar. De Vlaamse regering bepaalt de voorwaarden voor opname in het register.

De Vlaamse regering kan bepalen dat een ruimtelijk structuurplan door meerdere personen in een samenwerkingsverband dient te worden opgemaakt, waaronder minstens één ruimtelijke planner, en ze kan hierbij de vereiste deskundigheden specificeren.

§8. Er wordt vooroverleg gepleegd tussen de betrokken overheden en instellingen die afhangen van het Vlaamse Gewest over de voorontwerpen van ruimtelijke structuurplannen.

De Vlaamse regering bepaalt welke overheden en instellingen bij het vooroverleg betrokken zijn en kan nadere regels vaststellen met betrekking tot de organisatie van het vooroverleg.

AFDELING 2. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Artikel 20

§1. De Vlaamse regering besluit tot het opmaken van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en neemt de nodige maatregelen tot opmaak.

§2. De Vlaamse Regering stelt het ontwerp van het ruimtelijk structuurplan voorlopig vast na advies van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening en na het daaropvolgende advies van de strategische adviesraad.

§3. De Vlaamse regering onderwerpt het ontwerp van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen aan een openbaar onderzoek dat binnen dertig dagen na de voorlopige vaststelling, bedoeld in §2, minstens wordt aangekondigd door:

1° aanplakking in elke gemeente van het Vlaamse Gewest ;

2° een bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste drie dagbladen die in het Vlaamse Gewest worden verspreid ;

3° een bericht dat driemaal door de openbare radio en televisie wordt uitgezonden.

Deze aankondiging vermeldt minstens:

1° waar het ontwerp ter inzage ligt ;

2° de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek ;

3° het adres van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening waar adviezen, opmerkingen en bezwaren, vermeld in §5, dienen toe te komen of kunnen worden afgegeven, en de vermelding dat opmerkingen en bezwaren ook kunnen worden afgegeven op het gemeentehuis.

Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste dag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse regering kan nadere regels voor het openbaar onderzoek vaststellen.

§4. Na de aankondiging wordt het ontwerp van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen gedurende negentig dagen ter inzage van de bevolking gelegd in het gemeentehuis van elke gemeente van het Vlaamse Gewest en wordt het ontwerp van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen onmiddellijk opgestuurd naar het Vlaams Parlement.

De Vlaamse regering organiseert in elke provincie ten minste één informatie- en inspraakvergadering.

§5. De bezwaren en opmerkingen worden uiterlijk de laatste dag van de termijn van negentig dagen, bedoeld in §4, eerste lid, aan de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening toegezonden bij aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs.

De bezwaren en opmerkingen kunnen ook uiterlijk de laatste dag van die termijn aan het gemeentehuis van elke gemeente van het Vlaamse Gewest, worden afgegeven tegen ontvangstbewijs. De gemeente bezorgt in dat geval uiterlijk de derde werkdag na het openbaar onderzoek, de bezwaren en opmerkingen aan de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening. Met bezwaren en opmerkingen die laattijdig aan de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening worden bezorgd, moet geen rekening worden gehouden. De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot het ontvangen en bijhouden van bezwaren en opmerkingen door de gemeente en met betrekking tot de wijze waarop deze aan de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening worden bezorgd.

De provincieraden, de gemeenteraden en de door de Vlaamse Regering aan te wijzen gewestelijke diensten bezorgen hun advies aan de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening binnen dezelfde termijn.

Wanneer er geen advies is verleend binnen deze termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

§6. De Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, bezwaren en opmerkingen voor de strategische adviesraad, die binnen zestig dagen na het einde van het openbaar onderzoek een gemotiveerd advies uitbrengt bij het Vlaams Parlement en de Vlaamse Regering.

§7. Binnen een termijn van 180 dagen, 240 dagen in geval van verlenging van de termijn zoals beschreven in §8, vanaf het begin van het openbaar onderzoek, kan het Vlaams Parlement bij de Vlaamse regering een standpunt uitbrengen over het ontwerp van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

De Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen en de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen kunnen eveneens, binnen de termijnregeling, vermeld in het eerste lid, een standpunt uitbrengen over het ontwerp van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

§8. Op gemotiveerd verzoek van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening of de strategische adviesraad beslist de Vlaamse regering over de verlenging met zestig dagen van de termijn, bedoeld in §6. Het verzoek moet worden ingediend uiterlijk de dertigste dag na het beëindigen van het openbaar onderzoek. Bij ontstentenis van een beslissing binnen een termijn van dertig dagen na het verzoek wordt de verlenging geacht te zijn toegekend.

Wanneer de strategische adviesraad geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. In dat geval bezorgt ze onmiddellijk de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan de Vlaamse regering.

§9. De Vlaamse regering stelt binnen 240 dagen na de begindatum van het openbaar onderzoek, 300 dagen in geval van verlenging van de termijn, bedoeld in §8, het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen definitief vast.

§10. Het bindend gedeelte dient, na de definitieve vaststelling, binnen zestig dagen bekrachtigd te worden door het Vlaams Parlement.

Artikel 21

Het besluit houdende definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt door de Vlaamse regering bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking ervan.

De Vlaamse regering stuurt een afschrift van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, van het advies van de strategische adviesraad en van het besluit houdende de definitieve vaststelling naar elke gemeente, waar deze documenten kunnen worden ingezien.

Artikel 22

§1. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt vastgesteld voor een termijn van vijf jaar. Het blijft in ieder geval van kracht tot het door een nieuw definitief vastgesteld ruimtelijk structuurplan Vlaanderen is vervangen.

De bindende bepalingen van de bestaande provinciale en gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen die strijdig zijn met de bindende bepalingen van het nieuw vastgestelde ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, worden limitatief opgesomd of omschreven in het bindend deel van het nieuw vastgestelde ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en zijn hierdoor van rechtswege opgeheven. De Vlaamse regering kan tevens een termijn opleggen voor de herziening van de ruimtelijke structuurplannen die tegenstrijdige bindende bepalingen bevatten.

§2. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen kan te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden herzien.

§3. De regels voor de opmaak van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen zijn eveneens van toepassing op de herziening ervan.

§4. Elke provincieraad, op voorstel van de **deputatie**, en elke gemeenteraad, op voorstel van het college van burgemeester en schepenen, kan een gemotiveerd verzoek richten aan de Vlaamse regering om het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen te herzien. Binnen negentig dagen vanaf de verzending van dit verzoek dient de Vlaamse regering dit verzoek gemotiveerd te beantwoorden.

Artikel 23

De Vlaamse regering kan gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken en herzien en andere passende initiatieven nemen ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

De Vlaamse regering kan tevens optreden in de plaats van de provincies of de gemeenten indien ze de krachtens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen opgedragen taken niet uitvoeren.

De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de begroting, subsidies verlenen aan provincies, gemeenten, verenigingen van gemeenten, openbare instellingen en aan private rechtspersonen die betrokken zijn bij een samenwerkingsverband voor het opzetten en realiseren van een strategisch project in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, als tegemoetkoming in de kosten voor de coördinatie van het betreffende project.

AFDELING 3. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan

Artikel 24

De provincie stelt hetzij uit eigen beweging, hetzij binnen de termijn die haar door de Vlaamse regering wordt opgelegd, een provinciaal ruimtelijk structuurplan vast. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan richt zich naar het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en kan slechts van het richtinggevend deel afwijken op grond van de motieven, bepaald in artikel 19, §3. Van de als bindend aangeduide onderdelen kan niet worden afgeweken.

Artikel 25

§1. Onverminderd artikel 24, beslist de provincieraad tot het opmaken van een provinciaal ruimtelijk structuurplan.

§2. De Vlaamse regering kan een gemotiveerd verzoek richten aan de provincieraad om een provinciaal ruimtelijk structuurplan op te maken of te herzien. Binnen negentig dagen vanaf de verzending van dit verzoek dient de provincieraad dit verzoek gemotiveerd te beantwoorden.

§3. Bij ontstentenis van een antwoord of bij een onvoldoend gemotiveerd antwoord, kan de Vlaamse regering een termijn opleggen waarbinnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan moet worden opgemaakt. Als de provincieraad deze termijn laat verstrijken, kan de Vlaamse regering zelf het provinciaal ruimtelijk structuurplan laten opmaken en vaststellen op kosten van de provincie, overeenkomstig de regels voor de opmaak van een provinciaal ruimtelijk structuurplan, met dien verstande dat ze in de plaats treedt van de provincieraad, of de **deputatie** al naargelang van het geval, voor elke beslissing die met betrekking tot deze opmaak moet worden genomen.

§4. De gemeenteraad van een gemeente gelegen binnen de provincie kan, op voorstel van het college van burgemeester en schepenen, een gemotiveerd verzoek richten aan de provincieraad om een provinciaal ruimtelijk structuurplan te herzien. Binnen negentig dagen vanaf de verzending van dit verzoek dient de provincieraad dit verzoek gemotiveerd te beantwoorden.

Artikel 26

§1. De **deputatie** is belast met het opmaken van het provinciaal ruimtelijk structuurplan en neemt de nodige maatregelen tot opmaak.

§2. De provincieraad stelt, na advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening, het ontwerp van provinciaal ruimtelijk structuurplan voorlopig vast. Tevens stuurt hij het onmiddellijk op naar de Vlaamse regering.

Artikel 27

§1. De **deputatie** onderwerpt het ontwerp van provinciaal ruimtelijk structuurplan aan een openbaar onderzoek dat binnen dertig dagen na de voorlopige vaststelling, bedoeld in artikel 26, §2, minstens wordt aangekondigd door:

1° aanplakking in elke gemeente van de provincie ;

2° een bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste drie dagbladen die in de provincie worden verspreid.

Deze aankondiging vermeldt minstens:

1° waar het ontwerp ter inzage ligt ;

2° de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek ;

3° het adres van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening waar adviezen, opmerkingen en bezwaren, vermeld in §3, dienen toe te komen of kunnen worden afgegeven, en de vermelding dat opmerkingen en bezwaren ook kunnen worden afgegeven op het gemeentehuis.

Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste dag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.

De **deputatie** kan nadere regels voor het openbaar onderzoek vaststellen.

De **deputatie** organiseert ten minste één informatie- en inspraakvergadering.

§2. Na de aankondiging wordt het ontwerp van provinciaal ruimtelijk structuurplan gedurende negentig dagen ter inzage van de bevolking gelegd in het gemeentehuis van elke gemeente van de provincie en wordt het onmiddellijk aan de provincieraad bezorgd.

§3. De bezwaren en opmerkingen worden uiterlijk bij het verstrijken van de termijn van negentig dagen, bedoeld in §2, eerste lid, aan de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening toegezonden bij een aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs.

De bezwaren en opmerkingen kunnen ook uiterlijk de laatste dag van die termijn aan het gemeentehuis van elke gemeente van de provincie, worden afgegeven tegen ontvangstbewijs. De gemeente bezorgt in dat geval uiterlijk de derde werkdag na het openbaar onderzoek, de bezwaren en opmerkingen aan de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening. Met bezwaren en opmerkingen die laattijdig aan de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening worden bezorgd, moet geen rekening worden gehouden. De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot het ontvangen en bijhouden van bezwaren en opmerkingen door de gemeente en met betrekking tot de wijze waarop deze aan de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening worden bezorgd.

De gemeenteraden van de gemeenten in kwestie bezorgen binnen dezelfde termijn hun advies aan de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening.

De provincieraden van de aanpalende provincies van het Vlaamse Gewest en de gemeenteraden van de gemeenten van het Vlaamse Gewest die aan de provincie grenzen, alsook de door de Vlaamse regering aan te wijzen gewestelijke diensten kunnen ook binnen diezelfde termijn een advies sturen naar de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening.

De Vlaamse regering brengt, na raadpleging van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening, binnen 120 dagen na de begindatum van het openbaar onderzoek een advies uit inzake de overeenstemming van het ontwerp van provinciaal ruimtelijk structuurplan met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Wanneer er binnen deze termijnen geen advies is verleend, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

§4. De provinciale commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, bezwaren en opmerkingen en brengt binnen zestig dagen na het einde van het openbaar onderzoek een gemotiveerd advies uit bij de provincieraad. Dit advies bevat het integrale advies van de Vlaamse regering.

§5. Op gemotiveerd verzoek van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening beslist de **deputatie** over de verlenging met zestig dagen van de termijn, bedoeld in §4. Het verzoek moet worden ingediend uiterlijk de dertigste dag na het beëindigen van het openbaar onderzoek. Bij ontstentenis van een beslissing binnen een termijn van dertig dagen na de ontvangst van het verzoek wordt de verlenging geacht te zijn toegekend.

Wanneer de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. In dat geval bezorgt ze onmiddellijk de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan de provincieraad.

§6. De provincieraad stelt binnen 210 dagen na de begindatum van het openbaar onderzoek, 270 dagen in geval van verlenging van de termijn, bedoeld in §5, het provinciaal ruimtelijk structuurplan definitief vast.

§7. Na de behandeling van het provinciaal ruimtelijk structuurplan beschikt de Vlaamse regering over een termijn van zestig dagen om het al dan niet goed te keuren. Bij de goedkeuring onderzoekt de Vlaamse regering of het provinciaal ruimtelijk structuurplan formeel en inhoudelijk in overeenstemming is met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. De goedkeuring kan gedeeltelijk zijn. Als de Vlaamse regering nalaat binnen die termijn van zestig dagen een beslissing te nemen, kan de **deputatie** bij aangetekende brief de Vlaamse regering rappelleren.

Als de Vlaamse regering geen beslissing heeft verstuurd binnen 20 dagen met ingang van de dag waarop de rappelbrief is verstuurd, wordt het door de provincieraad vastgesteld provinciaal ruimtelijk structuurplan geacht te zijn goedgekeurd.

Artikel 28

Het goedkeuringsbesluit van de Vlaamse regering wordt bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking.

Bij ontstentenis van een beslissing van de Vlaamse regering zoals bedoeld in artikel 27, §7, tweede lid, treedt het plan in werking 14 dagen na de bekendmaking bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad van de provincieraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het plan. De **deputatie** meldt de Vlaamse regering dat een uittreksel van de provincieraadsbeslissing voor bekendmaking in het Belgisch Staatsblad werd verzonden. Deze melding gebeurt tegelijkertijd met de verzending.

De **deputatie** stuurt een afschrift van het provinciaal ruimtelijk structuurplan, van het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening, van het vaststellingsbesluit en van het goedkeuringsbesluit naar elke gemeente, waar deze documenten kunnen worden ingezien.

Artikel 29

§1. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt vastgesteld voor een termijn van vijf jaar. Het blijft in ieder geval van kracht tot het door een nieuw goedgekeurd provinciaal ruimtelijk structuurplan is vervangen, behoudens de bindende bepalingen die van rechtswege opgeheven zijn ingevolge artikel 22, §1, tweede lid.

De bindende bepalingen van de bestaande gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen van de gemeenten binnen het grondgebied van de provincie, die strijdig zijn met de bindende bepalingen van het nieuw vastgestelde provinciaal ruimtelijk structuurplan, worden limitatief opgesomd in het bindend deel van het nieuw vastgestelde provinciaal ruimtelijk structuurplan en zijn hierdoor van rechtswege opgeheven. De provincieraad kan tevens een termijn opleggen voor de herziening van de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen die tegenstrijdige bindende bepalingen bevatten.

§2. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan kan te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden herzien.

§3. De regels voor de opmaak van het provinciaal ruimtelijk structuurplan zijn eveneens van toepassing op de herziening ervan.

Artikel 30

De provincie kan provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken en herzien ter uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan en van dat deel van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen waarvan de uitvoering aan de provincie werd toegewezen.

De provincieraad kan tevens optreden in de plaats van de gemeenten indien ze de krachtens het provinciaal ruimtelijk structuurplan opgedragen taken niet uitvoeren.

AFDELING 4. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Artikel 31

Voor elke gemeente wordt een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vastgesteld. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan richt zich naar het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan van de provincie waarbinnen de gemeente ligt. Het kan van het richtinggevend deel van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en van het provinciaal ruimtelijk structuurplan slechts afwijken op grond van de motieven, bepaald in artikel 19, §3. Van de als bindend aangeduide onderdelen kan niet worden afgeweken.

Artikel 32

§1. De gemeenteraad beslist tot het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

§2. Zonder afbreuk te doen aan de bevoegdheden toegewezen door de nieuwe gemeentewet, kan de Vlaamse regering een gemotiveerd verzoek richten tot de gemeenteraad om een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op te maken of te herzien. Binnen negentig dagen nadat de gemeente het verzoek ontvangen heeft, beslist de gemeenteraad welk gevolg hij aan dit verzoek geeft.

§3. Bij ontstentenis van een antwoord of bij een onvoldoende gemotiveerd antwoord, kan de Vlaamse regering aan de gemeente een termijn opleggen waarbinnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan moet worden opgemaakt. Als de gemeenteraad deze termijn laat verstrijken, kan de Vlaamse regering zelf het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan laten opmaken en vaststellen op kosten van de gemeente, overeenkomstig de regels voor de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, met dien verstande dat ze in de plaats treedt van de gemeenteraad, of van het college van burgemeester en schepenen al naargelang van het geval, voor elke beslissing die met betrekking tot deze opmaak moet worden genomen.

Artikel 33

§1. Het college van burgemeester en schepenen is belast met het opmaken van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en neemt de nodige maatregelen tot opmaak.

§2. De gemeenteraad stelt, na advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening, het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorlopig vast. Tevens stuurt hij het onmiddellijk op naar de **deputatie** van de provincie en naar de Vlaamse regering.

§3. Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aan een openbaar onderzoek dat binnen dertig dagen na de voorlopige vaststelling bedoeld in §2, minstens wordt aangekondigd door:

1° aanplakking in de gemeente ;

2° door een bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste drie dagbladen die in de provincie worden verspreid.

Deze aankondiging vermeldt minstens:

1° waar het ontwerp ter inzage ligt ;

2° de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek ;

3° het adres waarop de aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening gerichte adviezen, opmerkingen en bezwaren, vermeld in §5, dienen toe te komen of kunnen worden afgegeven.

Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste dag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.

Het college van burgemeester en schepenen kan nadere regels voor het openbaar onderzoek vaststellen.

Het college van burgemeester en schepenen organiseert ten minste één informatie- en inspraakvergadering.

§4. Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt gedurende negentig dagen ter inzage van de bevolking gelegd in het gemeentehuis en het wordt onmiddellijk aan de gemeenteraad bezorgd.

§5. De bezwaren en opmerkingen worden uiterlijk bij het verstrijken van de termijn van negentig dagen, bedoeld in §4, aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening toegezonden bij aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs.

De gemeenteraden van de aanpalende gemeenten in het Vlaamse Gewest en de provincieraden van de aanpalende provincies in het Vlaamse Gewest sturen binnen dezelfde termijn hun advies naar de bevoegde gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

De **deputatie** brengt, na raadpleging van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening, binnen 120 dagen na de begindatum van het openbaar onderzoek een advies uit over de overeenstemming van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan met het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

Wanneer er binnen deze termijnen geen advies is verleend, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

§6. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, bezwaren en opmerkingen en brengt binnen zestig dagen na het einde van het openbaar onderzoek een gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Dit advies bevat het integrale advies van de **deputatie**.

§7. Op gemotiveerd verzoek van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening beslist het college van burgemeester en schepenen over de verlenging met zestig dagen van de termijn, bedoeld in §6. Het verzoek moet worden ingediend uiterlijk de dertigste dag na het beëindigen van het openbaar onderzoek. Bij ontstentenis van een beslissing binnen een termijn van dertig dagen na de ontvangst van het verzoek wordt de verlenging geacht te zijn toegekend.

Wanneer de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. In dat geval bezorgt ze onmiddellijk de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan de gemeenteraad.

§8. De gemeenteraad stelt binnen 210 dagen na de begindatum van het openbaar onderzoek, 270 dagen in geval van verlenging van termijn bedoeld in §7, het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan definitief vast. Het college van burgemeester en schepenen betekent binnen een termijn van dertig dagen het definitief vastgestelde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aan de **deputatie** en aan de Vlaamse regering.

§9. Als er een provinciaal ruimtelijk structuurplan bestaat, beslist de **deputatie** binnen zestig dagen na ontvangst van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan om het al dan niet goed te keuren. De goedkeuring kan gedeeltelijk zijn. Als de **deputatie** nalaat binnen die termijn een beslissing te nemen, kan de gemeente bij aangetekend schrijven de **deputatie** rappelleren. Als geen beslissing wordt genomen binnen twintig dagen met ingang van de dag waarop de rappelbrief ter post is afgegeven, kan de gemeente het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorleggen aan de Vlaamse regering. De Vlaamse regering beslist binnen zestig dagen na ontvangst van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan om het al dan niet goed te keuren. Bij ontstentenis van beslissing van de Vlaamse regering binnen deze termijn kan de gemeente bij aangetekend schrijven de Vlaamse regering rappelleren. Als geen beslissing wordt genomen binnen twintig dagen met ingang van de dag waarop de rappelbrief ter post is afgegeven, wordt het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geacht te zijn goedgekeurd.

Bij de goedkeuring onderzoekt de **deputatie**, of in voorkomend geval de Vlaamse regering, of het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan formeel en inhoudelijk in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk structuurplan en met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. De goedkeuring kan gedeeltelijk zijn.

Artikel 34

Het goedkeuringsbesluit van de **deputatie** of van de Vlaamse regering wordt bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking.

Bij ontstentenis van een goedkeuringsbesluit, zoals bedoeld in artikel 33, §9, eerste lid, laatste zin en tweede lid, laatste zin, treedt het plan in werking 14 dagen na de bekendmaking bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad van de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het plan. Het college van burgemeester en schepenen meldt de **deputatie** en de Vlaamse regering dat een uittreksel van de gemeenteraadsbeslissing voor bekendmaking in het Belgisch Staatsblad werd verzonden. Deze melding gebeurt tegelijkertijd met de verzending.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening, het vaststellingsbesluit en het goedkeuringsbesluit worden ter inzage gelegd in de gemeente.

Artikel 35

§1. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt vastgesteld voor een termijn van vijf jaar. Het blijft in ieder geval van kracht totdat het door een nieuw goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is vervangen, behoudens de bindende bepalingen die van rechtswege opgeheven zijn ingevolge artikel 22, §1, tweede lid en artikel 29,§1, tweede lid.

§2. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden herzien.

§3. De regels voor de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn eveneens van toepassing op de herziening ervan.

§4. Binnen de perken van de begrotingskredieten kan de Vlaamse regering (ook financiële) ondersteuning verlenen aan de gemeenten voor het vervullen van hun taken met betrekking tot de ruimtelijke structuurplannen.

De Vlaamse regering bepaalt de voorwaarden en nadere regels hiertoe.

Artikel 36

De gemeente kan gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken en herzien ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en van die delen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en van het provinciaal ruimtelijk structuurplan waarvan de uitvoering aan de gemeente werd toegewezen.

HOOFDSTUK II. Ruimtelijke uitvoeringsplannen

AFDELING 1. Algemene bepalingen

Artikel 37

§1. Er worden ruimtelijke uitvoeringsplannen op de volgende niveaus opgemaakt:

1° gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor een deel of delen van het grondgebied van het Gewest ;

2° provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen voor een deel of delen van het grondgebied van de provincie ;

3° gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor een deel of delen van het grondgebied van de gemeente.

§2. Een planningsniveau kan met instemming van alle op grond van de ruimtelijke structuurplanning bevoegde planningsniveaus een planningsinitiatief nemen voor de totaliteit van een bepaald gebied, ook al beschikt het daartoe niet over de noodzakelijke planningsbevoegdheden.

De instemming, vermeld in het eerste lid, wordt verleend door de Vlaamse Regering, de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen. Zij wordt schriftelijk gegeven, uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering.

De instemming houdt in dat aan het initiërende planningsniveau de nodige planningsbevoegdheden worden gedelegeerd.

Bij het verlenen van de instemming kunnen de planningsniveaus afspraken maken over de verdeling van financiële lasten of opbrengsten ten gevolge van de planschadevergoeding of de planbatenheffing die in voorkomend geval uit het ruimtelijk uitvoeringsplan zal ontstaan. In voorkomend geval kan daarbij worden afgeweken van artikel 91/9, §3, eerste lid, 2° tot en met 4°.

De delegatie vervalt vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De principieel bevoegde planningsniveaus kunnen het in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan later geheel of gedeeltelijk vervangen binnen hun eigen planningsbevoegdheden. In voorkomend geval wordt daarbij het beginsel dat lagere ruimtelijke uitvoeringsplannen niet mogen afwijken van hogere uitvoeringsplannen, vermeld in artikel 44, §2, tweede lid, en artikel 48, §3, buiten toepassing gelaten.

De regeling van deze paragraaf kan niet worden aangewend voor ruimtelijke projecten van gewestelijk en strategisch belang respectievelijk ruimtelijke projecten van groot lokaal en strategisch belang in de zin van titel II/1.

Artikel 38

§1. Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

1° een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is ;

2° de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, **en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid** ;

3° een weergave van de feitelijke en juridische toestand ;

4° de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is ;

5° in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden ;

6° in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van :

a) het planmilieueffectenrapport,

b) de passende beoordeling,

c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,

d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten ;

7° in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 84, een planbatenheffing, vermeld in artikel 87, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid.

In voorkomend geval wordt de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, §4, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid opgenomen in een toelichtingsnota bij het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Alle aangelegenheden die krachtens artikel 54, geregeld kunnen worden in stedenbouwkundige verordeningen, met uitsluiting van artikel 54, eerste lid, 11°, kunnen het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundig voorschrift van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het grafische plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

§2. Ruimtelijke uitvoeringsplannen blijven gelden tot ze worden vervangen. Ze kunnen te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden vervangen.

De regels voor het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn eveneens van toepassing op de vervanging ervan.

§3. De voorschriften van het gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplan heffen de voorschriften van de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die daar strijdig mee zijn, van rechtswege op.

De voorschriften van het provinciale ruimtelijke uitvoeringsplan heffen de voorschriften van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die daar strijdig mee zijn, van rechtswege op.

Artikel 39

§1. De stedenbouwkundige voorschriften kunnen eigendomsbeperkingen inhouden, met inbegrip van bouwverbod.

De stedenbouwkundige voorschriften kunnen van die aard zijn dat ze na verloop van tijd in werking treden of dat de inhoud op een bepaald tijdstip verandert.

De stedenbouwkundige voorschriften kunnen modaliteiten voorschrijven die bij de inrichting van het gebied in acht moeten worden genomen.

§2. Een stedenbouwkundig voorschrift in een ruimtelijk uitvoeringsplan sorteert te allen tijde onder een categorie of een subcategorie van gebiedsaanduiding.

De categorieën van gebiedsaanduiding zijn de volgende :

1° "wonen", ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaanduiding :

a) "woongebied", in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen,

b) "gebied voor wonen en voor landbouw", in hoofdzaak bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en aan het wonen verwante activiteiten ;

2° "bedrijvigheid", in hoofdzaak bestemd voor bedrijfsactiviteiten en/of kantoren ;

3° "recreatie", in hoofdzaak bestemd voor recreatie, dagrecreatie en/of verblijfsrecreatie ;

4° "landbouw", ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaanduiding :

a) "agrarisch gebied", in hoofdzaak bestemd voor beroepslandbouw,

b) "agrarische bedrijvenzone", in hoofdzaak bestemd voor de inplanting van agrarische bedrijven, in het bijzonder glastuinbouw,

c) "bouwvrij agrarisch gebied", in hoofdzaak bestemd voor beroepslandbouw, met dien verstande dat het oprichten van gebouwen niet is toegelaten ;

5° "bos", in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het bos ;

6° "overig groen", ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaanduiding :

a) "gemengd openruimtegebied", waarbij natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevengeschikte functies zijn,

b) "parkgebied", in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken ;

7° "reservaat en natuur", in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos ;

8° "lijninfrastructuur", in hoofdzaak bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur, wegeninfrastructuur, spoorinfrastructuur of waterweginfrastructuur en hun aanhorigheden ;

9° "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen", in hoofdzaak bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen of infrastructuur van openbaar nut voor de zuivering van afvalwater ;

10° "ontginning en waterwinning", ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaaanduiding :

a) "gebied voor infrastructuur voor duurzame watervoorziening", in hoofdzaak bestemd voor infrastructuur van openbaar nut voor duurzame watervoorziening,

b) "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen", in hoofdzaak bestemd voor de ontginning van delfstoffen,

c) "gebied voor verwerking van oppervlaktedelfstoffen", in hoofdzaak bestemd voor bedrijven die oppervlaktedelfstoffen verwerken.

De Vlaamse Regering kan bijkomende subcategorieën van gebiedsaanduiding bepalen.

§3. De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

§4. Binnen de perken van de begrotingskredieten kan de Vlaamse regering (ook financiële) ondersteuning verlenen aan de provincies en gemeenten voor het vervullen van hun taken met betrekking tot de ruimtelijke uitvoeringsplannen en bijzondere plannen van aanleg.

De Vlaamse regering bepaalt de voorwaarden en nadere regels hiertoe.

Artikel 39/1

Met behoud van de toepassing van het integratiespoor voor de plan-MER, geregeld bij en krachtens artikel 4.2.4 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, kan de Vlaamse Regering de wijze bepalen waarop overige bij of krachtens decreet voorgeschreven effectenrapportages geïntegreerd worden in het planningsproces van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Indien ten gevolge de toepassing van een integratiespoor elementen van een effectenrapport geïntegreerd worden in de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan is het voorschrift van artikel 38, §1, eerste lid, 6°, niet van toepassing.

Artikel 40

De Vlaamse regering kan de voorwaarden bepalen waaraan één of meer fysieke personen of rechtspersonen, of een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk bestuur moeten voldoen om te kunnen worden aangewezen om een ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken. Die voorwaarden kunnen onder meer variëren naar gelang van het planningsniveau of naar gelang van de grootte en de aard van de gemeente voor wat het gemeentelijke niveau betreft.

De opmaak van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan gebeurt onder de verantwoordelijkheid van één of meerdere ruimtelijk planners.

De Vlaamse regering kan bepalen dat een ruimtelijk uitvoeringsplan door meerdere personen in een samenwerkingsverband dient te worden opgemaakt, waaronder minstens één ruimtelijke planner, en ze kan hierbij de vereiste deskundigheden specificeren.

AFDELING 2. Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Artikel 41

§1. De Vlaamse regering is belast met het opmaken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en neemt de nodige maatregelen tot de opmaak.

De Vlaamse regering stuurt het voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan naar de **deputatie** van de betrokken provincie(s), de colleges van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeenten en de door de Vlaamse regering aangewezen gewestelijke diensten.

Ten vroegste de eenentwintigste dag na het versturen van het voorontwerp door de Vlaamse regering, houdt de Vlaamse regering een plenaire vergadering met bovenvermelde instanties. De Vlaamse regering kan beslissen om zo nodig meerdere plenaire vergaderingen te houden.

Uiterlijk tijdens de plenaire vergadering brengen de **deputatie**(s) en de colleges van burgemeester en schepenen advies uit, en delen de gewestelijke diensten, bedoeld in het tweede lid, hun al dan niet schriftelijke opmerkingen mee. De vertegenwoordigers van die instanties dienen gemandateerd te zijn voor het innemen van een standpunt tijdens de vergadering.

Als het voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan beantwoordt aan de criteria, bepaald in toepassing van artikel 4.4.1., §2, van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen van het milieubeleid, stellen de door de Vlaamse regering aangewezen diensten ten laatste tijdens de plenaire vergadering dat het voorontwerp het voorwerp vormt van een ruimtelijk veiligheidsrapport, tenzij het voorontwerp zo wordt gewijzigd dat het niet meer aan de bedoelde criteria beantwoordt.

Van de plenaire vergadering wordt een schriftelijk verslag opgemaakt. Dit verslag wordt binnen 14 dagen bezorgd aan de instanties die op de plenaire vergadering aanwezig dienden te zijn. Eventuele reacties op het verslag kunnen worden ingediend door de instanties die effectief aanwezig waren op de plenaire vergadering, en moeten binnen 14 dagen na ontvangst van het verslag, bezorgd worden aan de Vlaamse regering.

§2. Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Artikel 42

§1. De Vlaamse regering stelt het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vast.

Als overeenkomstig artikel 41, §1, vijfde lid, een ruimtelijk veiligheidsrapport wordt opgelegd, moet bij de voorlopige vaststelling van het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met de resultaten ervan rekening gehouden worden.

§2. De Vlaamse regering onderwerpt het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan een openbaar onderzoek dat binnen 30 dagen na de voorlopige vaststelling bedoeld in §1, minstens wordt aangekondigd door:

1° aanplakking in elke gemeente waarvan het grondgebied door het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geheel of ten dele wordt bestreken ;

2° een bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste drie dagbladen die in het Vlaamse Gewest worden verspreid ;

3° een bericht dat driemaal door de openbare radio wordt uitgezonden.

Deze aankondiging vermeldt minstens:

1° de hiervoor genoemde gemeenten waarop het ontwerp van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan betrekking heeft ;

2° waar het ontwerp ter inzage ligt ;

3° de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek ;

4° het adres van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening waar adviezen, opmerkingen en bezwaren, vermeld in §4, dienen toe te komen of kunnen worden afgegeven, en de vermelding dat opmerkingen en bezwaren ook kunnen worden afgegeven op het gemeentehuis van de gemeenten waarop het ontwerp van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan betrekking heeft.

§3. Na de aankondiging wordt het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan gedurende 60 dagen ter inzage gelegd in het gemeentehuis van elke gemeente waarvan het grondgebied door het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geheel of ten dele wordt bestreken. In voorkomend geval wordt ook het ruimtelijk veiligheidsrapport ter inzage gelegd.

Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste dag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.

§4. Opmerkingen en bezwaren worden uiterlijk de laatste dag van de termijn van het openbaar onderzoek per aangetekende brief toegezonden aan de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening of afgegeven tegen ontvangstbewijs.

De bezwaren en opmerkingen kunnen ook uiterlijk de laatste dag van die termijn aan het gemeentehuis van elke gemeente bedoeld in §2, eerste lid, 1°, worden afgegeven tegen ontvangstbewijs. De gemeente bezorgt in dat geval uiterlijk de derde werkdag na het openbaar onderzoek, de bezwaren en opmerkingen aan de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening. Met bezwaren en opmerkingen die laattijdig aan de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening worden bezorgd, moet geen rekening worden gehouden. De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot het ontvangen en bijhouden van bezwaren en opmerkingen door de gemeente en met betrekking tot de wijze waarop deze aan de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening worden bezorgd.

De gemeenteraad en de provincieraad van respectievelijk de gemeenten en de provincies waarvan het grondgebied door het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geheel of ten dele wordt bestreken, bezorgen hun advies aan de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening uiterlijk de laatste dag van het openbaar onderzoek. Wanneer geen advies is verleend binnen die termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

De gemeenteraad en de provincieraad van respectievelijk de gemeenten en de provincies die grenzen aan gemeenten waarvan het grondgebied door het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geheel of ten dele wordt bestreken, kunnen de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening een advies bezorgen uiterlijk de laatste dag van het openbaar onderzoek.

§5. De Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de Vlaamse regering. Samen met dat advies bezorgt ze de Vlaamse regering de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Op gemotiveerd verzoek van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening beslist de Vlaamse regering over de verlenging met 30 dagen van de termijn, bedoeld in het eerste lid. Het verzoek tot verlenging moet worden ingediend uiterlijk de dertigste dag na het beëindigen van het openbaar onderzoek. Bij het uitblijven van een beslissing door de Vlaamse regering binnen een termijn van 30 dagen na het indienen van dat verzoek wordt de verlenging geacht te zijn toegekend.

Wanneer de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. In dat geval bezorgt ze onmiddellijk de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan de Vlaamse regering.

§5bis. Voor de toepassing van §5 worden de twee deskundigen, vermeld in artikel 7, §3, eerste lid, 4°, vervangen door de twaalf vertegenwoordigers van het maatschappelijk middenveld in de strategische adviesraad. Artikel 7, §3, tweede lid, is in dat geval niet van toepassing.

§6. De Vlaamse regering stelt binnen 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek, 210 dagen in geval van verlenging van de termijn, vermeld in §5, het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast.

Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan slechts wijzigingen worden aangebracht, die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of de adviezen, uitgebracht door de aangeduide gewestelijke diensten en overheden, of het advies van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening.

De definitieve vaststelling van het plan kan echter geen betrekking hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgestelde plan.

Op gemotiveerd verzoek van het departement beslist de Vlaamse regering over de verlenging met 60 dagen van de termijn waarbinnen het plan moet worden vastgesteld.

§6bis. Als overeenkomstig artikel 41, §1, vijfde lid, een ruimtelijk veiligheidsrapport wordt opgelegd, moet bij de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met de resultaten ervan rekening gehouden worden.

§7. Indien het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet definitief wordt vastgesteld binnen de termijn bedoeld in §6, vervalt het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Als een advies van de Raad van State nodig is, wordt deze termijn geschorst gedurende de volledige duur van de behandeling van de adviesaanvraag door de afdeling Wetgeving van de Raad van State, met een maximum van 30 dagen.

Artikel 43

Het besluit houdende definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt door de Vlaamse regering bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad binnen 60 dagen na de definitieve vaststelling.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking.

De Vlaamse regering stuurt een afschrift van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, van het advies van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening en van het vaststellingsbesluit naar de provincie(s) in kwestie en naar elke gemeente, bedoeld in artikel 42, §2, waar deze documenten kunnen worden ingezien.

AFDELING 3. Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

Artikel 44

§1. De **deputatie** is belast met het opmaken van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen en neemt de nodige maatregelen tot opmaak.

De **deputatie** stuurt het voorontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan naar de planologische ambtenaar, de colleges van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeenten en de adviserende diensten. De Vlaamse regering kan bepalen aan welke gewestelijke diensten het voorontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan minstens moet worden voorgelegd.

Ten vroegste de eenentwintigste dag na het versturen van het voorontwerp door de **deputatie**, houdt de **deputatie** een plenaire vergadering met bovenvermelde instanties. De **deputatie** kan beslissen om zo nodig meerdere plenaire vergaderingen te houden.

De planologische ambtenaar brengt uiterlijk tijdens de plenaire vergadering advies uit over de verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en een ontwerp of ontwerpen van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Uiterlijk tijdens de plenaire vergadering brengen de colleges van burgemeester en schepenen advies uit, en delen de adviserende diensten, bedoeld in het tweede lid, hun al dan niet schriftelijke opmerkingen mee. De vertegenwoordigers van die instanties dienen gemandateerd te zijn voor het innemen van een standpunt tijdens de vergadering.

Als het voorontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan beantwoordt aan de criteria, bepaald in toepassing van artikel 4.4.1., §2, van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen van het milieubeleid, stellen de door de Vlaamse regering aangewezen diensten ten laatste tijdens de plenaire vergadering dat het voorontwerp het voorwerp vormt van een ruimtelijk veiligheidsrapport, tenzij het voorontwerp zo wordt gewijzigd dat het niet meer aan de bedoelde criteria beantwoordt.

Van de plenaire vergadering wordt een schriftelijk verslag opgemaakt. Dit verslag wordt binnen 14 dagen bezorgd aan de instanties die op de plenaire vergadering aanwezig dienden te zijn. Eventuele reacties op het verslag kunnen worden ingediend door de instanties die effectief aanwezig waren op de plenaire vergadering, en moeten binnen 14 dagen na ontvangst van het verslag, bezorgd worden aan de **deputatie**.

§2. De provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

De voorschriften van de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen niet afwijken van de voorschriften van de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Artikel 45

§1. De provincieraad stelt het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vast.

Na de voorlopige vaststelling wordt het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan onmiddellijk opgestuurd aan de Vlaamse regering.

Als overeenkomstig artikel 44, §1, zesde lid, een ruimtelijk veiligheidsrapport wordt opgelegd, moet bij de voorlopige vaststelling van het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan met de resultaten ervan rekening gehouden worden.

§2. De **deputatie** onderwerpt het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan aan een openbaar onderzoek dat binnen 30 dagen na de voorlopige vaststelling, bedoeld in §1, minstens wordt aangekondigd door:

1° aanplakking in elke gemeente waarvan het grondgebied door het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan geheel of ten dele wordt bestreken ;

2° een bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste drie dagbladen die in de provincie worden verspreid.

Deze aankondiging vermeldt minstens:

1° de hiervoor genoemde gemeenten waarop het ontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan betrekking heeft ;

2° waar het ontwerp ter inzage ligt ;

3° de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek ;

4° het adres van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening waar adviezen, opmerkingen en bezwaren, vermeld in §4, dienen toe te komen of kunnen worden afgegeven en de vermelding dat opmerkingen en bezwaren ook kunnen worden afgegeven op het gemeentehuis van de gemeenten waarop het ontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan betrekking heeft.

§3. Na de aankondiging wordt het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan gedurende 60 dagen ter inzage gelegd in het gemeentehuis van elke gemeente waarvan het grondgebied door het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan geheel of ten dele wordt bestreken. In voorkomend geval wordt ook het ruimtelijk veiligheidsrapport ter inzage gelegd.

Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste dag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.

§4. Opmerkingen en bezwaren worden uiterlijk de laatste dag van de termijn van het openbaar onderzoek aan de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening toegezonden per aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs.

De bezwaren en opmerkingen kunnen ook uiterlijk de laatste dag van die termijn aan het gemeentehuis van elke gemeente bedoeld in §2, eerste lid, 1°, worden afgegeven tegen ontvangstbewijs. De gemeente bezorgt in dat geval uiterlijk de derde werkdag na het openbaar onderzoek, de bezwaren en opmerkingen aan de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening. Met bezwaren en opmerkingen die laattijdig aan de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening worden bezorgd, moet geen rekening worden gehouden. De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot het ontvangen en bijhouden van bezwaren en opmerkingen door de gemeente en met betrekking tot de wijze waarop deze aan de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening worden bezorgd.

De gemeenteraden van de gemeenten waarvan het grondgebied door het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan geheel of ten dele wordt bestreken, bezorgen hun advies aan de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening binnen dezelfde termijn. Wanneer geen advies is verleend binnen die termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

De Vlaamse regering bezorgt de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening binnen dezelfde termijn een advies inzake de overeenstemming van het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en een ontwerp of ontwerpen van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Wanneer geen advies is verleend binnen die termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

De gemeenteraad en de **deputatie** van respectievelijk de gemeenten en de provincies die grenzen aan gemeenten waarvan het grondgebied door het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan geheel of ten dele wordt bestreken, kunnen de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening een advies bezorgen binnen dezelfde termijn.

§5. De provinciale commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de provincieraad. Dat advies bevat het integrale advies van de Vlaamse regering. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening de **deputatie** de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Op gemotiveerd verzoek van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening beslist de **deputatie** over de verlenging met 30 dagen van de termijn, bedoeld in het eerste lid. Het verzoek tot verlenging moet worden ingediend uiterlijk de dertigste dag na het beëindigen van het openbaar onderzoek. Bij het uitblijven van een beslissing door de **deputatie** binnen een termijn van 30 dagen na het indienen van het verzoek wordt de verlenging geacht te zijn toegekend.

Wanneer de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. In dat geval bezorgt ze onmiddellijk de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan de provincieraad.

§6. De provincieraad stelt binnen 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek, 210 dagen in geval van verlenging van de termijn, vermeld in §5, het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast.

Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan slechts wijzigingen worden aangebracht, die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of de adviezen, uitgebracht door de aangeduide diensten en overheden, of het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening.

De definitieve vaststelling van het plan kan echter geen betrekking hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgestelde plan.

Op gemotiveerd verzoek van de **deputatie** beslist de provincieraad over de verlenging met 60 dagen van de termijn waarbinnen het plan moet worden vastgesteld.

§6bis. Als overeenkomstig artikel 44, §1, zesde lid, een ruimtelijk veiligheidsrapport wordt opgelegd, moet bij de definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan met de resultaten ervan rekening gehouden worden.

§7. Indien het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan niet definitief wordt vastgesteld binnen de termijn bedoeld in §6, vervalt het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Artikel 46

§1. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wordt samen met het besluit van de provincieraad en het volledige advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening onmiddellijk na de definitieve vaststelling aan de Vlaamse regering ter goedkeuring toegezonden bij aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs.

§2. De Vlaamse regering neemt een beslissing binnen 60 dagen na ontvangst van het dossier. Wanneer aan het plan goedkeuring wordt onthouden, is het besluit gemotiveerd.

§3. Als de Vlaamse regering nalaat een beslissing te nemen binnen de termijn vermeld in §2, kan de **deputatie** de Vlaamse regering rappelleren voor wat het ruimtelijk uitvoeringsplan betreft, binnen 30 dagen na het verstrijken van die termijn. De rappel kan niet worden ingetrokken. Indien de **deputatie** binnen die termijn geen rappelbrief heeft verstuurd, vervalt het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Indien de Vlaamse regering geen beslissing heeft verstuurd binnen 35 dagen met ingang van de dag waarop de rappelbrief is verstuurd, wordt het door de provincieraad definitief vastgestelde provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan geacht te zijn goedgekeurd, behoudens wat het onteigeningsplan betreft.

Artikel 47

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan treedt in werking 14 dagen na de bekendmaking van het goedkeuringbesluit van de Vlaamse regering bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.

Bij ontstentenis van een beslissing van de Vlaamse regering zoals bedoeld in artikel 46, §3, tweede lid, treedt het plan in werking 14 dagen na de bekendmaking bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad van de provincieraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het plan.

De **deputatie** meldt de Vlaamse regering dat een uittreksel van de provincieraadsbeslissing voor bekendmaking in het Belgisch Staatsblad werd verzonden. Deze melding gebeurt tegelijkertijd met de verzending. De **deputatie** stuurt een afschrift van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, van het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening, van het vaststellingsbesluit en van het goedkeuringsbesluit van de Vlaamse regering naar elke gemeente, bedoeld in artikel 45, §2, waar deze documenten kunnen worden ingezien.

AFDELING 4. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Artikel 48

§1. Het college van burgemeester en schepenen is belast met het opmaken van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en neemt de nodige maatregelen tot opmaak.

Het college van burgemeester en schepenen stuurt het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan naar de **deputatie**, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren en de andere adviserende diensten. De Vlaamse regering kan bepalen aan welke gewestelijke diensten het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan minstens moet worden voorgelegd.

Ten vroegste de eenentwintigste dag na het versturen van het voorontwerp door het college van burgemeester en schepenen, houdt dat college een plenaire vergadering met bovenvermelde instanties.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt uiterlijk tijdens de plenaire vergadering advies uit over de verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en een ontwerp of ontwerpen van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Uiterlijk tijdens de plenaire vergadering brengt de **deputatie** advies uit, en delen de adviserende diensten, bedoeld in het tweede lid, hun al dan niet schriftelijke opmerkingen mee. De vertegenwoordigers van die instanties dienen gemandateerd te zijn voor het innemen van een standpunt tijdens de vergadering.

Als het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan beantwoordt aan de criteria, bepaald in toepassing van artikel 4.4.1., §2, van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen van het milieubeleid, stellen de door de Vlaamse regering aangewezen diensten ten laatste tijdens de plenaire vergadering dat het voorontwerp het voorwerp vormt van een ruimtelijk veiligheidsrapport, tenzij het voorontwerp zo wordt gewijzigd dat het niet meer aan de bedoelde criteria beantwoordt.

Van de plenaire vergadering wordt een schriftelijk verslag opgemaakt. Dit verslag wordt binnen 14 dagen bezorgd aan de instanties die op de plenaire vergadering aanwezig dienden te zijn. Eventuele reacties op het verslag kunnen worden ingediend door de instanties die effectief aanwezig waren op de plenaire vergadering, en moeten binnen 14 dagen na ontvangst van het verslag, bezorgd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

§2. De gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

§3. De voorschriften van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen niet afwijken van de voorschriften van de provinciale en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Artikel 49

§1. De gemeenteraad stelt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vast.

Na de voorlopige vaststelling wordt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan onmiddellijk opgestuurd naar de **deputatie** van de provincie waarin de gemeente is gelegen, naar het agentschap en naar de Vlaamse regering.

Als overeenkomstig artikel 48, §1, zesde lid, een ruimtelijk veiligheidsrapport wordt opgelegd, moet bij de voorlopige vaststelling van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met de resultaten ervan rekening gehouden worden.

§2. Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan een openbaar onderzoek dat binnen 30 dagen na de voorlopige vaststelling, bedoeld in §1, minstens wordt aangekondigd door:

1° aanplakking in de gemeente ;

2° een bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste drie dagbladen die in de provincie worden verspreid.

Deze aankondiging vermeldt minstens:

1° waar het ontwerp ter inzage ligt ;

2° de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek ;

3° het adres waarop de aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening gerichte adviezen, opmerkingen en bezwaren, vermeld in §4, dienen toe te komen of kunnen worden afgegeven.

§3. Na de aankondiging wordt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan gedurende 60 dagen ter inzage gelegd in het gemeentehuis. In voorkomend geval wordt ook het ruimtelijk veiligheidsrapport ter inzage gelegd.

Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste dag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.

§4. Opmerkingen en bezwaren worden uiterlijk de laatste dag van het openbaar onderzoek toegezonden aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening per aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs.

De **deputatie** van de provincie waarin de gemeente is gelegen bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening binnen dezelfde termijn een advies inzake de overeenstemming van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het provinciaal ruimtelijk structuurplan en de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van provinciaal ruimtelijk structuurplan en een ontwerp of ontwerpen van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Wanneer geen advies is verleend binnen die termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

Het agentschap bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening binnen dezelfde termijn een advies inzake de overeenstemming van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en een ontwerp of ontwerpen van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Wanneer geen advies is verleend binnen die termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

Het college van burgemeester en schepenen en de **deputatie** van respectievelijk de gemeenten en de provincies die grenzen aan de gemeente, kunnen de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies bezorgen binnen dezelfde termijn.

§5. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Dat advies bevat de integrale adviezen van de **deputatie** en het agentschap. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Wanneer de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. In dat geval bezorgt ze onmiddellijk de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan de gemeenteraad.

§6. De gemeenteraad stelt binnen 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast.

Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan slechts wijzigingen worden aangebracht, die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of de adviezen, uitgebracht door de aangeduide diensten en overheden, of het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

De definitieve vaststelling van het plan kan echter geen betrekking hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgestelde plan.

Op gemotiveerd verzoek van het college van burgemeester en schepenen beslist de gemeenteraad over de verlenging met 60 dagen van de termijn waarbinnen het plan moet worden vastgesteld.

§6bis. Als overeenkomstig artikel 48, §1, zesde lid, een ruimtelijk veiligheidsrapport wordt opgelegd, moet bij de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met de resultaten ervan rekening gehouden worden.

§7. Indien het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet definitief wordt vastgesteld binnen de termijn bedoeld in §6, vervalt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Artikel 50

§1. Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening onmiddellijk na de definitieve vaststelling ter goedkeuring toegezonden aan de **deputatie** van de provincie waarin de gemeente is gelegen bij aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeente het plan, het besluit van de gemeenteraad en het advies aan de bevoegde planologische ambtenaar en aan het agentschap.

§2. De **deputatie** verstuurt haar beslissing naar het college van burgemeester en schepenen binnen 60 dagen na ontvangst van het dossier. Wanneer aan het plan goedkeuring wordt onthouden, is het besluit gemotiveerd. De beslissing van de **deputatie** wordt onmiddellijk gemeld aan de bevoegde planologische ambtenaar en aan het agentschap.

§3. Als de **deputatie** nalaat een beslissing te nemen binnen de termijn, bedoeld in §2, kan het college van burgemeester en schepenen de **deputatie** rappelleren voor wat het ruimtelijk uitvoeringsplan betreft binnen 30 dagen na het verstrijken van die termijn. Deze rappel kan niet worden ingetrokken. Indien het college binnen die termijn geen rappelbrief heeft verstuurd, vervalt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Indien de **deputatie** geen beslissing heeft verstuurd binnen 35 dagen met ingang van de dag waarop de rappelbrief is verstuurd, wordt het door de gemeenteraad definitief vastgestelde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geacht te zijn goedgekeurd, behalve wat het onteigeningsplan betreft. De gemeente brengt de bevoegde planologische ambtenaar en het agentschap onmiddellijk na het verstrijken van de termijn hiervan op de hoogte.

Artikel 51

§1. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan beroep aantekenen bij de Vlaamse regering tegen de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen een termijn van 30 dagen na de goedkeuringsbeslissing of, in voorkomend geval, de datum van het verstrijken van de termijn waarbinnen de **deputatie** overeenkomstig artikel 50, §3, een beslissing moest nemen.

Er kan slechts beroep worden aangetekend tegen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wanneer het onverenigbaar is met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, met een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of, in voorkomend geval, met een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen of een ontwerp of ontwerpen van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het beroepschrift bevat alle punten waarmee het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geacht wordt strijdig te zijn en een afschrift ervan wordt tegelijkertijd bezorgd aan de **deputatie** en het college van burgemeester en schepenen.

De gemeente kan schriftelijk de grieven van het beroepschrift weerleggen. Het antwoord van de gemeente moet opgestuurd worden naar de Vlaamse regering binnen 30 dagen na het instellen van het beroep.

§2. De Vlaamse regering beslist over het beroep binnen 60 dagen na het instellen ervan.

Ze brengt de **deputatie** en het college van burgemeester en schepenen onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

Indien de Vlaamse regering geen beslissing verstuurd heeft binnen 60 dagen na het instellen van het beroep, wordt het beroep geacht te zijn verworpen.

Artikel 52

§1. Indien er geen of niet tijdig beroep is ingesteld tegen een goedkeuringsbesluit van de **deputatie**, of de Vlaamse regering het beroep heeft verworpen of geen beslissing heeft genomen binnen de vastgestelde termijn, wordt het goedkeuringsbesluit van de **deputatie** bij uittreksel gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

§2. Indien er geen of niet tijdig beroep is ingesteld na het verstrijken van de termijn waarbinnen de **deputatie**, overeenkomstig artikel 50, §3, diende te beslissen, of de Vlaamse regering het beroep heeft verworpen of geen beslissing heeft genomen binnen de vastgestelde termijn, wordt de gemeenteraadsbeslissing tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bij uittreksel gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, behoudens het onteigeningsplan dat met toepassing van artikel 50, §3, laatste lid, geacht wordt niet te zijn goedgekeurd.

Het college van burgemeester en schepenen meldt de **deputatie** en de Vlaamse regering dat een uittreksel van de gemeenteraadsbeslissing voor bekendmaking in het Belgisch Staatsblad werd verzonden. Deze melding gebeurt tegelijkertijd met de verzending.

Artikel 53

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan treedt in werking 14 dagen na de bekendmaking van het goedkeuringsbesluit van de **deputatie** bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.

In de gevallen bedoeld in artikel 52, §2, treedt het plan in werking 14 dagen na de bekendmaking bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad van de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het plan.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening, het vaststellingsbesluit en het goedkeuringsbesluit kunnen worden ingezien in de gemeente.

HOOFDSTUK III. Stedenbouwkundige verordeningen

Artikel 54

De Vlaamse regering kan gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen vaststellen voor een deel van of voor het hele gewest. Die verordeningen bevatten de nodige stedenbouwkundige voorschriften om onder meer te zorgen voor:

1° de gezondheid, de instandhouding, de stevigheid, de fraaiheid en de esthetische waarde van de bouwwerken, de installaties en hun omgeving, en ook hun veiligheid, met name de beveiliging tegen brand en overstroming ;

2° de thermische en akoestische kwaliteit van de bouwwerken, de energiebesparingen en de energieterugwinning**, de uitbouw van collectieve energievoorzieningen waarop desgevallend verplicht moet worden aangesloten** ;

3° de instandhouding, de gezondheid, de veiligheid, de bruikbaarheid en de schoonheid van de wegen, de toegangen en de omgeving ervan, **evenals het ruimtelijk waarborgen van een adequate mobiliteit** ;

4° de aanleg van voorzieningen, met name de water-, gas- en elektriciteitsvoorziening, de verwarming, de telecommunicatie, de opvang van afvalwater en regenwater, de afvalophaling en de windmolens ;

5° de bewoonbaarheid van de woningen ;

6° het verbieden van werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is op bepaalde uren en dagen met het oog op het behoud van de leefkwaliteit en de doorgang van het langzaam verkeer ;

7° de toegang voor **personen met een functiebeperking** tot al dan niet bebouwde onroerende goederen of delen ervan toegankelijk voor het publiek, tot installaties en wegen ;

8° de gebruiksveiligheid van een goed dat toegankelijk is voor het publiek ;

9° de maatregelen inzake het ruimtelijk begrenzen van milieuhinder **en het waarborgen van een adequate waterhuishouding** ;

10° de aanleg van groen en beplantingen ;

11° de vergunningsplicht voor bepaalde functiewijzigingen, **rekening houdend met artikel 97 en 98** ;

12° de bewerkstelliging van een vermenging van kavels, woningen en woonvoorzieningen die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen, met dien verstande dat voorschriften betreffende de creatie van een bescheiden woonaanbod opgenomen worden in bijzondere stedenbouwkundige verordeningen, onder de voorwaarden, vermeld in boek 4, titel 2, hoofdstuk 1, afdeling 1, van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid.

Die stedenbouwkundige verordeningen kunnen onder meer betrekking hebben op de bouwwerken en installaties boven en onder de grond, op de publiciteitsinrichtingen, de antennes, de leidingen, de afsluitingen, de opslagplaatsen, de onbebouwde terreinen, de wijziging van het reliëf van de bodem, en de inrichting van ruimten ten behoeve van het verkeer en het parkeren van voertuigen buiten de openbare weg.

De stedenbouwkundige verordeningen bevatten voorschriften van stedenbouwkundige aard en moeten in overeenstemming zijn met de bestaande regelgeving voor de materie in kwestie.

Het ontwerp van stedenbouwkundige verordening wordt voor advies voorgelegd aan de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening. Wanneer er geen advies is verleend binnen een termijn van 30 dagen, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

De Vlaamse Regering organiseert omtrent een ontwerp van gewestelijke stedenbouwkundige verordening een overlegvergadering met behoorlijk gemandateerde vertegenwoordigers van de Vereniging van de Vlaamse Provincies en van de Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten.

Artikel 55

§1. De provincieraad kan stedenbouwkundige verordeningen vaststellen voor de materie omschreven in artikel 54, voor het gehele grondgebied van de provincie of voor een deel waarvan hij de grenzen bepaalt met naleving van de door de Vlaamse regering vastgestelde stedenbouwkundige verordeningen.

Indien de Vlaamse regering een gewestelijke stedenbouwkundige verordening vaststelt, brengt de provincieraad uit eigen beweging of binnen de termijn die door de Vlaamse regering wordt opgelegd, de bestaande provinciale stedenbouwkundige verordening(en) in overeenstemming met de voorschriften van de door de Vlaamse regering vastgestelde stedenbouwkundige verordening(en).

De **deputatie** is belast met het opmaken van provinciale stedenbouwkundige verordeningen en neemt de nodige maatregelen tot opmaak.

De **deputatie** legt het ontwerp van provinciale stedenbouwkundige verordening voor advies voor aan de planologische ambtenaar en aan de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening. De planologische ambtenaar geeft bindend advies over de verenigbaarheid met gewestelijke verordeningen. De adviezen worden binnen dertig dagen na de ontvangst van het dossier naar de **deputatie** gestuurd. Wanneer er geen advies is verleend binnen deze termijn, mag aan de adviesvereisten worden voorbijgegaan.

De provinciale stedenbouwkundige verordening wordt samen met het besluit van de provincieraad en het volledige advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening onmiddellijk na de definitieve vaststelling aan de Vlaamse regering ter goedkeuring toegezonden bij aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs.

De Vlaamse regering stuurt haar beslissing binnen een termijn van 60 dagen, te rekenen vanaf de ontvangst van het dossier naar de **deputatie**. Wanneer de verordening niet wordt goedgekeurd, is het besluit gemotiveerd.

Als de Vlaamse regering nalaat een beslissing te nemen binnen de termijn van 60 dagen, kan de **deputatie** de Vlaamse regering rappelleren binnen 30 dagen na het verstrijken van die termijn. De rappel kan niet worden ingetrokken.

Indien de Vlaamse regering geen beslissing heeft verstuurd binnen 35 dagen met ingang van de dag waarop de rappelbrief is verstuurd, wordt de provinciale stedenbouwkundige verordening geacht te zijn goedgekeurd.

De **deputatie** zorgt voor de bekendmaking bij uittreksel van de goedkeuringsbeslissing van de Vlaamse regering en van de provinciale stedenbouwkundige verordening in het Belgisch Staatsblad.

Bij ontstentenis van een beslissing van de Vlaamse regering, zoals bedoeld in het achtste lid, meldt de **deputatie** aan de Vlaamse regering dat de provinciale stedenbouwkundige verordening voor bekendmaking bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad werd verzonden. Deze melding gebeurt tegelijkertijd met de verzending.

§2. De gemeenteraad kan stedenbouwkundige verordeningen vaststellen voor de materie omschreven in artikel 54, voor het gehele grondgebied van de gemeente of voor een deel waarvan hij de grenzen bepaalt met naleving van de door de Vlaamse regering en de provincieraad vastgestelde stedenbouwkundige verordeningen.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of van een verkavelingsvergunning technische en financiële lasten opleggen. Alle lasten die in **artikel 112, §1, eerste tot en met derde lid**, vermeld worden, kunnen door middel van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op algemene wijze opgelegd worden.

Indien de Vlaamse regering een gewestelijke stedenbouwkundige verordening vaststelt, brengt de gemeenteraad uit eigen beweging of binnen de termijn die door de Vlaamse regering wordt opgelegd, de bestaande gemeentelijke stedenbouwkundige verordening(en) in overeenstemming met de voorschriften van de door de Vlaamse regering vastgestelde stedenbouwkundige verordening(en).

Indien de provincieraad een provinciale stedenbouwkundige verordening vaststelt, brengt de gemeenteraad uit eigen beweging of binnen de termijn die door de provincieraad wordt opgelegd, de bestaande gemeentelijke stedenbouwkundige verordening(en) in overeenstemming met de voorschriften van de door de provincieraad vastgestelde stedenbouwkundige verordening(en).

Het college van burgemeester en schepenen is belast met het opmaken van gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen en neemt de nodige maatregelen tot opmaak.

Het college van burgemeester en schepenen legt het ontwerp van stedenbouwkundige verordening voor advies voor aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en aan gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft bindend advies over de verenigbaarheid met gewestelijke verordeningen. De adviezen worden binnen dertig dagen na de ontvangst van het dossier naar het college van burgemeester en schepenen gestuurd. Wanneer er geen advies is verleend binnen deze termijn, mag aan de adviesvereisten worden voorbijgegaan.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening onmiddellijk na de definitieve vaststelling aan de **deputatie** ter goedkeuring toegezonden bij aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs.

De **deputatie** stuurt haar beslissing binnen een termijn van 60 dagen, te rekenen vanaf de ontvangst van het dossier naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente in kwestie. Wanneer de verordening niet wordt goedgekeurd, is het besluit gemotiveerd.

Als de **deputatie** nalaat een beslissing te nemen binnen de termijn van 60 dagen, kan het college van burgemeester en schepenen de **deputatie** rappelleren binnen 30 dagen na het verstrijken van die termijn. De rappel kan niet worden ingetrokken.

Indien de **deputatie** geen beslissing heeft verstuurd binnen 35 dagen met ingang van de dag waarop de rappelbrief is verstuurd, wordt de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geacht te zijn goedgekeurd.

Het college van burgemeester en schepenen stuurt een afschrift van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening naar de Vlaamse regering en zorgt voor de bekendmaking bij uittreksel van de goedkeuringsbeslissing van de **deputatie** en van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in het Belgisch Staatsblad.

Bij ontstentenis van een beslissing van de **deputatie**, zoals bedoeld in het negende lid, meldt het college van burgemeester en schepenen aan de **deputatie** en aan de Vlaamse regering dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor bekendmaking bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad werd verzonden. Deze melding gebeurt tegelijkertijd met de verzending.

Artikel 56

De voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen heffen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de bepalingen van de bestaande stedenbouwkundige verordeningen die daar strijdig mee zijn, van rechtswege op.

Artikel 57

…

Artikel 58

…

Artikel 59

…

Artikel 60

…

HOOFDSTUK IV. Het **register van onbebouwde percelen**

Artikel 61

[…]

Artikel 62

De gemeenten houden een register bij van alle onbebouwde percelen gelegen in het woongebied zoals bepaald door de uitvoeringsplannen of plannen van aanleg. **Bij de opbouw van het register wordt artikel 2.2.5 van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid in acht genomen. De opmaak en de actualisering van het register kunnen worden opgedragen aan een dienstverlenende vereniging in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking.**

De Vlaamse regering kan nadere regels bepalen met betrekking tot de opmaak en de actualisering van het register van de onbebouwde percelen.

De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de begroting, subsidies verlenen aan provincies en gemeenten als tegemoetkoming voor de actualisatie van de inventaris van de onbebouwde percelen. Om in aanmerking te komen moet een gemeente beschikken over een registratiesysteem, een eerste geactualiseerde inventaris en een overzicht van de gronden en panden die ze in eigendom heeft, met vermelding van het gebruik ervan.

De Vlaamse Regering bepaalt de overige voorwaarden waaronder die subsidies kunnen worden verleend.

De Vlaamse Regering kan de specifieke wijze bepalen waarop artikel 261 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, respectievelijk artikel 75 van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, geoperationaliseerd wordt indien het gemeentebestuur of de dienstverlenende vereniging, vermeld in het eerste lid, zich niet gedraagt naar de bij of krachtens dit artikel voorgeschreven regelen.

HOOFDSTUK V. Recht van voorkoop en onteigening

AFDELING 1. Het recht van voorkoop

Artikel 63

Het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeenten, de intercommunales, de instellingen die ressorteren onder het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten, alsook de vennootschappen die een erkenning hebben van die instellingen of besturen kunnen, ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een recht van voorkoop uitoefenen bij de verkoop van een onroerend goed dat gelegen is in die zones die in het definitief vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan als zones waar het voorkooprecht geldt, worden aangeduid.

Het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeenten, de intercommunales, de instellingen die ressorteren onder het Vlaamse Gewest, alsook de vennootschappen die een erkenning hebben van die instellingen of besturen kunnen, ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan de Vlaamse Grondenbank verzoeken om in hun naam en voor hun rekening en binnen de door hen gestelde voorwaarden, het recht van voorkoop uit te oefenen bij verkoop van onroerende goederen die gelegen zijn in die zones die in het definitief vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan als zones waar het recht van voorkoop geldt, worden aangeduid.

Elk definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalt voor elk van die zones welk bestuur, intercommunale, instelling of erkende vennootschap begunstigd is met het voorkooprecht. Indien meerdere instanties begunstigd worden, bepaalt het ruimtelijk uitvoeringsplan een rangorde.

De eigenaars van de goederen, gelegen binnen de omtrek van de zones waar het voorkooprecht geldt, worden ten laatste op de dag van de inwerkingtreding van het uitvoeringsplan, bij aangetekend schrijven in hun woonplaats op de hoogte gesteld van dit feit. Dit gebeurt op basis van de kadastrale gegevens. De brief vermeldt de adressen van de instantie of instanties die moeten aangeschreven worden voor een eventueel aanbod van het voorkooprecht.

Dat recht van voorkoop doet geen afbreuk aan een op 30 juli 1993 bestaand recht van voorkoop.

Het recht van voorkoop is niet van toepassing op goederen die het voorwerp zijn van een handelshuurovereenkomst die afgesloten werd voor de inwerkingtreding van dit decreet.

Het voorkooprecht geldt slechts voor openbare verkopen waarvan de eerste of enige zitdag gehouden wordt twee maand of meer na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan en verkopen uit de hand waarvan de akte wordt verleden vier maand of meer na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het recht van voorkoop vervalt wanneer het niet wordt uitgeoefend binnen een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan. **De Vlaamse Regering, de provincieraad, respectievelijk de gemeenteraad kan het recht van voorkoop evenwel eenmalig verlengen met vijf jaar.**

Titel IV, hoofdstukken I en VI, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen is van toepassing op dit recht van voorkoop.

Artikel 64

Het recht van voorkoop geldt niet in geval van:

1° verkoop van het goed aan de echtgenoot, de samenwonende partner of de kinderen van de eigenaar ;

2° verkoop van het goed aan de echtgenoot, de samenwonende partner of de kinderen van de mede-eigenaar ;

3° verkoop van het goed aan de ascendenten en de verwanten in de zijlijn tot in de tweede graad van de eigenaar ;

4° verkoop van het goed aan een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierde van het kapitaal bezitten, in eenzelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of samenwoning staan tot de verkoper als vermeld onder 1°, 2° of 3° ;

5° verkoop van loten in een verkaveling vergund na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, voorzover de verkavelingsvergunning werd aangevraagd door het Vlaamse Gewest, een provincie, een gemeente, een intercommunale, een instelling die ressorteert onder het Vlaamse Gewest, de provincie of de gemeente, of een vennootschap die een erkenning heeft van dergelijke instelling of bestuur.

Artikel 65

Het goed kan slechts verkocht worden nadat de instrumenterende ambtenaar aan de begunstigden van het recht van voorkoop de gelegenheid heeft gegeven om hun voorkooprecht uit te oefenen en de verkoper hiervan op de hoogte heeft gesteld.

Artikel 66

§1. Bij een openbare verkoop brengt de instrumenterende ambtenaar ten minste één maand vooraf de Vlaamse Grondenbank bij aangetekende brief op de hoogte van plaats, dag en uur van de verkoop.

§2. Als de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, vraagt de instrumenterende ambtenaar bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar aan de begunstigden van het recht van voorkoop of aan de Vlaamse Grondenbank indien zij verzocht wordt de beslissing tot uitoefening van het recht van voorkoop uit te voeren, of zij dat recht wensen uit te oefenen.

Willen twee of meer begunstigden hun recht uitoefenen, dan wordt het goed toegewezen aan die welke de hoogste rangorde heeft.

§3. Als de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar er niet toe gehouden aan de begunstigden van het recht van voorkoop of aan de Vlaamse Grondenbank indien zij verzocht wordt de beslissing tot uitoefening van het recht van voorkoop uit te voeren te vragen of zij hun recht van voorkoop uitoefenen.

Als er geen hoger bod wordt gedaan of als de instrumenterende ambtenaar het hoger bod niet aanneemt, betekent de instrumenterende ambtenaar het laatste bod aan de Vlaamse Grondenbank en vraagt hij of de begunstigde van het recht van voorkoop of de Vlaamse Grondenbank indien zij verzocht wordt de beslissing om het recht van voorkoop uit te oefenen uit te voeren, het recht van voorkoop wenst uit te oefenen. Als deze binnen een termijn van vijftien dagen hun instemming niet aan de instrumenterende ambtenaar hebben betekend bij aangetekend schrijven of die instemming niet hebben gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief. Hebben twee of meer begunstigden de aanvaarding laten betekenen dan geldt de rangorde die werd vastgesteld overeenkomstig artikel 63, tweede lid.

Als er wel een hoger bod is, wordt dit door de instrumenterende ambtenaar aan de Vlaamse Grondenbank en aan de koper meegedeeld. In dat geval gelden opnieuw de bepalingen van §§1 en 2. De Vlaamse Grondenbank zal deze kennisgeving op haar beurt mededelen aan de begunstigden van het recht van voorkoop.

Artikel 67

§1. Bij een verkoop uit de hand brengt de instrumenterende ambtenaar de Vlaamse Grondenbank bij aangetekende brief op de hoogte van de inhoud van de akte, waarbij alleen de identiteit van de koper opengelaten wordt. De akte wordt opgesteld onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

§2. De overheden, bedoeld in artikel 63, tweede lid, of de Vlaamse Grondenbank indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren brengen de instrumenterende ambtenaar bij aangetekende brief op de hoogte binnen twee maanden na de kennisgeving, bedoeld in §1, indien ze het aanbod aanvaarden. De verkoop komt bij de aanvaarding tot stand onder opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het recht van voorkoop door een begunstigde van een hogere rang. De eigenaar en de instrumenterende ambtenaar worden per aangetekende brief op de hoogte gebracht van de aanvaarding door één van de begunstigden.

§3. Wordt het voorkooprecht niet uitgeoefend binnen de termijn vermeld in §2, dan mag de eigenaar het goed niet uit de hand verkopen tegen een lagere prijs of tegen gunstiger voorwaarden zonder nieuwe kennisgeving aan de Vlaamse Grondenbank.

§4. De instrumenterende ambtenaar voor wie een akte van verkoop uit de hand wordt verleden met betrekking tot een goed waarop een recht van voorkoop rust, moet binnen één maand na de registratie ervan, aan de Vlaamse Grondenbank de prijs en de voorwaarden van de verkoop bekendmaken.

Artikel 68

In geval van verkoop met miskenning van het recht van voorkoop heeft elke begunstigde van het recht van voorkoop of de Vlaamse Grondenbank indien zij verzocht wordt de beslissing om het recht van voorkoop uit te oefenen uit te voeren, het recht, ofwel de indeplaatsstelling te vorderen van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 percent van de verkoopprijs. Bij samenloop van begunstigden wordt de rangorde gevolgd die werd vastgesteld overeenkomstig artikel 63, derde lid.

De vordering moet gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper worden ingesteld. De vordering is pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en zo nodig op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald, en ook de kosten van de akte. Hij is slechts gebonden aan de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en aan de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voorzover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis.

De vordering tot indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren, bij openbare verkoop, na drie maanden vanaf de definitieve toewijzing en bij verkoop uit de hand, na drie maanden vanaf de kennisgeving aan de Vlaamse Grondenbank. De Vlaamse Grondenbank zal op haar beurt deze kennisgeving doorgeven aan de begunstigden van het recht van voorkoop. Bij het uitblijven van die kennisgeving verjaart de vordering na twee jaar vanaf de overschrijving van de akte.

Wanneer hij de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, geldt het vonnis van de rechter als titel. Elke uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis.

AFDELING 2. Onteigening

Artikel 69

§1. Elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, kan door onteigening ten algemenen nutte tot stand worden gebracht.

§2. Ongeacht de bepalingen die andere overheden bevoegd verklaren tot onteigenen, kunnen de volgende instanties als onteigenende instanties optreden ter verwezenlijking van ruimtelijke uitvoeringsplannen: het gewest, de provincies, de gemeenten, de verenigingen van gemeenten, de openbare instellingen en ook de organen die door de Vlaamse regering gemachtigd zijn om te onteigenen ten algemenen nutte.

Wanneer de voorgenomen onteigening de ordening tot doel heeft van een gedeelte van het grondgebied dat bestemd is om verkaveld te worden met het oog op het oprichten van gebouwen voor huisvestings- of handelsdoeleinden, kan of kunnen de eigenaar of eigenaars die meer dan de helft van de oppervlakte van de in dat gebied begrepen gronden bezitten, vragen om, binnen de termijnen en onder de voorwaarden die de overheid heeft bepaald en voorzover ze er blijk van geven de nodige middelen te bezitten, belast te worden met de uitvoering van de voor die ordening vereiste werken en ook met de herverkavelings- en ruilverkavelingsverrichtingen.

De aanvraag, bedoeld in het tweede lid, moet, op straffe van verval, worden ingediend binnen drie maanden na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het besluit tot goedkeuring van het onteigeningsplan.

Wanneer de onteigening de ordening tot doel heeft van een gedeelte van het grondgebied dat krachtens een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan daartoe aangeduid is, kan de eigenaar of kunnen de eigenaars onder de voorwaarden bepaald in het tweede en derde lid, vragen om met de uitvoering van de ordeningswerken te worden belast.

In gevallen als bepaald in het tweede en het vierde lid zal de onteigenende overheid, op verzoek van de personen die met de ordening van de strook zijn belast, de daartoe vereiste onroerende goederen onteigenen, wanneer de onderhandse verkrijging daarvan onmogelijk is gebleken.

Artikel 70

§1. Een onteigeningsplan moet de omtrek van de te onteigenen goederen aangeven, afzonderlijk of tot stroken samengevoegd, met kadastrale vermelding van de sectie, de nummers, de grootte en de aard van de percelen, en met de naam van de eigenaars volgens de kadastrale gegevens.

Het onteigeningsplan moet eveneens voor elk te onteigenen perceel de onteigenende rechtspersoon vermelden.

Wat de uit te voeren werken en onroerende verrichtingen betreft, kan het onteigeningsplan zich beperken tot het overnemen van de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

§2. Het onteigeningsplan dat ter uitvoering van dit decreet tegelijkertijd met het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt, wordt tegelijk met het ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de procedureregels bepaald voor het opmaken van dat ruimtelijk uitvoeringsplan. **[…]**

Het onteigeningsplan dat na het ruimtelijk uitvoeringsplan waarvan het de verwezenlijking beoogt, wordt opgemaakt, dient uiterlijk 5 jaar na de inwerkingtreding van dat ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vastgesteld te worden en is onderworpen aan de procedureregels **voor onteigeningen ten algemenen nutte inzake gewestelijke aangelegenheden**.

De eigenaars van de goederen, gelegen binnen de omtrek van de te onteigenen percelen, worden vóór de aanvang van het openbaar onderzoek door de overheid die het ontwerpplan voorlopig vaststelt, bij aangetekende brief in hun woonplaats ervan op de hoogte gebracht dat het ontwerp van onteigeningsplan in het gemeentehuis ter inzage ligt.

Wordt tot de onteigening besloten door een andere instantie dan de gemeente waar de goederen gelegen zijn, dan komen de kosten van het door de gemeente uitgevoerde openbaar onderzoek ten laste van de onteigenaar.

Artikel 71

Op verzoek van de onteigenende instantie worden de aankoopcomités van onroerende goederen belast met alle aankopen en onteigeningen van percelen ter uitvoering van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Artikel 72

§1. Bij het bepalen van de waarde van het onteigende perceel wordt geen rekening gehouden met de waardevermeerdering of -vermindering die voortvloeit uit de voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan, voorzover de onteigening wordt gevorderd voor de verwezenlijking van dat ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bij het bepalen van de waarde van het onteigende perceel wordt evenmin rekening gehouden met de waardevermeerdering die het goed heeft verkregen door werken of veranderingen uitgevoerd zonder vergunning of in strijd met de voorschriften van een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.

§2. Onteigeningen die achtereenvolgens worden verordend ter verwezenlijking van een uitvoeringsplan, met inbegrip van een herzien ruimtelijk uitvoeringsplan, worden voor de waardebepaling van de te onteigenen goederen geacht een geheel te vormen op de datum van het eerste onteigeningsbesluit.

Artikel 73

De in deze afdeling bedoelde onteigeningen zullen worden gevorderd met toepassing van de gemeenrechtelijke onteigeningsprocedure of van de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden.

Artikel 74

Wanneer binnen een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de goedkeuring van het onteigeningsplan, de onteigeningsprocedure niet is begonnen, kan de eigenaar per aangetekende brief de onteigenende instantie verzoeken van de onteigening van zijn goed af te zien. De onteigenende instantie brengt de eigenaar per aangetekende brief binnen zes maanden, te rekenen vanaf de ontvangst van het verzoek, op de hoogte van haar beslissing. Doet ze dat niet, dan vervalt het onteigeningsplan van rechtswege voor het deel dat betrekking heeft op de goederen van de eigenaar die het verzoek heeft ingediend.

Als de onteigenende instantie afziet van het voornemen om te onteigenen, dan vervalt het onteigeningsplan.

Als de onteigenende instantie niet afziet van het voornemen om te onteigenen, dan dient ze binnen twee jaar, te rekenen vanaf de aangetekende brief waarmee ze de verzoeker op de hoogte brengt van haar beslissing, de onteigeningsprocedure aan te vatten, zo niet vervalt het onteigeningsplan van rechtswege voor het deel dat betrekking heeft op de goederen van de eigenaar die het verzoek heeft ingediend.

Artikel 75

De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de begroting, subsidies verlenen aan provincies, gemeenten, verenigingen van gemeenten, openbare instellingen en aan de organen die door de Vlaamse Regering gemachtigd zijn tot onteigening voor het algemeen belang, als tegemoetkoming in:

1° de verwerving, met inbegrip van de onteigening en de inrichting van gronden en panden, ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg ;

2° de uitbouw en/of toepassing van specifieke instrumenten voor **[…]** de voorbereiding van de oprichting van een grond- en pandenbank of de ondersteuning van ruil- en herverkavelingsinitiatieven **[…]**.

De Vlaamse regering kan haar waarborg verlenen voor de goede afloop van leningen die door provincies, gemeenten, verenigingen van gemeenten, openbare instellingen en ook door de organen die door de Vlaamse regering gemachtigd zijn tot onteigening ten algemenen nutte, worden aangegaan voor de verwerving, met inbegrip van de onteigening, en de inrichting van gronden en panden, ter verwezenlijking van een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen ter uitvoering van het eerste en tweede lid. De gronden of panden worden verworven met het oog op projecten die betrekking hebben op de aanleg van het openbaar domein ten voordele van zwakke weggebruikers of van het openbaar vervoer of op de verbetering van groenvoorzieningen en de woonomgeving.

HOOFDSTUK VI. De rooilijnplannen

Artikel 76

§1. Er kan een rooilijnplan worden opgemaakt met het oog op de verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

§2. Het rooilijnplan dat ter uitvoering van dit decreet tegelijkertijd met het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt, wordt tegelijkertijd met dat ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de procedureregels voor het opmaken van dat ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het rooilijnplan dat na het ruimtelijk uitvoeringsplan waarvan het de verwezenlijking beoogt, wordt opgemaakt, is onderworpen aan de procedureregels voor het opmaken van dat ruimtelijk uitvoeringsplan, met uitzondering van de adviezen van de Vlaamse regering, het college van burgemeesters en schepenen van buurgemeenten en de **deputatie**, zoals vastgesteld in artikel 42, §4, derde en vierde lid, artikel 45, §4, derde, vierde en vijfde lid, artikel 49, §4, tweede, derde en vierde lid.

De eigenaars van de goederen, gelegen binnen de omtrek van de percelen in kwestie, worden vóór de aanvang van het openbaar onderzoek door de overheid die het ontwerpplan voorlopig vaststelt, bij aangetekende brief in hun woonplaats ervan op de hoogte gebracht dat het rooilijnplan in het gemeentehuis ter inzage ligt.

Artikel 77

De artikelen 69 tot en met 74 zijn van toepassing op de verwerving van percelen, nodig voor de uitvoering van de rooilijnplannen opgemaakt ter uitvoering van artikel 76.

Het besluit van de Vlaamse regering, de provincieraad of de gemeenteraad houdende de definitieve vaststelling van het rooilijnplan kan evenwel bepalen dat het rooilijnplan slechts kan worden uitgevoerd naarmate de aanvragen voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning worden ingediend. In dat geval is het artikel 74 niet van toepassing.

HOOFDSTUK VII. **[…]**

Artikel 78

[…]

Artikel 79

[…]

Artikel 80

[…]

Artikel 81

[…]

Artikel 82

[…]

Artikel 83

[…]

HOOFDSTUK VIII. Planschade en planbaten

AFDELING 1. Planschade

Artikel 84

§1. De ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen erfdienstbaarheden van openbaar nut doen ontstaan en eigendomsbeperkingen inhouden, met inbegrip van bouwverbod.

In de in §§2 en 3 vermelde gevallen kan een bouw- of verkavelingsverbod aanleiding geven tot een beperkte schadevergoeding, planschadevergoeding genaamd.

§2. Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, zoals bedoeld in artikel 99, §1, 1°, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen.

§3. Voor de toepassing van planschadevergoeding moet bovendien aan volgende criteria samen worden voldaan op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het definitieve plan:

1° het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 100, §1 ;

2° het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen ;

3° het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan ;

4° enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.

Het criterium vermeld in het eerste lid, 1° geldt evenwel niet voor de percelen waarop de bedrijfsgebouwen en de exploitantenwoning van een bestaand land- of tuinbouwbedrijf gelegen zijn.

§4. Er is geen planschadevergoeding verschuldigd in de volgende gevallen:

1° bij verbod te bouwen of te verkavelen als gevolg van een vastgestelde en, in voorkomend geval, goedgekeurde onteigeningsbeslissing ;

2° bij verbod een grotere oppervlakte van een perceel te bebouwen dan het ruimtelijk uitvoeringsplan toelaat, of bij een verkaveling de door het plan bepaalde bebouwingsdichtheid te overschrijden ;

3° bij verbod de exploitatie van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke bedrijven voort te zetten na het verstrijken van de tijd waarvoor de milieuvergunning was verleend ;

4° bij verbod te bouwen op een stuk grond dat de minimumafmetingen, vastgesteld in een ruimtelijk uitvoeringsplan, niet heeft ;

5° bij verbod te bouwen of te verkavelen buiten de bebouwde kernen wegens de dwingende eisen van de verkeersveiligheid ;

6° bij verbod een stuk grond te verkavelen waarvoor een vroeger verleende verkavelingsvergunning vervallen was op de datum van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg dat bedoeld verbod inhoudt ;

7° voor de gebouwen of vaststaande inrichtingen, vernield door een natuurramp, als het verbod van hun wederopbouw voortvloeit uit artikel 12, §3, eerste lid van de wet van 12 juli 1976 betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen ;

8° bij weigering van een aanvraag om de functie van een gebouw te wijzigen ;

9° wanneer de overeenkomstig artikel 85, §1, berekende waardevermindering die voor schadeloosstelling in aanmerking komt, niet meer bedraagt dan twintig ten honderd van de waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving, geactualiseerd tot op de dag van het ontstaan van het recht op vergoeding en verhoogd met de lasten en kosten ;

10° wanneer de schade in aanmerking komt voor een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid.

Artikel 85

§1. De waardevermindering die voor de planschadevergoeding in aanmerking komt, dient te worden geraamd als het verschil tussen de waarde van dat goed op het ogenblik van de verwerving, geactualiseerd tot op de dag van het ontstaan van het recht op schadevergoeding, verhoogd met de lasten en kosten, vóór de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan en de waarde van dat goed op het ogenblik van het ontstaan van het recht op schadevergoeding na de inwerkingtreding van dat ruimtelijk uitvoeringsplan.

Als waarde van het goed op het ogenblik van verwerving wordt in aanmerking genomen, het bedrag dat als grondslag heeft gediend voor de heffing van de registratie- of successierechten over de volle eigendom van het goed, of, bij ontstentenis van zulke heffing, de verkoopwaarde van het goed in volle eigendom op de dag van de verwerving.

Als waarde van het goed op het ogenblik van het ontstaan van het recht op schadevergoeding wordt in aanmerking genomen:

1° in geval van overdracht of inbreng van het goed, het bedrag dat als grondslag heeft gediend voor de heffing van de registratierechten over de volle eigendom van het goed, of, indien zulke heffing ontbreekt, de verkoopwaarde van het goed in volle eigendom op de dag van de overdracht of de inbreng met als minimum de overeengekomen waarde ;

2° in geval van weigering van een vergunning om te bouwen of een verkavelingsvergunning, of in geval van een negatief stedenbouwkundig attest, de verkoopwaarde op dat ogenblik.

De waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving wordt geactualiseerd door ze te vermenigvuldigen met het indexcijfer van de consumptieprijzen van de kalendermaand voorafgaand aan die waarin de schadevergoeding is vastgesteld en het zo bekomen getal te delen door het gemiddelde indexcijfer van de consumptieprijzen van het jaar van verwerving door de vergoedingsgerechtigde, in voorkomend geval, omgerekend op dezelfde basis als eerstgenoemd indexcijfer. De aldus bekomen waarde wordt verhoogd met de kosten van verwerving en met de uitgaven die door de vergoedingsgerechtigde zijn gedragen met het oog op de realisatie van de bestemming van het goed op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het plan als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.

Enkel de waardevermindering voortvloeiend uit het plan, bedoeld in artikel 84, §2, kan in aanmerking komen voor planschadevergoeding.

Het recht op planschadevergoeding ontstaat ofwel bij een overdracht onder bezwarende titel van het goed, ofwel bij inbreng van het goed in een vennootschap, ofwel bij de weigering van een vergunning om te bouwen of een verkavelingsvergunning, ofwel bij het afleveren van een negatief stedenbouwkundig attest.

Na verloop van een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van de inwerkingtreding van het plan, kan het recht op planschadevergoeding niet meer ontstaan. **Deze vijfjarentermijn wordt opgeschort gedurende vijf jaar, in het geval, vermeld in artikel 84, §4, 1°, tenzij de onteigeningsbeslissing eerder zou vervallen of eerder zou worden herroepen.** Het vorderingsrecht vervalt definitief een jaar na de dag waarop het recht op planschadevergoeding is ontstaan.

§2. De planschadevergoeding bedraagt tachtig percent van de waardevermindering.

De planschadevergoeding wordt verminderd of geweigerd voorzover vaststaat dat de eiser in het Gewest andere onroerende goederen bezit of aandelen in een vennootschap die als hoofddoel het beheer van onroerende goederen heeft, die voordeel halen uit de inwerkingtreding van een ruimtelijk uitvoeringsplan of uit werken uitgevoerd op kosten van openbare besturen, behoudens de onroerende goederen waarvoor een planbatenheffing betaald wordt overeenkomstig **artikel 87 tot en met 91/10**.

Op straffe van definitief verval van het recht op planschadevergoeding moeten alle eisende partijen binnen 6 maanden na de inleiding van de zaak en uiterlijk vóór de eerste rechterlijke uitspraak over de grond van de zaak per aangetekende brief gericht aan de griffie van de bevoegde rechtbank een staat neerleggen met de vermelding op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of zij al dan niet in het bezit zijn van andere, bebouwde of onbebouwde, gronden in het Gewest of aandelen in een vennootschap die als hoofddoel het beheer van onroerende goederen heeft. Als dat het geval is, moeten zij ook de precieze aanduiding geven van de kadastrale gegevens van die gronden en het aantal aandelen. Terzelfder tijd als de neerlegging ter griffie, wordt die staat op dezelfde wijze medegedeeld aan de verwerende partij en haar raadsman.

De planschadevergoeding wordt niet verminderd voor de percelen waarvoor de eiser een planbatenheffing betaald heeft.

§3. Aan de verplichting tot planschadevergoeding kan, ten laatste binnen twee jaar na een in kracht van gewijsde gegaan vonnis of arrest, en ongeacht de eigenaar, voldaan worden door een definitieve vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan tot wijziging van het bestaande plan, met het doel aan het goed opnieuw de bestemming te geven die het had de dag vóór de inwerkingtreding van het bestaande plan.

Indien het besluit houdende definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan voor een deel aan het goed de bestemming geeft die het had de dag vóór de inwerkingtreding van het bestaande ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wordt de betaling van de planschadevergoeding pro rata berekend.

§4. Wanneer krachtens een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan een bouwverbod kan worden tegengeworpen aan degene die een perceel in een verkaveling heeft aangekocht, kan het gewest, de provincie of de gemeente zich aan de verplichting tot planschadevergoeding onttrekken door dat perceel, in onderling akkoord, van de betrokkene terug te kopen, op voorwaarde dat hem de betaalde koopprijs, verhoogd met de lasten en kosten, en geactualiseerd aan de hand van het indexcijfer van de consumptieprijzen, wordt terugbetaald.

Indien dat perceel het enige onroerende goed is waarvan de betrokkene eigenaar is, kan hij de terugkoop door het gewest, de provincie of de gemeente eisen door zijn wil te doen kennen bij aangetekende brief, te zenden binnen twaalf maanden na de bekendmaking van het bovenvermeld ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat geval moet het perceel worden teruggekocht en betaald binnen twaalf maanden na de kennisgeving. De Vlaamse regering bepaalt de nadere regelen inzake de terugkoop.

Artikel 86

§1. De vorderingen tot betaling van planschadevergoedingen, ongeacht het bedrag ervan, behoren tot de bevoegdheid van de rechtbanken van eerste aanleg.

§2. De planschadevergoeding is verschuldigd door de overheid die het ruimtelijk uitvoeringsplan opmaakte waardoor de planschade is ontstaan.

AFDELING 2. **Planbatenheffing**

Onderafdeling 1. Grondslag, uitzonderingen, vrijstellingen en schorsingen

Artikel 87

Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meer van de hiernavolgende bestemmingswijzigingen doorvoert :

1° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt ;

2° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt ;

3° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt ;

4° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt ;

5° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt ;

6° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt ;

7° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt ;

8° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt ;

9° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt ;

10° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" valt ;

11° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" valt ;

12° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" valt ;

13° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt ;

14° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt, naar een zone die onder de subcategorie van gebiedsaanduiding "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen" valt ;

15° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, naar een zone die onder de subcategorie van gebiedsaanduiding "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen" valt.

Artikel 88

Er is geen planbatenheffing verschuldigd in volgende gevallen :

1° wanneer de bestemmingswijziging niet voor gevolg heeft dat voortaan een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning om woningen, bedrijfsgebouwen of recreatieve inrichtingen te bouwen verkregen kan worden, waar dat vóór de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg niet mogelijk was ;

2° wanneer de bestemmingswijziging minder dan 25 procent van een perceel bestrijkt en/of een perceelsgedeelte van minder dan 200 m² betreft ;

3° wanneer voor het perceel een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel een bijzonder plan van aanleg, in werking treedt om te voldoen aan een verplichting tot planschadevergoeding ;

4° wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, een zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning in de zin van artikel 133/1 gevestigd is, een voor wonen geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan ;

5° wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, een zonevreemd, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf in de zin van artikel 133/1 gevestigd is, een voor bedrijvigheid geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan ;

6° wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte gebouwen of terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten gelegen of gevestigd zijn, een voor deze activiteiten geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan.

Artikel 89

Percelen die worden onteigend of overgedragen in der minne ten algemenen nutte worden van planbatenheffing vrijgesteld, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° er wordt overeenkomstig artikel 72, §1, eerste lid, geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die voortvloeit uit de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg ;

2° de onteigening, respectievelijk de overdracht in der minne ten algemenen nutte, gebeurt ten laste van de heffingsplichtige en niet ten aanzien van een derde-verkrijger.

Indien de onteigening of de overdracht in der minne ten algemenen nutte plaatsvindt nadat de planbatenheffing, of een gedeelte daarvan, reeds is betaald, worden de reeds betaalde bedragen terugbetaald, evenwel zonder dat moratoriuminteresten verschuldigd zijn.

Artikel 90

De planbatenheffing wordt in voorkomend geval opgeschort :

1° gedurende de periode waarbinnen het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg geschorst is door de Raad van State ;

2° vanaf de betekening, aan de ambtenaar belast met het invorderen van de planbatenheffing, van de intentie om onder de voorwaarden, vermeld in artikel 89, te onteigenen of te verwerven in der minne ten algemenen nutte, desgevallend tot en met de dag van de beslissing tot herroeping van deze intentie ;

3° gedurende de periode waarbinnen het perceel niet bebouwd kan worden ten gevolge van redenen eigen aan het perceel ;

4° gedurende de periode waarbinnen het perceel niet bebouwd kan worden ten gevolge van een erfdienstbaarheid van openbaar nut.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de mededeling van de redenen, de aanvang en de beëindiging van de opschorting, vermeld in het eerste lid, aan de ambtenaar belast met het invorderen van de planbatenheffing.

Onderafdeling 2. Heffingsplicht

Artikel 91

Heffingsplichtig is diegene die op het ogenblik van de inwerkingtreding van het betrokken ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg het eigendomsrecht of het bloot eigendomsrecht op het perceel kan laten gelden.

De heffingsplicht gaat over op de natuurlijke of rechtspersoon waaraan het eigendomsrecht of bloot eigendomsrecht, vermeld in het eerste lid, kosteloos of ingevolge erfopvolging of testament wordt overgedragen.

Artikel 91/1

Indien er meerdere heffingsplichtigen zijn, zijn zij hoofdelijk gehouden voor de gehele planbatenheffing.

Onderafdeling 3. Bedrag

Artikel 91/2

§1. De planbatenheffing wordt berekend uitgaande van de vermoede meerwaarde van een perceel ten gevolge van de bestemmingswijziging en op basis van de oppervlakte van de bestemmingswijziging op het perceel. De oppervlakte van het perceel is de bij het kadaster gekende oppervlakte.

§2. De vermoede meerwaarde van een perceel wordt berekend overeenkomstig volgende tabel :

Aard van de bestemmingswijziging	*Bedrag van de vermoede meerwaarde per m²*
Wijziging als vermeld in art. 87, 1°	*86,31 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 2°	*85,92 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 3°	*83,73 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 4°	*85,65 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 5°	*54,89 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 6°	*58,02 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 7°	*57,63 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 8°	*55,44 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 9°	*57,36 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 10°	*1,92 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 11°	*2,58 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 12°	*2,19 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 13°	*0,39 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 14°	*3,35 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 15°	*2,96 euro*

Indien het perceel het voorwerp uitmaakt van meerdere gelijktijdige bestemmingswijzigingen, wordt de vermoede meerwaarde van het perceel berekend als de optelsom van de producten van de respectievelijke oppervlaktes van elke wijziging en het bedrag van de vermoede meerwaarde per m², zoals weergegeven in de tabel, opgenomen in het eerste lid.

Indien een zone die nog niet is afgebakend met toepassing van artikel 39, §2, eerste lid, onder meerdere categorieën van gebiedsaanduiding valt, wordt de vermoede meerwaarde berekend aan de hand van de categorie waaronder de meerderheid van de functies van de zone ressorteert.

Artikel 91/3

Voor de berekening van de planbatenheffing wordt het bedrag van de vermoede meerwaarde van een perceel verdeeld in schijven, die elk onderworpen worden aan een specifiek heffingspercentage.

Deze berekening gebeurt aan de hand van volgende tabel :

Gedeelte van de vermoede meerwaarde	*Percentage toepasselijk op het overeenstemmend gedeelte*	*Totale bedrag van de heffing over het voorgaand gedeelte*
van 0,01 tot en met 12.500 EUR	*1 t.h.*	*/*
van 12.500 tot en met 25.000 EUR	*2 t.h.*	*125 EUR*
van 25.000 tot en met 50.000 EUR	*3 t.h.*	*375 EUR*
van 50.000 tot en met 100.000 EUR	*5 t.h.*	*1.125 EUR*
van 100.000 tot en met 150.000 EUR	*8 t.h.*	*3.625 EUR*
van 150.000 tot en met 200.000 EUR	*14 t.h.*	*7.625 EUR*
van 200.000 tot en met 250.000 EUR	*18 t.h.*	*14.625 EUR*
van 250.000 tot en met 500.000 EUR	*24 t.h.*	*23.625 EUR*
boven de 500.000 EUR	*30 t.h.*	*83.625 EUR*

Artikel 91/4

De in artikel 91/2, §2, eerste lid, opgenomen vermoede meerwaarden per m² worden vijfjaarlijks geactualiseerd. De Vlaamse Regering legt daartoe vijfjaarlijks een voorstel voor aan de decreetgever, op grond van het evaluatierapport, vermeld in artikel 91/11, tweede lid. De cyclus van vijf jaar vangt aan op 1 januari 2009.

Indien op 31 december van het laatste jaar van de cyclus van vijf jaar, vermeld in het eerste lid, geen actualisering is doorgevoerd, wordt het bedrag van de verschuldigde planbatenheffing, als bepaald overeenkomstig artikel 91/2 en 91/3, vanaf 1 januari van het daaropvolgende jaar geactualiseerd door dit te vermenigvuldigen met de gezondheidsindex voor de maand volgend op de maand van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg, en te delen door de gezondheidsindex voor de maand volgend op de maand van de inwerkingtreding van het decreet waarin het toepasselijke bedrag van de vermoede meerwaarde per m² voor het laatst werd vastgesteld of aangepast.

Onderafdeling 4. Inkohiering en invordering

Artikel 91/5

§1. De belastingschuld wordt eisbaar gemaakt door middel van kohieren die worden vastgesteld op basis van door het departement aangeleverde gegevens en die ten minste volgende elementen omvatten :

1° een verwijzing naar de bepalingen van deze afdeling ;

2° de grondslag van de heffing en een verwijzing naar het ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg dat de bestemmingswijziging omvat die geldt als grondslag van de planbatenheffing ;

3° de identiteit van de heffingsplichtige ;

4° het te betalen bedrag ;

5° het artikelnummer ;

6° de datum van uitvoerbaarverklaring.

De kohieren worden door de daartoe door de Vlaamse Regering gemachtigde ambtenaar uitvoerbaar verklaard, uiterlijk op 31 december van het jaar, volgend op het kalenderjaar van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg dat de bestemmingswijziging omvat die geldt als grondslag van de planbatenheffing.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen omtrent de inhoud en de vormgeving van de kohieren.

§2. Het aanslagbiljet dat wordt verstuurd naar de heffingsplichtige, bevat de gegevens, vermeld in het kohier, alsook :

1° het aanslagjaar waarvoor de planbatenheffing verschuldigd is, zijnde het jaar van inkohiering ;

2° de verzendingsdatum ;

3° de berekeningswijze van het bedrag van de planbatenheffing ;

4° de berekeningswijze van de betalingstermijn ;

5° de termijn waarbinnen de heffingsplichtige bezwaar kan indienen, de benaming en het adres van de instantie die bevoegd is om deze te ontvangen en de formaliteiten die daarbij moeten worden nageleefd.

Onderafdeling 5. Betalingstermijn en bezwarenregeling

Artikel 91/6

§1. De planbatenheffing wordt betaald :

1° op de datum van het verlijden van de authentieke akte betreffende een overdracht ten bezwarende titel, door de heffingsplichtige, van enig zakelijk recht met betrekking tot het perceel ;

2° binnen een termijn van zes maanden na het verlenen, in laatste administratieve aanleg, van :

a) een stedenbouwkundige vergunning voor bouwwerken, vermeld in artikel 93, 1°, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1) de betrokken bouwwerken betreffen niet enkel afbraakwerken of bodemsaneringswerken,

2) voor het verrichten van de betrokken bouwwerken is de medewerking van een architect vereist,

3) de vergunning kon vóór de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg niet worden verleend,

b) een verkavelingsvergunning.

Indien een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning, vermeld in het eerste lid, 2°, uitdrukkelijk melding maakt van verschillende fasen van een bouw- of verkavelingsproject, wordt de planbatenheffing gefaseerd betaald overeenkomstig de daartoe door de Vlaamse Regering bepaalde regelen. Binnen een termijn van zes maanden na de aanvang van elke fase wordt de voor die fase verschuldigde heffing betaald.

§2. Indien een verrichting, vermeld in §1, eerste lid, plaatsvond vóór de verzending van het aanslagbiljet, moet de planbatenheffing betaald worden binnen een termijn van zes maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

§3. Indien in de periode tussen de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg en een verrichting, vermeld in §1, eerste lid, een tweede bestemmingswijziging in werking treedt, wordt de eerste bestemmingswijziging voor de toepassing van deze afdeling geacht nooit te hebben plaatsgevonden.

Artikel 91/7

Een bonificatie wordt verleend aan de heffingsplichtige die de planbatenheffing betaalt binnen het jaar na de datum waarop het aanslagbiljet is verstuurd, terwijl het heffingsbedrag in de periode tussen de verzending van het aanslagbiljet en de betaling nog niet moest worden betaald :

1° ofwel omdat op het ogenblik van de betaling nog geen rechtshandelingen, vermeld in artikel 91/6, §1, eerste lid, werden gesteld ;

2° ofwel omdat de heffing op het ogenblik van de betaling opgeschort was ingevolge een van de redenen, vermeld in artikel 90.

De bonificatie bedraagt 15 procent van het bedrag van deze voorafbetaling.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van deze bonificatieregeling.

Artikel 91/8

§1. De heffingsplichtige kan bij de Vlaamse Belastingdienst een gemotiveerd bezwaar indienen tegen een aanslag. Hij voegt bij het bezwaarschrift de nodige bewijskrachtige stukken om zijn bezwaren te staven.

Het bezwaar wordt op straffe van verval ingediend binnen een termijn van drie maanden vanaf de betekening van het aanslagbiljet.

§2. De Vlaamse Belastingdienst bezorgt aan de heffingsplichtige een ontvangstmelding die de datum van ontvangst van het bezwaar vermeldt.

§3. De Vlaamse Belastingdienst kan de heffingsplichtige verzoeken alle stukken voor te leggen of te verstrekken die nuttig kunnen zijn om over het bezwaar te beslissen.

§4. De beslissing van de Vlaamse Belastingdienst wordt aangetekend aan de heffingsplichtige bezorgd.

§5. Het indienen van een bezwaarschrift schort de verplichting tot betaling van de planbatenheffing niet op. Het indienen van een bezwaarschrift schort evenmin het lopen van de nalatigheidsintresten op.

§6. De Vlaamse Belastingdienst sluit met het departement een protocol over de advisering over de ruimtelijke aspecten van ingediende bezwaren.

De Vlaamse Regering kan nadere procedurele regelen bepalen betreffende de indiening en behandeling van het bezwaar.

Onderafdeling 6. Toewijzing en aanwending van de opbrengsten

Artikel 91/9

§1. Er wordt een Planbatenfonds opgericht, hierna het Fonds te noemen. Het Fonds is een begrotingsfonds in de zin van artikel 45 van de wetten op de rijkscomptabiliteit, gecoördineerd bij het koninklijk besluit van 17 juli 1991. Het Fonds wordt beheerd door de Vlaamse Regering.

§2. Aan het Fonds worden de inkomsten van de planbatenheffing rechtstreeks toegewezen.

§3. Onverminderd artikel 37, §2, vierde lid, worden uitgaven ten laste van het Fonds aangerekend als volgt :

1° overeenkomstig een door de Vlaamse Regering vastgestelde methodiek worden bedragen voorafgenomen ter dekking van de inningskosten en de kosten ingevolge de toepassing van artikel 89, tweede lid ;

2° de inkomsten die voortkomen uit een gewestelijke bestemmingswijziging naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt, worden gestort in het Rubiconfonds, vermeld in artikel 28 van het decreet van 27 juni 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2003 ;

3° de inkomsten die voortkomen uit een provinciale of gemeentelijke bestemmingswijziging naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt, worden doorgestort naar de betrokken provincie, respectievelijk gemeente ;

4° de overblijvende middelen worden gestort op een rekening van het grondfonds, vermeld in artikel 144, en aangewend voor activeringsprojecten, vermeld in het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid, met dien verstande dat de door de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen betaalde heffingen te allen tijde worden ingezet voor strategische projecten voor een doelgroepengericht woonbeleid.

Provincies en gemeenten bewerkstelligen bij de opmaak van hun begrotingen dat ten minste een equivalent van de in het vorige begrotingsjaar doorgestorte inkomsten, vermeld in het eerste lid, 3°, bestemd wordt binnen het lokale ruimtelijke beleid, zoals in het bijzonder de verwezenlijking van de ontvoogdingsvoorwaarden, vermeld in artikel 193, §1, het voldoen van planschadevergoedingen en de aanwending van het instrument "planologische ruil", zijnde de omwisseling van gebiedsbestemmingen vanuit een samenhangende visie op de duurzame ruimtelijke ordening van het volledige plangebied.

Onderafdeling 7. Overige bepalingen

Sectie 1. Suppletieve toepassing van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992

Artikel 91/10

Onverminderd de uitzonderingen gesteld bij of krachtens dit decreet, zijn de bepalingen van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, in het bijzonder deze met betrekking tot de inning en invordering, de nalatigheids- en moratoire intresten, de vervolgingen, de voorrechten, de wettelijke hypotheek, de verjaring en de vestiging van de belastingen, zoals ze van toepassing zijn voor de onroerende voorheffing in het Vlaams Gewest, doch met uitzondering van titel VII, hoofdstuk VIII, afdeling IVbis, van toepassing op de planbatenheffing.

Sectie 2. Evaluatie

Artikel 91/11

De Vlaamse Regering werkt een evaluatiemechanisme uit dat toelaat om de effectiviteit van de planbatenregeling op te volgen en om het adequaat karakter van de tariefregeling te bewaken.

Het evaluatiemechanisme leidt vijfjaarlijks tot een globaal evaluatierapport dat voorgelegd wordt aan de Vlaamse Regering en aan het Vlaams Parlement.

TITEL II/1. Bijzonderheden betreffende sommige grootschalige stedenbouwkundige projecten

HOOFDSTUK I. Ruimtelijke projecten van gewestelijk en strategisch belang

AFDELING 1. Criteria

Artikel 91/12

§1. De decreetgever kan op verzoek van de Vlaamse Regering verklaren dat een ruimtelijk project van gewestelijk en strategisch belang is. Dit verzoek kan niet worden verricht voor projecten waarvoorvoor gebruik wordt gemaakt van de delegatieregeling, vermeld in artikel 37, §2.

De Vlaamse Regering staaft in het verzoek dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° het ruimtelijk project bestaat uit een samenhangend geheel van structurele maatregelen, waarbij grootschalige publieke infrastructuren worden verwezenlijkt in combinatie met de ontwikkeling van het omliggende gebied ;

2° het ruimtelijk project is onontbeerlijk voor een dringend noodzakelijke verbetering van woonkwaliteit, milieukwaliteit, economische ontwikkeling en/of bereikbaarheid ;

3° het ruimtelijk project is niet in belangrijke mate gericht op werken ten behoeve van inrichtingen waarvoor een socio-economische vergunning moet worden gevraagd ;

4° de doelstelling van het ruimtelijk project kan niet via een andere weg worden gerealiseerd, of slechts door middel van alternatieven die een manifeste sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden meerkost impliceren ;

5° het ruimtelijk project heeft een ongebruikelijk grote rechtstreekse en onrechtstreekse socio-economische en ruimtelijke impact ;

6° het ruimtelijk project noopt tot ongebruikelijke investeringen en inspanningen op het vlak van ontwikkeling en beheer.

Indien in het verzoek wordt gestaafd dat het ruimtelijk project betrekking heeft op de inplanting van grootschalige publieke infrastructuren die dringend noodzakelijk zijn omwille van dwingende redenen van het veiligheidsbeleid, het defensiebeleid, het asielbeleid en/of het justitieel beleid, dan gelden de vereisten van het tweede lid, 1° en 2°, niet.

Indien de Vlaamse Regering gebruik wenst te maken van de geïntegreerde plannings- en uitvoeringsprocedure, vermeld in afdeling 3, onderbouwt zij ten slotte waarom het project bij de opmaak of de laatste algehele herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen niet voorzienbaar was.

§2. De decreetgever beslist over het verzoek binnen een vervaltermijn van zestig dagen, die ingaat de dag na deze van de indiening van het verzoek bij het Vlaams Parlement. Deze zestigdagentermijn wordt geschorst tijdens de periode vanaf 11 juli tot en met de vierde maandag van september van het betrokken kalenderjaar. In het kalenderjaar waarin verkiezingen voor het Vlaams Parlement worden gehouden, wordt de zestigdagentermijn geschorst tijdens de periode vanaf 1 mei tot en met de vierde maandag van september van het betrokken kalenderjaar.

Indien het Vlaams Parlement geen beslissing neemt binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, wordt het verzoek geacht te zijn afgewezen.

AFDELING 2. Administratiefrechtelijke faciliteiten

Artikel 91/13

§1. De Vlaamse Regering kan ten behoeve van goedkeuringen, machtigingen, vergunningen, subsidies en andere steunmaatregelen voor handelingen en verrichtingen in het kader van een ruimtelijk project van gewestelijk en strategisch belang afwijken van de inhoud en de vormgeving van het aanvraagdossier, de chronologie van het procedureverloop en de duur van de behandeltermijnen, vastgesteld bij of krachtens dit decreet of de hiernavolgende decreten :

1° het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten ;

2° het decreet van 28 juli 1985 betreffende de milieuvergunning ;

3° het bosdecreet van 13 juni 1990 ;

4° het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium ;

5° het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid ;

6° het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten ;

7° het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg ;

8° het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu ;

9° het decreet van 31 januari 2003 betreffende het economisch ondersteuningsbeleid ;

10° het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid ;

11° het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen ;

12° het decreet van 11 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De Vlaamse Regering kan aan de afwijkingen, vermeld in het eerste lid, voorwaarden verbinden.

De afwijkingen en de eventuele daaraan verbonden voorwaarden worden opgenomen in een door de Vlaamse Regering vastgestelde lijst, die aan het Vlaams Parlement wordt bezorgd. Indien in de lijst afwijkingen op wetskrachtige bepalingen zijn opgenomen, hebben deze eerst gevolg indien zij door de decreetgever zijn bekrachtigd. De decreetgever beslist over de bekrachtiging binnen een ordetermijn van zestig dagen na de indiening van de lijst bij het Vlaams Parlement. Deze zestigdagentermijn wordt geschorst tijdens de periode vanaf 11 juli tot en met de vierde maandag van september van het betrokken kalenderjaar. In het kalenderjaar waarin verkiezingen voor het Vlaams Parlement worden gehouden, wordt de zestigdagentermijn geschorst tijdens de periode vanaf 1 mei tot en met de vierde maandag van september van het betrokken kalenderjaar.

§2. De afwijkingsregeling, vermeld in §1, kan nimmer worden aangewend om vrijstelling te verlenen van de materiële verplichtingen die zijn vastgesteld bij of krachtens de decreten, vermeld in §1, eerste lid.

§3. De Vlaamse Regering kan nimmer afwijkingen verlenen op materiële of procedurele regelen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan internationaalrechtelijke of Europese verplichtingen.

AFDELING 3. Geïntegreerde plannings- en uitvoeringsprocedure

Artikel 91/14

§1. Indien de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat vorm geeft aan een ruimtelijk project van gewestelijk en strategisch belang, noopt tot een herziening van het bindende en desgevallend het richtinggevende gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, worden die opmaak en die herziening onderworpen aan de hierna chronologisch opgenomen procedureregelen.

Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, vervangen deze procedureregelen de procedures, vermeld in titel II, hoofdstuk I, afdeling 2, en hoofdstuk II, afdeling 2.

§2. De Vlaamse Regering beslist tot de opmaak van de voorontwerpen van de plannen.

Het verzoek, vermeld in artikel 91/12, §1, wordt uiterlijk naar aanleiding van deze beslissing tot opmaak bij het Vlaams Parlement ingediend.

§3. De Vlaamse Regering organiseert omtrent de voorontwerpen een plenaire vergadering met :

1° de deputaties van de bij het project betrokken provincies ;

2° de colleges van burgemeester en schepenen van de bij het project betrokken gemeenten ;

3° de door de Vlaamse Regering aangewezen gewestelijke diensten.

Bij de organisatie van de plenaire vergadering worden de voorschriften van artikel 41, §1, tweede tot en met zesde lid, in acht genomen.

De Vlaamse Regering onderwerpt het voorontwerp van structuurplanaanpassing daarenboven aan het advies van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening en aan het daaropvolgende advies van de strategische adviesraad,

§4. De Vlaamse Regering stelt de ontwerpen voorlopig vast, eens het gewestelijk en strategisch belang van het project door het Vlaams Parlement bevestigd is.

Bij de voorlopige vaststelling wordt in voorkomend geval artikel 42, §1, tweede lid, in acht genomen.

De Vlaamse Regering bezorgt de voorlopig vastgestelde ontwerpen onverwijld aan het Vlaams Parlement.

§5. De Vlaamse Regering onderwerpt de ontwerpen aan een openbaar onderzoek overeenkomstig de regelen, vermeld in artikel 42, §2, §3 en §4, eerste en tweede lid.

Binnen de voor het openbaar onderzoek voorziene zestigdagentermijn wordt :

1° het ontwerp van structuurplanaanpassing onderworpen aan de adviesregeling, vermeld in artikel 20, §5, derde en vierde lid, en aan de regeling, vermeld in artikel 20, §7 ;

2° het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de adviesregeling, vermeld in artikel 42, §4, derde en vierde lid.

§6. De Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren. Zij brengt binnen een termijn van vijfenveertig dagen, ingaande de dag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek, een gemotiveerd advies uit bij de Vlaamse Regering. Zij bezorgt het advies eveneens aan het Vlaams Parlement.

Indien het gemotiveerd advies niet wordt uitgebracht binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kan aan deze verplichting tot het inwinnen van een advies bij de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening worden voorbijgegaan. In dat geval worden de voorhanden zijnde adviezen, opmerkingen en bezwaren rechtstreeks door de Vlaamse Regering behandeld en beoordeeld.

§7. Uiterlijk de negentigste dag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek stelt de Vlaamse Regering de structuurplanaanpassing definitief vast. Zij neemt zo nodig terzelfdertijd een principebeslissing over het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan met het oog op de adviesinwinning bij de Afdeling Wetgeving van de Raad van State.

§8. Het bindend gedeelte van de structuurplanaanpassing is slechts uitvoerbaar indien het wordt bekrachtigd door het Vlaams Parlement, uiterlijk op de honderdvijftigste dag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek.

§9. Eens het bindend gedeelte bekrachtigd is, stelt de Vlaamse Regering het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast, uiterlijk op de honderdvijftigste dag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek. Bij de definitieve vaststelling gelden de beginselen, vermeld in artikel 42, §6, tweede en derde lid.

Indien het ruimtelijk uitvoeringsplan niet definitief is vastgesteld binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, vervalt het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

§10. De structuurplanaanpassing en het ruimtelijk uitvoeringsplan worden gezamenlijk bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Zij treden in werking op de datum van bekendmaking.

De informatieplichten van artikel 21, tweede lid, en artikel 43, derde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK II. Ruimtelijke projecten van groot lokaal en strategisch belang

AFDELING 1. Ruimtelijke projecten van groot provinciaal en strategisch belang

Artikel 91/15

§1. De deputatie kan de Vlaamse Regering verzoeken om te verklaren dat een ruimtelijk project van groot provinciaal en strategisch belang is. Dit verzoek kan niet worden verricht voor projecten waarvoorvoor gebruik wordt gemaakt van de delegatieregeling, vermeld in artikel 37, §2.

De deputatie onderbouwt in het kader van dit verzoek dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° het ruimtelijk project bestaat uit een samenhangend geheel van structurele maatregelen, waarbij grootschalige publieke infrastructuren worden verwezenlijkt in combinatie met de ontwikkeling van het omliggende gebied ;

2° het ruimtelijk project is onontbeerlijk voor een dringend noodzakelijke verbetering van woonkwaliteit, milieukwaliteit, economische ontwikkeling en/of bereikbaarheid ;

3° het ruimtelijk project is niet in belangrijke mate gericht op werken ten behoeve van inrichtingen waarvoor een socio-economische vergunning moet worden gevraagd ;

4° de doelstelling van het ruimtelijk project kan niet via een andere weg worden gerealiseerd, of slechts door middel van alternatieven die een manifeste sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden meerkost impliceren ;

5° het ruimtelijk project heeft een ongebruikelijk grote rechtstreekse en onrechtstreekse socio-economische en ruimtelijke impact ;

6° het ruimtelijk project noopt tot ongebruikelijke investeringen en inspanningen op het vlak van ontwikkeling en beheer ;

7° het ruimtelijk project heeft geen betrekking op ruimtelijk kwetsbare gebieden.

Indien in het verzoek wordt gestaafd dat het ruimtelijk project betrekking heeft op de inplanting van grootschalige publieke infrastructuren die dringend noodzakelijk zijn omwille van dwingende redenen van het veiligheidsbeleid, het defensiebeleid, het asielbeleid en/of het justitieel beleid, dan gelden de vereisten van het tweede lid, 1° en 2°, niet.

De deputatie onderbouwt ten slotte waarom het project bij de opmaak of de laatste algehele herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan niet voorzienbaar was.

§2. De Vlaamse Regering beslist over het verzoek binnen een vervaltermijn van zestig dagen, die ingaat de dag na deze van ontvangst van het verzoek.

Indien de Vlaamse Regering geen beslissing neemt binnen deze zestigdagentermijn, wordt het verzoek geacht te zijn afgewezen.

Artikel 91/16

§1. Indien de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat vorm geeft aan een ruimtelijk project van groot provinciaal en strategisch belang, noopt tot een herziening van het bindende en desgevallend het richtinggevende gedeelte van het provinciaal ruimtelijk structuurplan, worden die opmaak en die herziening onderworpen aan de hierna chronologisch opgenomen procedureregelen.

Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, vervangen deze procedureregelen de procedures, vermeld in titel II, hoofdstuk I, afdeling 3, en hoofdstuk II, afdeling 3.

§2. De provincieraad beslist tot de opmaak van de voorontwerpen van de plannen.

Het verzoek, vermeld in artikel 91/15, §1, wordt uiterlijk naar aanleiding van deze beslissing tot opmaak aan de Vlaamse Regering verstuurd.

§3. De deputatie organiseert omtrent de voorontwerpen een plenaire vergadering met :

1° de gedelegeerde planologische ambtenaar ;

2° de colleges van burgemeester en schepenen van de bij het project betrokken gemeenten ;

3° de adviserende diensten, vermeld in artikel 44, §1, tweede lid ;

4° de desgevallend in uitvoering van artikel 44, §1, tweede lid, aangewezen gewestelijke diensten.

Bij de organisatie van de plenaire vergadering worden de voorschriften van artikel 44, §1, tweede tot en met zevende lid, in acht genomen.

De deputatie onderwerpt het voorontwerp van structuurplanaanpassing daarenboven aan het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening.

§4. De deputatie stelt de ontwerpen voorlopig vast, eens het groot provinciaal en strategisch belang van het project door de Vlaamse Regering bevestigd is.

Bij de voorlopige vaststelling wordt in voorkomend geval artikel 45, §1, derde lid, in acht genomen.

De deputatie bezorgt de voorlopig vastgestelde ontwerpen onverwijld aan de Vlaamse Regering.

§5. De deputatie onderwerpt de ontwerpen aan een openbaar onderzoek overeenkomstig de regelen, vermeld in artikel 45, §2, §3 en §4, eerste en tweede lid.

Binnen de voor het openbaar onderzoek voorziene zestigdagentermijn wordt :

1° het ontwerp van structuurplanaanpassing onderworpen aan de adviesregeling, vermeld in artikel 27, §3, derde en vierde lid ;

2° het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de adviesregeling, vermeld in artikel 45, §4, derde tot en met vijfde lid.

§6. De provinciale commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren. Zij brengt binnen een termijn van vijfenveertig dagen, ingaande de dag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek, een gemotiveerd advies uit bij de deputatie.

Indien het gemotiveerd advies niet wordt uitgebracht binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kan aan deze verplichting tot het inwinnen van een advies bij de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening worden voorbijgegaan. In dat geval worden de voorhanden zijnde adviezen, opmerkingen en bezwaren rechtstreeks door de deputatie behandeld en beoordeeld.

§7. Uiterlijk de negentigste dag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek stelt de provincieraad de structuurplanaanpassing en het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast. Bij de definitieve vaststelling gelden de beginselen, vermeld in artikel 45, §6, tweede en derde lid.

§8. De structuurplanaanpassing en het ruimtelijk uitvoeringsplan worden samen met de besluiten van de provincieraad en het volledige advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening aan de Vlaamse Regering bezorgd, bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs.

De Vlaamse Regering neemt binnen een vervaltermijn van zestig dagen na de ontvangst van het dossier een beslissing over de gehele of gedeeltelijke goedkeuring van de plannen.

Indien binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, geen goedkeuringsbeslissing wordt genomen, wordt dit gelijkgesteld met een stilzwijgende weigering tot goedkeuring.

§9. De plannen treden in werking op de dag van de bekendmaking van het goedkeuringsbesluit bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.

De informatieplichten van artikel 28, derde lid, en artikel 47, derde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

AFDELING 2. Ruimtelijke projecten van groot gemeentelijk en strategisch belang

Artikel 91/17

§1. Het college van burgemeester en schepenen kan de Vlaamse Regering verzoeken om te verklaren dat een ruimtelijk project van groot gemeentelijk en strategisch belang is. Dit verzoek kan niet worden verricht voor projecten waarvoorvoor gebruik wordt gemaakt van de delegatieregeling, vermeld in artikel 37, §2.

Het college van burgemeester en schepenen onderbouwt in het kader van dit verzoek dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° het ruimtelijk project bestaat uit een samenhangend geheel van structurele maatregelen, waarbij grootschalige publieke infrastructuren worden verwezenlijkt in combinatie met de ontwikkeling van het omliggende gebied ;

2° het ruimtelijk project is onontbeerlijk voor een dringend noodzakelijke verbetering van woonkwaliteit, milieukwaliteit, economische ontwikkeling en/of bereikbaarheid ;

3° het ruimtelijk project is niet in belangrijke mate gericht op werken ten behoeve van inrichtingen waarvoor een socio-economische vergunning moet worden gevraagd ;

4° de doelstelling van het ruimtelijk project kan niet via een andere weg worden gerealiseerd, of slechts door middel van alternatieven die een manifeste sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden meerkost impliceren ;

5° het ruimtelijk project heeft een ongebruikelijk grote rechtstreekse en onrechtstreekse socio-economische en ruimtelijke impact ;

6° het ruimtelijk project noopt tot ongebruikelijke investeringen en inspanningen op het vlak van ontwikkeling en beheer ;

7° het ruimtelijk project heeft geen betrekking op ruimtelijk kwetsbare gebieden.

Het college van burgemeester en schepenen onderbouwt daarenboven waarom het project bij de opmaak of de laatste algehele herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet voorzienbaar was.

§2. De Vlaamse Regering beslist over het verzoek binnen een vervaltermijn van zestig dagen, die ingaat de dag na deze van de ontvangst van het verzoek.

Indien de Vlaamse Regering geen beslissing neemt binnen deze zestigdagentermijn, wordt het verzoek geacht te zijn afgewezen.

Artikel 91/18

§1. Indien de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat vorm geeft aan een ruimtelijk project van groot gemeentelijk en strategisch belang, noopt tot een herziening van het bindende en desgevallend het richtinggevende gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, worden die opmaak en die herziening onderworpen aan de hierna chronologisch opgenomen procedureregelen.

Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, vervangen deze procedureregelen de procedures, vermeld in titel II, hoofdstuk I, afdeling 4, en hoofdstuk II, afdeling 4.

§2. De gemeenteraad beslist tot de opmaak van de voorontwerpen van de plannen.

Het verzoek, vermeld in artikel 91/17, §1, wordt uiterlijk naar aanleiding van deze beslissing tot opmaak aan de Vlaamse Regering verstuurd.

§3. Het college van burgemeester en schepenen organiseert omtrent de voorontwerpen een plenaire vergadering met :

1° de deputatie ;

2° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren ;

3° de adviserende diensten, vermeld in artikel 48, §1, tweede lid ;

4° de desgevallend in uitvoering van artikel 48, §1, tweede lid, aangewezen gewestelijke diensten.

Bij de organisatie van de plenaire vergadering worden de voorschriften van artikel 48, §1, tweede tot en met zevende lid, in acht genomen.

Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het voorontwerp van structuurplanaanpassing daarenboven aan het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

§4. Het college van burgemeester en schepenen stelt de ontwerpen voorlopig vast, eens het groot gemeentelijk en strategisch belang van het project door de Vlaamse Regering bevestigd is.

Bij de voorlopige vaststelling wordt in voorkomend geval artikel 49, §1, tweede lid, in acht genomen.

Het college van burgemeester en schepenen bezorgt de voorlopig vastgestelde ontwerpen onverwijld aan de Vlaamse Regering en aan de deputatie.

§5. Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt de ontwerpen aan een openbaar onderzoek overeenkomstig de regelen, vermeld in artikel 49, §2, §3 en §4, eerste lid.

Binnen de voor het openbaar onderzoek voorziene zestigdagentermijn wordt :

1° het ontwerp van structuurplanaanpassing onderworpen aan de adviesregeling, vermeld in artikel 33, §5, tweede tot en met vierde lid ;

2° het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de adviesregeling, vermeld in artikel 49, §4, tweede tot en met vierde lid.

§6. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren. Zij brengt binnen een termijn van vijfenveertig dagen, ingaande de dag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek, een gemotiveerd advies uit bij het college van burgemeester en schepenen.

Indien het gemotiveerd advies niet wordt uitgebracht binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kan aan deze verplichting tot het inwinnen van een advies bij de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening worden voorbijgegaan. In dat geval worden de voorhanden zijnde adviezen, opmerkingen en bezwaren rechtstreeks door het college van burgemeester en schepenen behandeld en beoordeeld.

§7. Uiterlijk de negentigste dag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek stelt de gemeenteraad de structuurplanaanpassing en het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast. Bij de definitieve vaststelling gelden de beginselen, vermeld in artikel 49, §6, tweede en derde lid.

§8. De structuurplanaanpassing en het ruimtelijk uitvoeringsplan worden samen met de besluiten van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening aan de Vlaamse Regering bezorgd, bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs. Een afschrift van het dossier wordt bezorgd aan de deputatie.

De Vlaamse Regering neemt binnen een vervaltermijn van zestig dagen na de ontvangst van het dossier een beslissing over de gehele of gedeeltelijke goedkeuring van de plannen. Zij wint voorafgaandelijk het advies van de deputatie in.

Indien binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, geen goedkeuringsbeslissing wordt genomen, wordt dit gelijkgesteld met een stilzwijgende weigering tot goedkeuring.

§9. De plannen treden in werking op de dag van de bekendmaking van het goedkeuringsbesluit bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.

De informatieplichten van artikel 34, derde lid, en artikel 53, derde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

TITEL III. Vergunningenbeleid

HOOFDSTUK I. Definities

Artikel 92

Voor de toepassing van deze titel wordt verstaan onder :

1° bestemmingsvoorschrift : een stedenbouwkundig voorschrift dat is neergelegd in :

a) een gewestplan, in welk geval het betrekking heeft op de omschrijving van de bestemmingsgebieden, in de zin van artikel 1, §1, tweede lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen,

b) een algemeen plan van aanleg, in welk geval het betrekking heeft op de omschrijving van de algemene bestemming van de verschillende delen van het grondgebied voor bewoning, nijverheid, landbouw of enig ander gebruik,

c) een bijzonder plan van aanleg, in welk geval het betrekking heeft op de omschrijving van de gedetailleerde bestemming van de verschillende delen van het grondgebied voor bewoning, nijverheid, landbouw of enig ander gebruik,

d) een ruimtelijk uitvoeringsplan, in welk geval het betrekking heeft op de omschrijving van de bestemming van een gebied overeenkomstig artikel 38, §1, eerste lid, 2° ;

2° bouwvolume : het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld ;

3° constructie : een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds ;

4° gebouwencomplex : een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen ;

5° handelingen van algemeen belang : door de Vlaamse Regering aangewezen handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructuur of openbare wegen, nutsvoorzieningen, infrastructuur op het grondgebied van meerdere gemeenten of infrastructuur ten behoeve of ten bate van de uitoefening van een openbare dienst ;

6° herbouwen : een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen ;

7° hoofdzakelijk vergund : een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat :

a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,

b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft ;

8° in laatste administratieve aanleg : in de graad van de vergunningsprocedure waarna geen georganiseerd administratief beroep bij een vergunningverlenend bestuursorgaan meer mogelijk is ;

9° onderhoudswerken : werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen ;

10° rechtens toegelaten bewijsmiddelen : de bewijsmiddelen, vermeld in boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek ;

11° stabiliteitswerken : werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals :

a) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,

b) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen ;

12° verbouwen : aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden ;

13° vergunning : een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning ;

14° verkavelen : een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies ;

15° verkrot : niet voldoend aan de elementaire eisen van stabiliteit ;

16° woning : een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode ;

17° zonevreemde constructie : hetzij een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een niet-vervallen verkaveling, hetzij een constructie die gelegen is in een reservatiestrook en die niet behoort tot de nutswerken waarvoor de reservatiestrook is afgebakend ;

18° zorgwonen : een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

a) in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,

b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,

c) de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,

d) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van :

> **1) hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,**
>
> **2) hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,**

e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

HOOFDSTUK II. Vergunningsplicht

AFDELING 1. Soorten

Onderafdeling 1. Stedenbouwkundige vergunningsplicht

Sectie 1. Vergunningsplichtige handelingen

Artikel 93

Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning :

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken :

a) het optrekken of plaatsen van een constructie,

b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,

c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie ;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet ;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen ;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt ;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van de decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies ;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt ;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer ;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.

Sectie 2. Afwijkingen van de vergunningsplicht

Subsectie 1. Meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen

Artikel 94

§1. De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin de vergunningsplicht vervangen wordt door een verplichte melding van de handelingen aan het college van burgemeester en schepenen. De meldingsplicht betreft gevallen waarin de beoordelingsruimte van het bestuur minimaal is omwille van het eenvoudige en gangbare karakter van de betrokken handelingen, of de onderworpenheid van de handelingen aan nauwkeurige stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften of integrale ruimtelijke voorwaarden, vermeld in artikel 117, §2, tweede lid.

De Vlaamse Regering kan tevens de van de vergunningsplicht vrijgestelde werken, vermeld in artikel 93, 5°, c), aan de meldingsplicht onderwerpen.

De meldingsplichten, vermeld in het eerste en het tweede lid, kunnen nooit worden ingevoerd voor handelingen die gelegen zijn in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

§2. Een melding wordt verricht per beveiligde zending.

§3. Het college van burgemeester en schepenen neemt akte van de meldingen en ziet er op toe dat zij ingeschreven worden in het vergunningenregister.

§4. De aangemelde handelingen mogen worden aangevat vanaf de twintigste dag na de datum van de melding.

§5. Regulariserende meldingen kunnen worden verricht, onverminderd de strafbaarstelling van inbreuken op de meldingsplicht op grond van artikel 119bis van de Nieuwe Gemeentewet.

§6. Een melding wordt als een stedenbouwkundige vergunning beschouwd voor de toepassing van regelgeving binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

§7. De Vlaamse Regering omschrijft de vereiste vermeldingen die in een melding moeten zijn opgenomen en kan nadere procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

Artikel 95

De Vlaamse Regering bepaalt de lijst van de handelingen met een tijdelijk of occasioneel karakter of met een geringe ruimtelijke impact waarvoor in afwijking van artikel 93 geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Subsectie 2. Bijzonderheden inzake zorgwonen

Artikel 96

§1. In zoverre de verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid met het oog op de creatie van een vorm van zorgwonen vergunningsplichtig is, wordt deze vergunningsplicht van rechtswege omgezet in een meldingsplicht, op voorwaarde dat de ondergeschikte wooneenheid verwezenlijkt wordt binnen het bestaande bouwvolume van de woning.

Het beëindigen van de zorgsituatie, vermeld in artikel 92, 18°, d), is eveneens meldingsplichtig.

§2. Indien een bestaande zorgwoning, na het beëindigen van de zorgsituatie, aangewend zal worden voor de huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden, is daartoe een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning voor het opsplitsen van een woning vereist.

Sectie 3. Verbod van afwijkende voorschriften

Artikel 97

De bij of krachtens sectie 1 en sectie 2 vastgestelde vergunnings- en meldingsplichten en vrijstellingen zijn exhaustief. Zij kunnen niet worden gewijzigd, aangevuld of tenietgedaan door middel van stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 98

§1. De Vlaamse Regering bepaalt de dag waarop artikel 97 in werking treedt.

§2. Tot de inwerkingtreding van artikel 97 kunnen provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen de vergunningsplichtige handelingen aanvullen, en voor vrijgestelde handelingen een vergunningsplicht invoeren.

Vanaf die inwerkingtredingsdatum vervallen alle afwijkingen in de zin van het eerste lid.

Sectie 4. As built-attest

Subsectie 1. Begrip

Artikel 99

Een as built-attest is een attest waarin wordt verklaard dat handelingen betreffende een constructie of een gebouwencomplex niet of slechts marginaal afwijken van de plannen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning of de melding.

Van marginale afwijkingen is sprake wanneer deze niet op kennelijke wijze afbreuk doen aan volgende uit de vergunde of aangemelde plannen blijkende aangelegenheden :

1° de maatverhoudingen en vlakverdelingen van de constructie of het gebouwencomplex ;

2° het karakter van de constructie of het gebouwencomplex, zoals dat gevormd wordt door middel van materiaalkeuze, textuur, kleur en licht ;

3° het voorziene gebruik van de constructie of het gebouwencomplex.

Subsectie 2. Aanvraag en beslissing

Artikel 100

§1. Een as built-attest wordt afgeleverd door een daartoe door de Vlaamse Regering erkende instantie of persoon.

De aanvrager van een as built-attest kiest vrij de attesterende instantie of persoon waarbij het attest wordt aangevraagd.

§2. De kosten voor de behandeling van de aanvraag voor een as built-attest worden gedragen door de aanvrager van het attest.

De Vlaamse Regering bepaalt de maximumtarieven.

§3. De beslissing van de attesterende instantie of persoon over de afgifte van een as built-attest wordt genomen binnen een ordetermijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de indiening van de aanvraag.

Bij de afgifte van een as built-attest bezorgt de attesterende instantie of persoon onverwijld een afschrift aan het gemeentebestuur, ter validering overeenkomstig artikel 101.

Subsectie 3. Validering

Artikel 101

§1. Het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde beslist over de validering van een as built-attest.

De attesterende instantie of persoon, en de persoon die het as built-attest heeft aangevraagd, worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot validering of tot weigering van de validering.

§2. Een as built-attest wordt eerst na validering opgenomen in het vergunningenregister. De datum van de opname van de valideringsbeslissing in het vergunningenregister wordt uitdrukkelijk in het register vermeld.

§3. In geval van marginale afwijkingen treedt een as built-attest na de validering ervan in de plaats van de vergunde of aangemelde plannen.

§4. Ingevolge de validering van een as built-attest worden de handelingen betreffende de constructie of het gebouwencomplex onweerlegbaar geacht vanaf de aanvang van de uitvoering van de werkzaamheden op een planconforme wijze te zijn verricht.

Het onweerlegbare vermoeden, vermeld in het eerste lid, kan eerst worden ingeroepen :

1° hetzij vanaf de eenendertigste dag na deze van de opname van het gevalideerde as built-attest in het vergunningenregister ;

2° hetzij, indien vóór de datum, vermeld in 1°, een annulatieberoep aanhangig werd gemaakt bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, vanaf het ogenblik waarop de Raad tot de gegrondheid van de valideringsbeslissing heeft besloten.

Artikel 102

De Vlaamse Regering belast het agentschap met een steekproefsgewijze controle van de kwaliteit van de valideringsprocessen, vermeld in artikel 101, §1. De resultaten van de steekproeven worden bezorgd aan de Vlaamse Regering. Indien de Vlaamse Regering op grond van deze resultaten oordeelt dat de valideringsprocessen in een gemeente onvoldoende kwaliteitswaarborgen bieden, kan zij die gemeente bindende aanwijzingen geven over de te nemen remediërende maatregelen.

Subsectie 4. Mogelijkheden bij weigering tot afgifte van een attest

Artikel 103

In het geval de afgifte van een as built-attest geweigerd wordt, en onverminderd de gemeenrechtelijke rechtsmiddelen, beschikt de aanvrager over twee mogelijkheden.

Hij kan de nodige handelingen stellen om de redenen die geleid hebben tot de weigeringsbeslissing weg te nemen en vervolgens een nieuwe aanvraag indienen. Deze handelingen zijn nimmer vergunnings- of meldingsplichtig.

Hij kan er ook voor opteren om een aanvraag tot regularisatievergunning in te dienen. Indien in de regularisatievergunning wordt vastgesteld dat het as built-attest onterecht geweigerd werd, is het vermoeden van planconformiteit, vermeld in artikel 101, §4, eerste lid, van overeenkomstige toepassing. Dat vermoeden van planconformiteit kan eerst worden ingeroepen vanaf de datum waarop de regularisatievergunning niet meer kan worden bestreden middels een administratief beroep of middels een beroep bij de Raad voor vergunningsbetwistingen.

Subsectie 5. Tijdspad

Artikel 104

§1. Een as built-attest kan vanaf een door de Vlaamse Regering bepaalde datum te allen tijde worden aangevraagd door de eigenaar van een constructie, of de overdrager of overnemer van zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie.

§2. Vanaf de door de Vlaamse Regering bepaalde data wordt een as built-attest verplicht aangevraagd door :

1° de verkrijger van een stedenbouwkundige vergunning betreffende een constructie ;

2° de persoon die het eigendomsrecht of overige zakelijke rechten op een constructie overdraagt, en zulks telkens voorafgaand aan de ondertekening van de onderhandse akte.

De Vlaamse Regering kan afwijkingen bepalen op de aanvraagverplichtingen, vermeld in het eerste lid, rekening houdend met de eventuele aanwezigheid van een reeds eerder aangevraagd as built-attest, de ruimtelijke impact van de betrokken constructie of de aard van de overgedragen zakelijke rechten.

Subsectie 6. Nadere regelen

Artikel 105

§1. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere materiële, methodologische en procedurele regelen voor de toepassing van deze sectie. Zij bepaalt in het bijzonder :

1° de vormen en termijnen voor de aanvraag, de afgifte en de validering van een as built-attest ;

2° de wijze van beoordeling van het marginaal karakter van de afwijkingen, vermeld in artikel 99, tweede lid ;

3° de erkenningsvoorwaarden en –procedure ten aanzien van de attesterende instanties en personen ;

4° de gevallen waarin en de wijze waarop de erkenning van een attesterende instantie of persoon kan worden geschorst of ingetrokken ;

5° de maatregelen van interne en externe kwaliteitszorg waaraan attesterende instanties en personen onderworpen zijn.

§2. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen en op welke wijze het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde gevraagd kan worden om lopende de werkzaamheden een advies uit te brengen over het al dan niet marginaal karakter van afwijkingen van de vergunde of gemelde plannen.

De in het advies uitgedrukte richtlijnen zijn verbindend voor de attesterende instantie en voor het college van burgemeester en schepenen.

Sectie 5. Vermoeden van vergunning

Artikel 106

§1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van dit decreet te allen tijde geacht te zijn vergund.

§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van dit decreet geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter door de overheid wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. De dag van de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar.

§3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

§4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.

Onderafdeling 2. Verkavelingsvergunningsplicht

Artikel 107

§1. Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. De verkoop van kavels die het voorwerp uitmaken van een verkoop van woningen op plan valt eveneens onder deze vergunningsplicht.

Een verkavelingsvergunning kan worden aangevraagd en verleend voor het verkavelen voor de aanleg en het bebouwen van terreinen voor andere functies.

§2. Een verkavelingsvergunning omvat reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden.

Op deze verkavelingsvoorschriften kunnen beperkte afwijkingen worden toegestaan met toepassing van artikel 125.

Artikel 108

§1. Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden.

De verkavelingsakte is evenwel niet vereist voor de overdracht en de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld.

§2. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door :

1° de storting van een afdoende financiële waarborg ;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Artikel 109

§1. Een verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder :

1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan ;

2° het wijzigen van het reliëf van de bodem ;

3° het ontbossen, onverminderd artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 ;

4° het afbreken van constructies.

Het eerste lid geldt voor zover de aanvraag voor de verkavelingsvergunning ook voor wat betreft de handelingen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunningsplicht voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid.

De gelijkstelling met een stedenbouwkundige vergunning geldt niet voor inrichtingen die onderworpen zijn aan de milieuvergunningsplicht of de meldingsplicht, vermeld in het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.

§2. Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is, zoniet wordt de beslissing over de wegenis geacht ongunstig te zijn.

Artikel 110

De bepalingen van een verkavelingsvergunning worden niet opgeheven door de inwerkingtreding van een stedenbouwkundig voorschrift waarmee zij onverenigbaar zijn, onverminderd artikel 133/26.

AFDELING 2. Bepalingen, aan alle vergunningen gemeen

Onderafdeling 1. Voorwaarden en lasten

Artikel 111

§1. Onverminderd artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

§2. Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Artikel 112

§1. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan aan een vergunning lasten verbinden. Deze lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen.

Buiten het voorzien in de nodige financiële waarborgen, kunnen lasten ondermeer betrekking hebben op :

1° de verwezenlijking of de renovatie van wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen, op kosten van de vergunninghouder ;

2° de bewerkstelliging van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de daarop op te richten woningen of op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Lasten kunnen ook inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

Indien voldaan is aan de uitsluitende voorwaarden, vermeld in artikel 4.1.16, respectievelijk artikel 4.2.5, van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid, verbindt het vergunningverlenende bestuursorgaan van rechtswege een last aan de vergunning met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod, respectievelijk een bescheiden woonaanbod.

§2. Lasten zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

§3. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan een gefaseerde uitvoering van de lasten voorschrijven.

§4. Indien een last, vermeld in §1, tweede en derde lid, niet is uitgevoerd binnen de daartoe gestelde termijn en niet of onvoldoende gedekt is door een financiële waarborg, kan de schuldeiser van de last per beveiligde zending een beslissing tot toepassing van bestuursdwang betekenen aan de schuldenaar van de last. De beslissing vermeldt dat de toepassing van bestuursdwang op kosten van de schuldenaar van de last plaatsvindt. In de beslissing wordt een termijn gesteld waarbinnen de schuldenaar van de last de tenuitvoerlegging kan voorkomen door de last alsnog uit te voeren. Indien niet tot tijdige uitvoering wordt overgegaan, kan de schuldeiser van de last ambtshalve in de uitvoering van de lasten voorzien. De schuldenaar van de last is verplicht alle uitvoeringskosten te vergoeden, op voorlegging van een staat, opgesteld door de schuldeiser van de last.

Onderafdeling 2. Fasering

Artikel 113

Een vergunning kan melding maken van de verschillende fasen van een bouw- of verkavelingsproject.

De aanvangsdatum van elke fase wordt uitdrukkelijk in de vergunning vermeld.

Onderafdeling 3. Zakelijk karakter

Artikel 114

§1. Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

§2. In afwijking van §1 doet een verkavelingsvergunning door de mens gevestigde erfdienstbaarheden en bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebruik teniet, voor zover zij met de vergunning onverenigbaar zijn, en uitdrukkelijk in de aanvraag werden vermeld.

De afgifte van de verkavelingsvergunning verhindert op geen enkele wijze dat de begunstigden van deze erfdienstbaarheden of verplichtingen een eventueel recht op schadeloosstelling ten laste van de aanvrager uitoefenen.

Artikel 115

Een vergunning kan zonder plichtplegingen worden overgedragen.

Indien er lasten aan een vergunning verbonden zijn, blijft de overdrager gehouden jegens het vergunningverlenende bestuursorgaan, tenzij dit met de substitutie van haar schuldenaar heeft ingestemd.

Onderafdeling 4. Regularisatievergunningen

Artikel 116

§1. Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of ná het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.

Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.

§2. Het niet vervolgen van een inbreuk door de overheid, wettigt op zich de regularisatie niet.

De sanctionering van een inbreuk sluit een regularisatie niet uit.

§3. De regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure. Aan de vergunning kunnen de voorwaarden en lasten, vermeld in artikel 111 en 112, worden verbonden.

HOOFDSTUK III. Beoordelingsgronden

AFDELING 1. Algemene bepalingen

Artikel 117

§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening ;

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2 ;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid ;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en kan enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd.

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 4 ;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen.

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven ;

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

§3. Indien het aangevraagde getoetst dient te worden aan de vijfentwintigprocentsnorm in de zin van artikel 4.1.7 van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid, gebeurt deze toetsing met inachtneming van het krachtens voormeld artikel vastgesteld actieprogramma.

Artikel 118

Een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg. Deze weigeringsgrond vervalt wanneer het plan geen bindende kracht heeft gekregen binnen de termijn waarbinnen het definitief kan worden vastgesteld.

Artikel 119

Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "direct werkende normen" verstaan : supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

Artikel 120

Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "doelstellingen of zorgplichten" verstaan : internationaalrechtelijke, Europeesrechtelijke, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die de overheid bij de uitvoering of de interpretatie van de regelgeving of het voeren van een beleid verplichten tot de inachtneming van een bepaalde doelstelling of van bepaalde voorzorgen, zonder dat deze op zichzelf beschouwd voldoende juridisch duidelijk zijn om onmiddellijk te kunnen worden uitgevoerd.

AFDELING 2. Decretale beoordelingselementen

Artikel 121

§1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie "wonen", "verblijfsrecreatie", "dagrecreatie", "handel", "horeca", "kantoorfunctie", "diensten", "industrie", "ambacht", "gemeenschapsvoorzieningen" of "openbare nutsvoorzieningen", kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

§3. In het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, kan de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.

§4. De voorwaarde, vermeld in §1, is niet van toepassing :

1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd ;

2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf ;

3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

Artikel 122

Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1.000 m³, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

Artikel 123

De stedenbouwkundige vergunning voor de handelingen, vermeld in artikel 93, 1°, 6°, 7° en 8°, wordt niet verleend wanneer niet is voldaan aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regelen betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen.

Artikel 124

§1. Onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, kan een stedenbouwkundige vergunning niet worden verleend voor het bouwen of herbouwen van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, of voor verbouwings- of uitbreidingswerken, andere dan stabiliteitswerken, aan een door een rooilijn of een achteruitbouwstrook getroffen constructie, tenzij het gaat om :

1° sloop- of aanpassingswerken die voor gevolg hebben dat de constructie aan de rooilijn of de achteruitbouwstrook wordt aangepast ;

2° de verbouwing van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd monument of een constructie die deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap ;

3° het aanbrengen van gevelisolatie, waarbij de rooilijn of de bouwlijn met ten hoogste 12 centimeter mag worden overschreden.

Een stedenbouwkundige vergunning kan tevens worden verleend indien uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de uitvoering van de rooilijn niet binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning tot stand zal worden gebracht. In geval van onteigening na het verstrijken van die termijn, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde werken voortvloeit.

§2. Een stedenbouwkundige vergunning kan niet worden verleend voor het bouwen van een constructie in een reservatiestrook, behoudens indien voldaan is aan een van volgende voorwaarden :

1° de aanvraag heeft betrekking op de uitvoering, bescherming of instandhouding van handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructuren of openbare wegen of nutsvoorzieningen en kan worden gekaderd binnen de vigerende stedenbouwkundige voorschriften ;

2° uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de reservatiestrook niet binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning zal worden aangewend voor de uitvoering, bescherming of instandhouding van handelingen, vermeld in 1°.

In geval van onteigening na het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste lid, 3°, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde werken voortvloeit.

§3. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen voor de toepassing van §1 en §2 bepalen.

HOOFDSTUK IV. Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

AFDELING 1. Afwijkingsmogelijkheden

Onderafdeling 1. Beperkte afwijkingen

Artikel 125

In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :

1° de bestemming ;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex ;

3° het aantal bouwlagen.

Onderafdeling 2. Stabiliteitswerken

Artikel 126

§1. In een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van stabiliteitswerken ten behoeve van een bestaande, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte constructie, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften of van verkavelingsvoorschriften.

§2. Indien in laatste administratieve aanleg een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor stabiliteitswerken aan constructies, vermeld in §1, kan de eigenaar eisen dat het Vlaamse Gewest zijn perceel aankoopt, met inbegrip van alle op dat perceel vergunde of als vergund te beschouwen constructies.

De eigenaar beschikt, op straffe van verval, over een termijn van één jaar om het agentschap bij beveiligde zending in kennis te stellen van het feit dat hij van het recht, vermeld in het eerste lid, gebruik wenst te maken. Deze termijn van één jaar gaat in de dag na deze van de betekening van de weigering in laatste administratieve aanleg. In het geval van een stilzwijgende weigering, gaat de termijn echter in op de dag die volgt op het verstrijken van de vervaltermijn waarbinnen het vergunningverlenende bestuursorgaan diende te beslissen of te betekenen.

De aankoop gebeurt aan de verkoopwaarde van het goed op het ogenblik van de weigering in laatste administratieve aanleg.

Voor zover de eigenaar daarmee instemt, kan de betaling van een aankoopprijs door het Vlaamse Gewest vervangen worden door een grondenruil door middel van de Vlaamse Grondenbank.

§3. De goederen, vermeld in §2, kunnen worden aangehouden, beheerd en overgedragen overeenkomstig artikel 5, §7, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank.

§4. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

Onderafdeling 3. Afwerkingsregel

Artikel 127

Voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, kan desalniettemin een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning worden afgegeven, indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de nieuwe woning is van :

a) hetzij het driegeveltype, in welk geval zij aangebouwd wordt bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel,

b) hetzij het gesloten bouwtype, in welk geval zij gebouwd wordt op een perceel dat gelegen is tussen twee wachtmuren ;

2° het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650 m² ;

3° het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 1.000 m³ ;

4° de aanpalende bestaande woning of woningen is of zijn op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies.

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, wordt onder "wachtmuur" verstaan :

1° een wand die deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens ;

2° een enkele wand, opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, dewelke beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

Onderafdeling 4. Sociaal-cultureel of recreatief medegebruik

Artikel 128

§1. In alle bestemmingsgebieden kunnen, naast de handelingen die gericht zijn op de verwezenlijking van de bestemming, ook handelingen worden vergund die gericht zijn op het sociaal-culturele of recreatieve medegebruik, voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.

Voor niet van vergunningsplicht vrijgestelde handelingen die verbonden zijn met occasionele of hoogdynamische sociaal-culturele of recreatieve activiteiten, kan slechts een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd, of een stedenbouwkundige vergunning onder de voorwaarde dat de betrokken handelingen slechts gedurende een specifieke periode of op bepaalde momenten aanwezig kunnen zijn.

Sociaal-culturele of recreatieve activiteiten waarvan de inrichtingen onderworpen zijn aan de milieuvergunningsplicht, kunnen slechts op occasionele basis worden toegestaan.

§2. De Vlaamse Regering kan de in §1 gehanteerde begrippen verfijnen.

Onderafdeling 5. Medegebruik inzake natuurschoon

Artikel 129

In alle bestemmingsgebieden kunnen, naast de handelingen die gericht zijn op de verwezenlijking van de bestemming, ook handelingen worden vergund die gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden, voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van het eerste lid.

Onderafdeling 6. Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen

Artikel 130

In een stedenbouwkundige vergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Hetzelfde geldt voor handelingen in de omgeving van een niet ontsloten monument die noodzakelijk zijn voor de rechtstreekse ontsluiting van het monument.

Onderafdeling 7. Handelingen van algemeen belang

Artikel 131

§1. In een vergunning voor handelingen van algemeen belang mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, zodra de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kennis heeft van de resultaten van het openbaar onderzoek met betrekking tot een ontwerp van nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg waarmee de handelingen van algemeen belang verenigbaar zijn, voor zover :

1° het nieuwe plan de bestaande stedenbouwkundige voorschriften vervangt of van rechtswege opheft ;

2° de Vlaamse Regering, het departement, het agentschap of de deputatie geen strijdigheid vaststelt van het ontwerpplan met hogere plannen of andere normen.

§2. In een vergunning voor kleine handelingen van algemeen belang mag steeds worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen de algemene bestemming en het architectonische en landschappelijke karakter van het gebied niet kennelijk in het gedrang brengen.

De Vlaamse Regering bepaalt welke handelingen van algemeen belang als klein worden beschouwd.

Artikel 132

In de gebieden die op de gewestplannen zijn aangewezen als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, kunnen handelingen van algemeen belang en de daarmee verbonden activiteiten te allen tijde worden toegelaten, ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de aanvrager of het al dan niet aanwezig zijn van enig winstoogmerk.

Onderafdeling 8. Handelingen sorterend onder voorschriften van een plan van aanleg

Artikel 133

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning in een gebied dat sorteert onder de voorschriften van een plan van aanleg, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, indien het aangevraagde kan worden vergund op grond van de voor de vergelijkbare categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding bepaalde standaardtypebepalingen, vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, zoals de tekst ervan is vastgesteld bij het besluit van 11 april 2008.

Het eerste lid laat geen afwijkingen toe op de voorschriften van het plan van aanleg die betrekking hebben op de inrichting en het beheer van het gebied.

AFDELING 2. Basisrechten voor zonevreemde constructies

Onderafdeling 1. Toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen

Artikel 133/1

§1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Artikel 133/2

Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 117, §1, eerste lid, 1°, onverkort. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.

Onderafdeling 2. Bestaande zonevreemde constructies

Sectie 1. Bestaande zonevreemde woningen

Subsectie 1. Verbouwen

Artikel 133/3

In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Subsectie 2. Herbouwen op dezelfde plaats

Artikel 133/4

§1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

§2. Voor de toepassing van §1, eerste lid, is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

§3. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden ;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

Subsectie 3. Herbouwen op een gewijzigde plaats

Artikel 133/5

§1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal ;

2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:

a) de woning is getroffen door een rooilijn,

b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,

c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept ;

3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld :

a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,

b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

§2. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden ;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

Subsectie 4. Uitbreiden

Artikel 133/6

Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden ;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

Sectie 2. Bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw

Subsectie 1. Verbouwen

Artikel 133/7

In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw.

Indien de verbouwingswerken betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning ;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

Subsectie 2. Herbouwen op dezelfde plaats

Artikel 133/8

§1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt.

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning ;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

§2. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden ;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

Subsectie 3. Herbouwen op een gewijzigde plaats

Artikel 133/9

§1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op een gewijzigde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar :

a) de constructie is getroffen door een rooilijn,

b) de constructie bevindt zich in een achteruitbouwzone,

c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept ;

2° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld :

a) de herbouwde constructie krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,

b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning ;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

§2. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden ;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” sorteren.

Subsectie 4. Uitbreiden

Artikel 133/10

§1. Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, is vergunbaar, op voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van :

1° milieuvoorwaarden ;

2° gezondheidsredenen ;

3° maatregelen opgelegd door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie ;

4° de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, de dierengezondheid of het dierenwelzijn ;

5° infrastructurele noden ingevolge de uitbreiding van de werking van erkende, gesubsidieerde of gefinancierde onderwijsinstellingen of van een jeugdvereniging in de zin van het decreet van 29 maart 2002 op het Vlaamse jeugdbeleid.

Indien de uitbreidingswerken betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning ;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

De Vlaamse Regering kan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven.

§2. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden ;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

Onderafdeling 3. Recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies

Artikel 133/11

§1. De mogelijkheden, vermeld in onderafdeling 2, zijn van overeenkomstige toepassing op zonevreemde woningen of andere constructies die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw ;

2° de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw.

Telkens in onderafdeling 2 gerefereerd wordt aan het bestaande bouwvolume van een woning of een andere constructie, wordt daaronder voor de toepassing van het eerste lid het bouwvolume, voorafgaand aan de afbraak, verstaan.

§2. De mogelijkheden die ingevolge de toepassing van §1 worden geboden, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden ;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

Onderafdeling 4. Herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak

Sectie 1. Vernietigde of beschadigde woningen.

Artikel 133/12

Als een zonevreemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk bewoond, waarbij de bewoning kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen ;

2° de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging ;

3° het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot :

a) het vergunde of vergund geachte bouwvolume, met een maximum van 1.000 m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

b) 1.000 m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk niet kwetsbaar gebied, in een parkgebied of in een agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde ;

4° het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal.

Sectie 2. Andere vernietigde of beschadigde constructies

Artikel 133/13

Als een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk uitgebaat, waarbij deze uitbating kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen ;

2° de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging ;

3° het bouwvolume van de herstelde constructie blijft beperkt tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume.

Voor wat bedrijfsgebouwen betreft waarin milieuvergunningsplichtige activiteiten uitgevoerd worden, is tevens vereist dat deze activiteiten zijn vergund.

AFDELING 3. Zonevreemde functiewijzigingen

Artikel 133/14

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,

b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,

c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,

d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren ;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding.

AFDELING 4. Planologische attesten

Artikel 133/15

Een planologisch attest vermeldt of een bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is, gelet op de wenselijkheid of onwenselijkheid om op korte termijn een ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg op te maken. Bij behoud vermeldt het planologisch attest welke ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden er op korte en op lange termijn mogelijk zijn.

In het planologisch attest worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Daarenboven houdt het planologisch attest rekening met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu, en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Het planologisch attest kan worden aangevraagd door en voor een bedrijf dat voldoet aan één van volgende voorwaarden :

1° het bedrijf is onderworpen aan de milieuvergunnings- of meldingsplicht, vermeld in het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning ;

2° het bedrijf betreft een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf.

Artikel 133/16

§1. Een planologisch attest wordt aangevraagd bij de gedelegeerde planologische ambtenaar.

§2. De gedelegeerde planologische ambtenaar onderzoekt de volledigheid van de aanvraag. Indien een aanvraag niet voldoet aan de gestelde regelen, biedt de ambtenaar de aanvrager de gelegenheid binnen een daartoe gestelde termijn het verzuim te herstellen. Indien van deze gelegenheid geen dan wel op niet afdoende wijze gebruik wordt gemaakt, wordt de aanvraag niet-ontvankelijk verklaard.

Is de aanvraag volledig, dan levert de gedelegeerde planologische ambtenaar een ontvangstbewijs af ; hij stuurt de aanvraag door naar het bestuursorgaan, bevoegd voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het betrokken gebied.

§3. Het bevoegde bestuursorgaan vraagt advies aan alle bij of krachtens decreet aangewezen instanties die over het op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan advies moeten geven.

Het advies wordt vervolgens aan de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening overgemaakt.

§4. Het bevoegde bestuursorgaan richt over de aanvraag een openbaar onderzoek in, gedurende dertig dagen. Binnen die periode moeten bezwaren en technische opmerkingen per beveiligde zending naar de bevoegde commissie voor ruimtelijk ordening gestuurd worden.

De bevoegde commissie bundelt en coördineert alle adviezen, bezwaren en technische opmerkingen, en brengt een gemotiveerd advies uit bij het bestuursorgaan dat het ruimtelijk uitvoeringsplan moet opmaken.

De gedelegeerde planologische ambtenaar dient het betrokken bestuursorgaan eveneens van advies. Voor planologische attesten die afgeleverd worden door het college van burgemeester en schepenen, wordt dat advies verstrekt door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§5. Naargelang het geval beslist de Vlaamse Regering, de deputatie of het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag voor het planologisch attest.

De beslissing wordt per beveiligde zending naar de aanvrager verzonden. Als het planologisch attest wordt uitgereikt door de deputatie, wordt onverwijld een afschrift aan de gedelegeerde planologische ambtenaar bezorgd. Als het planologisch attest wordt uitgereikt door de gemeente, wordt onverwijld een afschrift bezorgd aan de gedelegeerde planologische ambtenaar en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§6. In zoverre een positief planologisch attest onverenigbaar is met een ruimtelijk structuurplan, kan bij de Vlaamse Regering een schorsend administratief beroep worden ingesteld door :

1° de gedelegeerde planologische ambtenaar, voor wat betreft planologisch attesten, afgegeven door de deputatie ;

2° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, voor wat betreft planologische attesten, afgegeven door het college van burgemeester en schepenen.

Het beroep wordt schriftelijk ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van ontvangst van het afschrift van het positief planologisch attest. Een afschrift van het beroepschrift wordt bezorgd aan de houder van het planologisch attest en aan de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen.

De Vlaamse Regering kan de houder van het planologisch attest en de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen, in staat stellen om schriftelijk hun zienswijzen over te maken, voor zover zulks nodig wordt geacht voor een zorgvuldige feitenvinding.

De Vlaamse Regering verstuurt haar beroepsbeslissing per beveiligde zending naar de houder van het planologisch attest en naar de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen. De beroepsbeslissing wordt verstuurd binnen een ordetermijn van zestig dagen, ingaande de dag na deze waarop het beroep is ingesteld.

Een afschrift van de beroepsbeslissing wordt aan de gedelegeerde planologische ambtenaar, respectievelijk de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bezorgd.

Artikel 133/17

§1. De afgifte van een positief planologisch attest verplicht het betrokken bestuursorgaan ertoe om binnen het jaar een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg op te maken.

Indien het betrokken bestuursorgaan dat nalaat, dan wordt voor dat bestuursorgaan de mogelijkheid tot het voorlopig vaststellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan of tot het voorlopig aannemen van een plan van aanleg voor een ander bestaand bedrijf of voor een nieuw bedrijventerrein opgeschort, totdat alsnog voldaan is aan de rechtsplicht, vermeld in het eerste lid, tenzij het attest inmiddels vervallen is.

§2. Op vraag van de houder van een positief planologisch attest, kan bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een milieuvergunning worden afgeweken van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

Vereist is dat de houder van het attest bewijst dat aan alle volgende voorwaarden is voldaan :

1° de aanvraag is ingediend binnen een jaar na de afgifte van het planologisch attest ;

2° de aanvraag beperkt zich tot regelingen en voorwaarden voor de invulling van kortetermijnbehoeften, zoals aangegeven in het planologisch attest.

Artikel 133/18

Bij de afgifte van een negatief planologisch attest bevestigt het bevoegde bestuursorgaan op het eerste verzoek van het bedrijf of er al dan niet een mogelijkheid tot herlocalisatie voorhanden is.

Artikel 133/19

Een positief planologisch attest blijft gelden tot het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief wordt vastgesteld.

Een positief planologisch attest vervalt evenwel :

1° als binnen het jaar na afgifte van het planologisch attest geen aanvraag werd ingediend voor een stedenbouwkundige vergunning ;

2° als deze stedenbouwkundige vergunning is vervallen ;

3° als het bedrijf zijn activiteit stopzet ;

4° bij overdracht van enig zakelijk recht op het bedrijf of individuele bedrijfsgebouwen ;

5° vijf jaar na de afgifte van het planologisch attest.

Artikel 133/20

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen voor de toepassing van deze afdeling, in het bijzonder :

1° de minimale inhoud van de aanvraag voor een planologisch attest ; als de gebouwen slechts gedeeltelijk vergund zijn, bevat de aanvraag duidelijkheid over de verwijdering of de regularisatie van wat niet vergund is ;

2° de regeling van de termijnen doorheen de procedure ;

3° de procedureregeling voor het administratief beroep, vermeld in artikel 133/16, §6.

HOOFDSTUK V. Verhouding met de milieuvergunning en de milieumelding

Artikel 133/21

§1. Een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting waarvoor een milieuvergunning vereist is, wordt voor de toepassing van artikel 5, §2, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning beschouwd als :

1° definitief verleend : vanaf de datum waarop van de stedenbouwkundige vergunning gebruik kan worden gemaakt overeenkomstig artikel 133/48, §3, artikel 133/52, §5, dan wel artikel 133/55, §4, tweede lid ;

2° definitief geweigerd : vanaf de datum waarop in laatste administratieve aanleg beslist werd om de stedenbouwkundige vergunning niet af te leveren.

§2. Een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die onderworpen is aan de meldingsplicht conform het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief werd verleend overeenkomstig artikel 5, §1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning of de melding niet is gebeurd.

In het geval, vermeld in het eerste lid, gaat de termijn van twee jaar, bepaald in artikel 133/23, §1, eerste lid, 1°, pas in op de dag dat de milieuvergunning definitief wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd.

Wordt de milieuvergunning evenwel definitief geweigerd in de zin van artikel 5, §1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

HOOFDSTUK VI. Geldingsduur en wijzigbaarheid

AFDELING 1. Stedenbouwkundige vergunningen

Artikel 133/22

Een stedenbouwkundige vergunning geldt voor een onbepaalde duur, behoudens indien uitdrukkelijk anders vermeld.

Artikel 133/23

§1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen :

1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart ;

2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken ;

3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Artikel 133/24

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen op het vlak van de stedenbouwkundige vergunningen voor een bepaalde duur, in het bijzonder de minimale en maximale geldigheidsduur ervan.

AFDELING 2. Verkavelingsvergunningen

Artikel 133/25

§1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer :

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels ;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid :

1° wordt met verkoop gelijkgesteld : de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt ;

2° komt de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking ;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer :

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 112, §1 ;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels ;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§5. Het verval, vermeld in §1 en §2, 2° en 3°, en §3, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§7. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 133/26

§1. Een niet-vervallen verkavelingsvergunning kan worden herzien of opgeheven ingevolge de definitieve vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg, op voorwaarde dat dit bij de voorlopige en de definitieve vaststelling van het plan uitdrukkelijk bepaald is.

In dat geval kan het voor de planopmaak bevoegde bestuursorgaan de schorsing gelasten van de verkoop of van de verhuring voor meer dan negen jaar en van de vestiging van een erfpacht of opstalrecht op het geheel of een gedeelte van de verkaveling.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van het tweede lid.

§2. De bepalingen van dit artikel doen geen afbreuk aan de contractuele rechten tussen de verkavelaar en de eigenaars van de kavel, of tussen deze eigenaars onderling.

Artikel 133/27

§1. Een niet-vervallen verkavelingsvergunning kan, voor wat het niet-vervallen gedeelte betreft, worden herzien of opgeheven op initiatief van het college van burgemeester en schepenen, na verloop van vijftien jaar na de afgifte van de verkavelingsvergunning in laatste administratieve aanleg.

§2. Het college van burgemeester en schepenen plakt het voornemen om de herziening of de opheffing aan te vragen aan op de plaats waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft.

Het college van burgemeester en schepenen brengt alle eigenaars van de kavels per beveiligde zending op de hoogte van het voornemen om de herziening of de opheffing aan te vragen. De kennisgeving vermeldt dat schriftelijke bezwaren kunnen worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat vanaf de datum van betekening. Indien de aanvraag onderworpen is aan een openbaar onderzoek, vermeldt de kennisgeving echter de aanvangsdatum en de sluitingsdatum van het openbaar onderzoek.

§3. De procedurevoorschriften die van toepassing zijn op het verkrijgen van een verkavelingsvergunning, zijn eveneens van toepassing op de herziening of de opheffing van een verkavelingsvergunning. Het college van burgemeester en schepenen dient de aanvraag in overeenkomstig de bijzondere procedure, vermeld in artikel 133/55.

§4. De herziening of opheffing wordt geweigerd als de eigenaars van meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar hebben ingediend.

§5. De gewestelijke overheid die zich uitspreekt over de aanvraag kan de schorsing gelasten van de verkoop of van de verhuring voor meer dan negen jaar en van de vestiging van een erfpacht of opstalrecht op het geheel of een gedeelte van de verkaveling.

§6. De Vlaamse Regering kan nadere procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

Artikel 133/28

§1. De eigenaar van een in een niet-vervallen verkavelingsvergunning begrepen kavel kan een wijziging van de verkavelingsvergunning aanvragen voor het deel dat hij in eigendom heeft.

Alvorens zijn aanvraag in te dienen, verstuurt de eigenaar bij aangetekende brief een afschrift van de aanvraag aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben. De postbewijzen van deze aangetekende zendingen worden op straffe van onontvankelijkheid bij het aanvraagdossier gevoegd.

De aanvraag doorloopt dezelfde procedure als een verkavelingsaanvraag, met dien verstande dat de aanvraag nimmer aan een openbaar onderzoek moet worden onderworpen.

§2. De wijziging van de verkavelingsvergunning moet worden geweigerd als de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Dat bezwaar moet worden ingediend binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat vanaf de datum van afgifte van de aangetekende zendingen, vermeld in §1, tweede lid, bij de post.

Artikel 133/29

§1. Een verkavelaar kan eenzijdig afstand doen van uit de verkavelingsvergunning verkregen rechten, behoudens indien reeds een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van de verkavelingsvergunning, hetzij door het stellen van één of meer rechtshandelingen, vermeld in artikel 133/25, §1, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de aflevering van de verkavelingsvergunning verbonden werd.

Aan een geheel of gedeeltelijk verwezenlijkte verkavelingsvergunning kan wél worden verzaakt door de eigenaar die alle kavels heeft verworven, of in geval van akkoord van alle eigenaars.

§2. Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het vergunningverlenende bestuursorgaan.

§3. De verzaking heeft eerst gevolg vanaf de akteneming ervan door het vergunningverlenende bestuursorgaan.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan stelt de persoon die verzaakt van die akteneming in kennis.

HOOFDSTUK VII. Administratieve procedure

AFDELING 1. Algemene bepalingen

Onderafdeling 1. Reguliere en bijzondere procedure

Artikel 133/30

§1. Er bestaan twee onderscheiden administratieve procedures voor de toekenning van een vergunning :

1° een reguliere procedure, vermeld in afdeling 2 ;

2° een bijzondere procedure, vermeld in afdeling 3, voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke of semipublieke rechtspersonen.

§2. In afwijking van §1 worden volgende aanvragen overeenkomstig de reguliere procedure ingediend en behandeld :

1° aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode ;

2° aanvragen voor vergunningen waaraan een (sociale) last verbonden moet worden ingevolge artikel 4.1.16, respectievelijk 4.2.5 van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid.

De Vlaamse Regering kan daarenboven de handelingen van algemeen belang of van publiekrechtelijke of semipublieke rechtspersonen aanwijzen, dewelke omwille van hun beperkte ruimtelijke impact of de eenvoud van het dossier binnen de reguliere procedure worden behandeld.

De gemeentelijke overheid mag aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar geen instructies geven over de advisering van aanvragen, vermeld in het eerste en tweede lid. Zij mag over de uitoefening van die specifieke adviserende taak geen verantwoording vragen. De wijze van uitoefening van die taak wordt te allen tijde buiten beschouwing gelaten bij rechtspositionele beslissingen betreffende de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§3. Binnen de reguliere procedure wordt een onderscheid gemaakt tussen ontvoogde en niet-ontvoogde gemeenten.

Een gemeente is ontvoogd vanaf de bekendmaking, in het Belgisch Staatsblad, van het uittreksel, vermeld in artikel 193, §1, eerste of tweede lid. De aanvragen voor een vergunning die aan het college van burgemeester en schepenen worden betekend vóór de eerste dag van de tweede maand na deze van de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, worden evenwel nog behandeld volgens de procedureregelingen die gelden in hoofde van niet-ontvoogde gemeenten.

Een gemeente is niet langer ontvoogd vanaf de bekendmaking, in het Belgisch Staatsblad, van het uittreksel, vermeld in artikel 193, §4. De aanvragen voor een vergunning worden vanaf die datum behandeld volgens de procedureregelingen die gelden in hoofde van niet-ontvoogde gemeenten. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt het advies, vermeld in artikel 133/45, §2, uit over alle aanvragen waarover op die datum nog geen advies is ingewonnen bij de instanties, vermeld in artikel 133/45, §1, eerste lid.

§4. Voor de toepassing van §1, 2°, worden rechtspersonen beschouwd als semipubliek, wanneer voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer publiekrechtelijke rechtspersonen ;

2° hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een publiekrechtelijke rechtspersoon middels één van de hiernavolgende regimes :

a) een administratief toezicht,

b) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen,

c) de aanwijzing, door een publiekrechtelijke rechtspersoon, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht.

De Vlaamse Regering kan een niet-limitatieve lijst opstellen van de semipublieke rechtspersonen.

Artikel 133/31

§1. Indien de instantie die binnen de reguliere procedure belast is met het ontvankelijkheidsonderzoek, vaststelt dat een vergunningsaanvraag ten onrechte binnen de reguliere procedure werd ingediend, dan stuurt zij deze aanvraag zo spoedig mogelijk door naar het vergunningverlenende bestuursorgaan binnen de bijzondere procedure. Dat bestuursorgaan stelt de aanvrager onmiddellijk in kennis van de overzending van de vergunningsaanvraag. De aanvraag wordt dan verder behandeld overeenkomstig de bijzondere procedure.

Het beginsel, vermeld in het eerste lid, geldt, met de nodige veranderingen, indien een aanvraag ten onrechte binnen de bijzondere procedure werd ingediend.

§2. Voor de toepassing van dit decreet geldt de datum waarop het bevoegde vergunningverlenende bestuursorgaan de aanvrager in kennis stelt van het feit dat de vergunningsaanvraag overgezonden werd, als datum waarop de aanvraag werd ingediend.

Onderafdeling 2. Afstemming aanvraagprocedure stedenbouwkundige en milieuvergunning

Artikel 133/32

Een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning kan worden samengevoegd met de aanvraag voor een milieuvergunning, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning zijn wederzijds aan elkaar gekoppeld op grond van artikel 133/21 van dit decreet en artikel 5 van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning ;

2° het college van burgemeester en schepenen is voor beide aanvragen het bevoegde vergunningverlenende bestuursorgaan.

Aanvragen die aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, voldoen, en door de vergunningaanvrager worden samengevoegd, worden hierna "samengevoegde aanvragen" genoemd.

Artikel 133/33

Samengevoegde aanvragen worden behandeld overeenkomstig de specifieke procedureregelen, vermeld in deze onderafdeling.

Voor zover deze specifieke procedureregelen niets anders bepalen, zijn de procedures die gelden voor aanvragen die niet onder deze onderafdeling ressorteren, aanvullend van toepassing.

Artikel 133/34

Samengevoegde aanvragen worden op straffe van onontvankelijkheid ingediend bij een uniek gemeentelijk loket van de bevoegde gemeente of gemeenten.

Het uniek gemeentelijk loket wordt uitgebouwd als een fysiek loket, eventueel aangevuld met een virtueel loket.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de organisatie van het uniek gemeentelijk loket, in het bijzonder met het oog op de toegankelijkheid en vlotte bereikbaarheid ervan. Zij kan tevens specifieke regelen bepalen met betrekking tot de samenstelling van samengevoegde aanvraagdossiers.

Artikel 133/35

Indien niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 133/32, dan meldt de daartoe door het college van burgemeester en schepenen aangewezen gemeentelijke ambtenaar dat aan de aanvrager, via het uniek gemeentelijk loket.

In dat geval worden beide aanvragen verder afzonderlijk afgehandeld volgens de procedures die gelden voor aanvragen die niet onder deze onderafdeling ressorteren.

Artikel 133/36

De resultaten van de ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoeken, vermeld in artikel 133/43, §1, van dit decreet en artikel 9, §5, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, worden in het geval van samengevoegde aanvragen aan de aanvrager gemeld via het uniek gemeentelijk loket en door middel van één gewone brief.

De procedure wordt voor beide aanvragen definitief stopgezet indien :

1° de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning onontvankelijk of onvolledig is ;

2° de aanvraag voor een milieuvergunning onontvankelijk is ;

3° de aanvraag voor een milieuvergunning onvolledig is en het dossier niet tijdig wordt aangevuld binnen de krachtens artikel 8sexies, §2, 3°, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning bepaalde termijn.

Artikel 133/37

Indien over samengevoegde aanvragen een advies moet worden ingewonnen bij dezelfde adviserende instantie, dan wordt aan deze instantie één gezamenlijke adviesvraag voorgelegd.

De adviezen die worden verleend op grond van een gezamenlijke adviesvraag, worden gelijktijdig uitgebracht.

Artikel 133/38

§1. Samengevoegde aanvragen worden steeds onderworpen aan één gemeenschappelijk openbaar onderzoek, georganiseerd overeenkomstig de regelen gesteld krachtens artikel 11, §1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.

§2. In het beslissingsproces over de milieuvergunningsaanvraag wordt ingegaan op de milieugebonden bezwaren en de bezwaren aangaande de planologische verenigbaarheid van datgene waarvoor de milieuvergunning wordt aangevraagd.

In het beslissingsproces over de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en ruimtelijk gebonden bezwaren.

Indien dezelfde bezwaren in beide beslissingsprocessen worden behandeld, worden zij op gelijke wijze weerlegd of nagevolgd.

Artikel 133/39

Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt samengevoegde aanvragen gelijktijdig en neemt op dezelfde dag een beslissing over beide aanvragen.

Beide beslissingen worden via het uniek gemeentelijk loket en door middel van één beveiligde zending aan de aanvrager betekend.

Artikel 133/40

De Vlaamse Regering bepaalt de datum van inwerkingtreding van deze onderafdeling.

AFDELING 2. Reguliere procedure

Onderafdeling 1. Administratieve procedure in eerste aanleg

Artikel 133/41

Een vergunning wordt binnen de reguliere procedure afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is.

Artikel 133/42

De vergunningsaanvraag wordt, op straffe van onontvankelijkheid, per beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de aanvraag gelegen is.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen omtrent de opbouw van het aanvraagdossier. Zij kan daarbij diverse vormen van dossiersamenstelling onderscheiden, naar gelang van de aard, de ruimtelijke implicaties en de complexiteit van de betrokken handelingen.

Artikel 133/43

§1. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn gemachtigde gaat na of de vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. In niet-ontvoogde gemeenten die nog niet over een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikken, wordt dit ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek gevoerd door de gemeentelijke administratie.

Een vergunningsaanvraag is ontvankelijk en volledig indien voldaan is aan alle voorwaarden, vermeld in artikel 133/42, en de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten.

§2. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek wordt per beveiligde zending aan de aanvrager verstuurd, binnen een ordetermijn van veertien dagen, ingaand de dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend.

§3. Het verdere verloop van de procedure in eerste aanleg en de beroepsprocedure gelden alleen ten aanzien van ontvankelijke en volledige aanvragen.

Artikel 133/44

§1. De Vlaamse Regering bepaalt welke vergunningsaanvragen onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek, onverminderd artikel 125, eerste lid. Aanvragen voor een vergunning waarvoor een milieueffectenrapport moet worden opgemaakt, zijn te allen tijde aan een openbaar onderzoek onderworpen. Hetzelfde geldt voor vergunningsaanvragen op grond van artikel 130, artikel 133/1 tot en met 133/14, en artikel 133/17, §2.

§2. Het openbaar onderzoek duurt dertig dagen. Iedereen kan gedurende deze termijn schriftelijke en mondelinge bezwaren en technische opmerkingen indienen.

Het openbaar onderzoek gebeurt op kosten van de aanvrager.

§3. Het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde stelt een proces-verbaal op van het openbaar onderzoek.

Het proces-verbaal omvat ten minste een inventaris van de tijdens het openbaar onderzoek ingediende schriftelijke en mondelinge bezwaren en technische opmerkingen.

Artikel 133/45

§1. De Vlaamse Regering wijst de instanties aan die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

Deze adviezen hebben de gevolgen als omschreven in artikel 119 en artikel 120. In voorkomend geval sorteren zij ook de gevolgen als bepaald in artikel 130, eerste lid, van dit decreet of in artikel 11, §4, vierde lid, van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten.

De adviezen worden uitgebracht binnen een vervaltermijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst van de adviesvraag. Indien deze termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

§2. In niet-ontvoogde gemeenten wordt de vergunningsaanvraag daarenboven voor advies voorgelegd aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen bepaald door de Vlaamse Regering.

De adviesaanvraag is vergezeld van een bundeling van de adviezen, vermeld in §1, en van een vooradvies van het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde.

Het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is bindend, voor zover het negatief is, of voorwaarden oplegt. Het wordt uitgebracht binnen een vervaltermijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst van de adviesvraag. Indien deze termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

§3. Het college van burgemeester en schepenen of de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan beslissen de vergunningsaanvraag voor advies voor te leggen aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

§4. De adviezen, vermeld in dit artikel, worden verstrekt ten aanzien van het college van burgemeester en schepenen.

In ontvoogde gemeenten worden zij aangevraagd door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn gemachtigde.

In niet-ontvoogde gemeenten worden zij aangevraagd door het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde.

Artikel 133/46

In ontvoogde gemeenten maakt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor elke beslissing over een vergunningsaanvraag een verslag op, dat deel uitmaakt van het vergunningendossier. Het verslag kadert de aanvraag binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening, en omvat desgevallend een voorstel van antwoord op de bezwaarschriften in het kader van het gevoerde openbaar onderzoek.

Artikel 133/47

§1. Het college van burgemeester en schepenen neemt over de vergunningsaanvraag een beslissing binnen een vervaltermijn van :

1° zo de aanvraag een stedenbouwkundige vergunning betreft :

a) 75 dagen, indien het aangevraagde gelegen is in een ontvoogde gemeente, over de aanvraag geen openbaar onderzoek moet worden gevoerd, en de aanvraag niet is samengevoegd met een milieuvergunningsaanvraag op de wijze, vermeld in artikel 133/32,

b) 105 dagen, in alle andere gevallen ;

2° zo de aanvraag een verkavelingsvergunning betreft : 150 dagen.

De vervaltermijnen gaan in de dag na deze waarop het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek aan de aanvrager wordt verstuurd.

§2. Indien geen beslissing wordt genomen binnen de vervaltermijn, vermeld in §1, wordt de aanvraag geacht afgewezen te zijn.

Artikel 133/48

§1. Een afschrift van de beslissing wordt binnen een ordetermijn van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Afschriften van de beslissing worden tevens bezorgd aan :

1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 133/45, §1, eerste lid ;

2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. De aanvrager plakt de kennisgeving van de beslissing uiterlijk de derde dag na de dag van de betekening aan op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De datum van aanplakking wordt uitdrukkelijk vermeld. De kennisgeving blijft ten minste twintig dagen aangeplakt.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijfentwintig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 133/50, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 133/21, §2, van dit decreet en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Artikel 133/49

De Vlaamse Regering bepaalt de minimale organisatorische en procedurele vereisten bij de inrichting van een openbaar onderzoek, vermeld in artikel 133/44. Zij kan de colleges van burgemeester en schepenen belasten met de operationalisering van deze minimale vereisten in een reglement.

De Vlaamse Regering kan voorts nadere formele en procedurele regelen bepalen betreffende de procedure in eerste aanleg, in het bijzonder :

1° de omschrijving van in de procedure te hanteren termijnen van orde ;

2° de omschrijving van de vorm van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De Vlaamse Regering kan ten slotte bepalen welke maatregelen niet-ontvoogde gemeenten dienen te nemen om het gebrek aan een verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar te compenseren.

Onderafdeling 2. Administratieve beroepsprocedure

Artikel 133/50

§1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld :

1° de aanvrager van de vergunning ;

2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing ;

3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten ;

4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 133/48, §1, derde lid ;

5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 133/45, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

Indien over de bestreden beslissing een openbaar onderzoek georganiseerd werd, kunnen belanghebbenden, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, in hun beroepschrift geen gegevens, bewijsmiddelen of beroepsgronden aanvoeren betreffende die onderdelen of hinderaspecten van de bestreden beslissing waaromtrent zij op verwijtbare wijze geen bezwaren of opmerkingen hebben ingediend.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van twintig dagen, die ingaat :

1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager :

a) hetzij de dag na deze waarop de kennisgeving, vermeld in artikel 133/48, §1, eerste lid, werd betekend,

b) hetzij de dag na deze waarop de vervaltermijn, vermeld in artikel 133/47, §1, verstreken is ;

2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 133/45, §1, eerste lid : de dag na deze waarop de kennisgeving, vermeld in artikel 133/48, §1, tweede lid, werd betekend ;

3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

In afwijking van het eerste lid, 3°, gaat de beroepstermijn slechts in de dag na deze waarop de werken zichtbaar worden aangevat, indien kan worden aangetoond dat de aanvrager de bestreden beslissing niet, of niet gedurende twintig dagen, heeft aangeplakt.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Artikel 133/51

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maakt voor elke beslissing in beroep een verslag op. Het verslag kadert de vergunningsaanvraag binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan bij zijn onderzoek bijkomende inlichtingen inwinnen bij de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 133/45, §1, eerste lid.

Het vergunningsdossier van het college van burgemeester en schepenen wordt aan het verslag toegevoegd.

Artikel 133/52

§1. De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.

§2. De deputatie stelt de vergunningsaanvrager en de indiener van het beroep gelijktijdig en per beveiligde zending in kennis van de beslissing in beroep, en dit binnen een vervaltermijn van vijfenzeventig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het beroep. Indien binnen deze vervaltermijn geen beroepsbeslissing wordt betekend, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

In het geval de aanvraag een verkaveling betreft, wordt de notificatietermijn van vijfenzeventig dagen, vermeld in het eerste lid, op honderdvijftig dagen gebracht.

§3. De deputatie zendt een afschrift van haar beslissing in beroep naar volgende personen of instanties, voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep zijn :

1° het college van burgemeester en schepenen ;

2° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt tevens een kopie van het volledige dossier bezorgd.

§4. De aanvrager plakt de kennisgeving van de beslissing van de deputatie uiterlijk de derde dag na de dag van betekening aan op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De datum van aanplakking wordt uitdrukkelijk vermeld. De kennisgeving blijft ten minste twintig dagen aangeplakt.

§5. Van een vergunning, afgegeven door de deputatie, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking. In het geval van een stilzwijgende afwijzing van een beroep door de deputatie, mag de vergunning, afgegeven door het college van burgemeester en schepenen, uitgevoerd worden vanaf de zesendertigste dag na het verstrijken van de vervaltermijn van vijfenzeventig dagen, vermeld in artikel 133/52, §2, eerste lid.

Het eerste lid geldt onverminderd artikel 133/21, §2, van dit decreet en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid.

Artikel 133/53

De deputatie voegt beroepen tegen dezelfde beslissing verplicht samen. Alle betrokken partijen worden onverwijld in kennis gesteld van de samenvoeging.

In geval van samenvoeging gaat de vervaltermijn, vermeld in artikel 133/52, §2, in de dag na deze van betekening van het laatst ingestelde beroep.

Artikel 133/54

De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedureregelen in beroep bepalen, in het bijzonder wat betreft :

1° de opbouw van het beroepschrift ;

2° de samenstelling van het beroepsdossier.

AFDELING 3. Bijzondere procedure

Artikel 133/55

§1. Een vergunning wordt binnen de bijzondere procedure afgeleverd door :

1° hetzij de Vlaamse Regering of de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar, voor zover het aangevraagde onderworpen is aan de verplichting tot het opmaken van een milieueffectrapportage, of in aanmerking komt voor een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van deze verplichting ;

2° hetzij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§2. De Vlaamse Regering kan bepalen welke vergunningsaanvragen binnen de bijzondere procedure blijk moeten geven van vooroverleg met of instemming van de Vlaamse Bouwmeester.

§3. Het vergunningverlenende bestuursorgaan of zijn gemachtigde onderzoekt of een vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. Een vergunningsaanvraag is ontvankelijk en volledig indien voldaan is aan de krachtens §5 bepaalde ontvankelijkheidsvereisten en de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek wordt per beveiligde zending aan de aanvrager verstuurd, binnen een ordetermijn van veertien dagen, ingaand de dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend.

§4. Ten aanzien van ontvankelijke vergunningsaanvragen wordt verder gehandeld overeenkomstig de hiernavolgende regelen :

1° in de door de Vlaamse Regering bepaalde gevallen, en telkens de vergunningsaanvraag het voorwerp moet uitmaken van een milieueffectrapport of gegrond is op artikel 130, artikel 133/1 tot en met 133/14, en artikel 133/17, §2, wordt de vergunningsaanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek, met inachtneming van volgende regelingen :

a) het openbaar onderzoek duurt dertig dagen, of, indien een milieueffectrapport moet worden opgemaakt, zestig dagen,

b) iedereen kan gedurende deze termijn schriftelijke en mondelinge bezwaren en technische opmerkingen indienen,

c) het openbaar onderzoek gebeurt op kosten van de aanvrager,

d) het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde stelt een proces-verbaal op van het openbaar onderzoek,

e) het proces-verbaal omvat ten minste een inventaris van de tijdens het openbaar onderzoek ingediende schriftelijke en mondelinge bezwaren en technische opmerkingen ;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan of zijn gemachtigde wint het voorafgaand advies in van de door de Vlaamse Regering aangewezen instanties en van het college van burgemeester en schepenen, rekening houdend met volgende regelingen :

a) indien de vergunningsaanvraag niet onderworpen is aan een openbaar onderzoek, worden alle adviezen uitgebracht binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst van de adviesvraag, met dien verstande dat aan de adviesvereiste voorbij kan worden gegaan indien de adviezen niet tijdig worden uitgebracht,

b) indien de vergunningsaanvraag onderworpen is aan een openbaar onderzoek :

> **1) valt de adviseringstermijn in hoofde van de door de Vlaamse Regering aangewezen instanties samen met de duur van het openbaar onderzoek, met dien verstande dat aan de adviesvereiste voorbij kan worden gegaan indien de adviezen niet tijdig worden uitgebracht,**
>
> **2) bezorgt het college van burgemeester en schepenen het proces-verbaal van het openbaar onderzoek, de gebundelde bezwaren en opmerkingen en zijn eigen advies aan het vergunningverlenende bestuursorgaan binnen een ordetermijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze waarop het openbaar onderzoek werd afgesloten ;**

3° het vergunningverlenende bestuursorgaan neemt over de vergunningsaanvraag een beslissing binnen een vervaltermijn van zestig dagen, die ingaat hetzij de dag na deze van het verstrijken van de adviseringstermijn, vermeld in 2°, a), hetzij de dag na deze van de ontvangst van de in stukken, vermeld in 2°, b), 2) ;

4° indien het vergunningverlenende bestuursorgaan niet tijdig beslist, wordt de aanvraag geacht afgewezen te zijn ;

5° het vergunningverlenende bestuursorgaan bezorgt per beveiligde zending een afschrift van een uitdrukkelijke vergunningsbeslissing aan de aanvrager, binnen een ordetermijn van tien dagen ;

6° de aanvrager plakt de kennisgeving van de beslissing uiterlijk de derde dag na de dag van betekening aan op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, onder uitdrukkelijke vermelding van de datum van aanplakking, en met dien verstande dat de kennisgeving ten minste twintig dagen aangeplakt blijft.

Van een vergunning, afgegeven binnen de bijzondere procedure, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 133/21, §2.

§5. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

HOOFDSTUK VIII. Raad voor vergunningsbetwistingen

AFDELING 1. Oprichting

Artikel 133/56

Er wordt een Raad voor vergunningsbetwistingen opgericht, hierna de Raad te noemen.

De Raad spreekt zich als administratief rechtscollege uit over beroepen die worden ingesteld tegen :

1° vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning ;

2° valideringsbeslissingen, zijnde bestuurlijke beslissingen houdende de validering of de weigering tot validering van een as built-attest.

Artikel 133/57

De Vlaamse Regering bepaalt de zetel van de Raad.

AFDELING 2. Bevoegdheid

Artikel 133/58

§1. Zo de Raad vaststelt dat een bestreden vergunnings- of valideringsbeslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing. Een beslissing is onregelmatig, wanneer zij strijdt met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

De Raad kan het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen, binnen de door de Raad bepaalde termijn. De Raad kan in dat verband :

1° welbepaalde onregelmatige of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken ;

2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken ;

3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.

§2. De Raad kan ambtshalve middelen inroepen, die niet in het verzoekschrift zijn opgenomen, voor zover deze middelen de openbare orde betreffen.

De kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing, door de overheid, aan de goede ruimtelijke ordening wordt steeds geacht een middel van openbare orde uit te maken.

§3. De voorzitter van de Raad is bevoegd tot het nemen van de voorlopige voorzieningen, vermeld in artikel 133/68.

AFDELING 3. Samenstelling

Artikel 133/59

De Raad bestaat uit vijf raadsleden.

Hij wordt bijgestaan door :

1° twee griffiers ;

2° vijf adviseurs ;

3° administratief personeel.

Artikel 133/60

§1. De Vlaamse Regering benoemt de raadsleden voor het leven.

Niemand kan tot raadslid worden benoemd tenzij hij :

1° houder is van een masterdiploma in de rechten ;

2° ten minste zevenendertig jaar oud is op het ogenblik van de benoeming ;

3° een grondige kennis heeft van en ten minste tien jaar nuttige ervaring heeft in het domein van het Vlaamse ruimtelijkeordeningsrecht.

Een raadslid wordt benoemd op grond van een voordracht door de Raad, na vergelijking van de titels en verdiensten van de kandidaten. Bij de eerste samenstelling van de Raad worden de voordrachten voor de vijf raadsleden evenwel uitgebracht door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid. De Raad en, overgangsmatig, de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, kunnen de kandidaten ambtshalve of op hun verzoek horen.

§2. De raadsleden ontvangen de bezoldiging, de toelagen en de vergoedingen die de Vlaamse Regering bepaalt.

§3. Het ambt van raadslid wordt voltijds uitgeoefend.

Het ambt is onverenigbaar met bezoldigde beroepsactiviteiten, functies of mandaten. De Vlaamse Regering kan een uitdrukkelijke afwijking op dat verbod toestaan, in zoverre het gaat om een deeltijds lesgeverschap aan een instelling voor hoger onderwijs.

§4. De raadsleden kunnen op ieder moment ontslag nemen. Zij blijven evenwel hun functie uitoefenen, totdat in hun vervanging is voorzien.

De raadsleden kunnen enkel door de Raad worden ontzet uit hun ambt, of daarin worden geschorst, in geval van grove nalatigheid of kennelijk wangedrag.

Artikel 133/61

§1. De Raad benoemt zijn griffiers.

Niemand kan tot griffier worden benoemd tenzij hij :

1° houder is van een masterdiploma in de rechten ;

2° een nuttige juridische beroepservaring van ten minste vijf jaar kan doen gelden.

§2. De Raad benoemt zijn adviseurs op grond van een vergelijkende proef waarvan de Raad de voorwaarden bepaalt. De examenuitslag blijft drie jaar geldig.

Niemand kan tot adviseur worden benoemd tenzij hij :

1° houder is van een masterdiploma ;

2° ten minste tien jaar nuttige ervaring heeft op het vlak van de Vlaamse ruimtelijke ordening.

§3. De Raad benoemt de leden van zijn administratief personeel. Hij kan deze bevoegdheid geheel of gedeeltelijk aan de voorzitter opdragen.

Artikel 133/62

De geldelijke en administratieve rechtspositieregelingen die gelden in hoofde van het personeel van de diensten van de Vlaamse overheid, zijn van overeenkomstige toepassing op de griffiers, de adviseurs, en de leden van het administratief personeel. De Vlaamse Regering bepaalt de uitzonderingen waarvan de noodzakelijkheid blijkt.

AFDELING 4. Werkingsregelen

Artikel 133/63

De Raad kiest uit zijn midden jaarlijks een voorzitter.

De voorzitter is belast met de dagelijkse leiding van de Raad. Hij staat in voor het opmaken en opvolgen van een beleidsplan.

Artikel 133/64

De Raad neemt een reglement van orde aan, dat door de Vlaamse Regering bekrachtigd moet worden.

Het reglement van orde treedt in werking de dag van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 133/65

Het reglement van orde deelt de Raad in Kamers in en bepaalt de wijze waarop beroepsdossiers aan de Kamers worden toegewezen.

De Kamers houden zitting met één raadslid. Zij houden evenwel zitting met drie raadsleden in de gevallen waarin zulks nodig wordt geacht om de eenheid van de rechtspraak te verzekeren of wanneer juridische moeilijkheden daartoe grond opleveren. De Raad wijst de kamervoorzitters van de meervoudige kamers aan.

De Raad wijst elke griffier toe aan één of meer Kamers.

AFDELING 5. Procedure

Onderafdeling 1. Algemeen

Artikel 133/66

De partijen kunnen zich bij een procedure voor de Raad doen bijstaan of laten vertegenwoordigen door een raadsman.

Indien deze raadsman optreedt als vertegenwoordiger, legt hij een schriftelijke machtiging daartoe voor, behoudens indien :

1° de raadsman ingeschreven is als advocaat of als advocaat-stagiair ;

2° de raadsman verschijnt samen met de partij die hij vertegenwoordigt.

Artikel 133/67

§1. De partijen kunnen één of meer raadsleden van de bevoegde Kamer schriftelijk en op gemotiveerde wijze wraken vóór de aanvang van de zitting, tenzij de reden tot wraking later is ontstaan. De voorzitter, of, zo deze wordt gewraakt, het oudste raadslid, doet onmiddellijk uitspraak over het verzoek tot wraking. Zo het verzoek wordt ingewilligd, wordt het gewraakte raadslid vervangen.

Het raadslid dat weet dat er een reden tot wraking tegen hem bestaat, onthoudt zich van de zaak en laat zich vervangen.

§2. De redenen tot wraking zijn dezelfde als deze, vermeld in artikel 828, 829, tweede lid en 830 van het Gerechtelijk Wetboek.

Artikel 133/68

In elke stand van het dossier kan de voorzitter van de Raad, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, een bestreden vergunningsbeslissing schorsen bij wijze van voorlopige voorziening. De schorsingsbeslissing wordt ambtshalve of op verzoek genomen.

Artikel 133/69

Alle processtukken worden aan de Raad toegezonden per beveiligde zending, op straffe van onontvankelijkheid.

De Raad verricht alle betekeningen, kennisgevingen en oproepingen per beveiligde zending. Deze zendingen mogen echter bij gewone brief worden gedaan wanneer de ontvangst ervan geen termijn doet ingaan.

Artikel 133/70

De Raad voert rechtstreeks briefwisseling met alle besturen die hij nuttig acht.

Hij is gerechtigd alle bescheiden en inlichtingen omtrent de zaken waarover hij zich uit te spreken heeft, door deze besturen te doen overleggen.

Onderafdeling 2. Aanhangigmaking

Artikel 133/71

§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld :

1° de aanvrager van de vergunning of van het as built-attest ;

2° de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen ;

3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings- of valideringsbeslissing ;

4° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunnings- of valideringsbeslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten ;

5° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, voor wat betreft vergunningen afgegeven binnen de reguliere procedure, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 133/48, §1, derde lid ;

6° de bij het dossier betrokken adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 133/45, §1, eerste lid, respectievelijk artikel 133/55, §4, 2°, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

In hoofde van belanghebbenden die tegen de bestreden beslissing reeds een administratief beroep bij de bestendige deputatie hebben ingesteld, geldt dat zij in hun verzoekschrift geen gegevens, bewijsmiddelen of beroepsgronden kunnen aanvoeren betreffende onderdelen of hinderaspecten die zij op verwijtbare wijze niet in het administratief beroep hebben betrokken.

Indien over de bestreden beslissing een openbaar onderzoek georganiseerd werd, kunnen belanghebbenden, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, in hun verzoekschrift geen gegevens, bewijsmiddelen of beroepsgronden aanvoeren betreffende die onderdelen of hinderaspecten van de bestreden beslissing waaromtrent zij op verwijtbare wijze geen bezwaren of opmerkingen hebben ingediend.

§2. De beroepen worden ingesteld binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat als volgt :

1° wat betreft vergunningsbeslissingen :

a) hetzij de dag na deze van de betekening, wanneer dergelijke betekening vereist is,

b) hetzij de dag na deze van aanplakking, in alle andere gevallen ;

2° wat betreft valideringsbeslissingen :

a) hetzij de dag na deze van de betekening, wanneer dergelijke betekening vereist is,

b) hetzij de dag na deze van de opname in het vergunningenregister, in alle andere gevallen.

Indien de aanvrager van de vergunning gericht is tegen een stilzwijgende weigering tot het verlenen van een vergunning, gaat de beroepstermijn in de dag na deze waarop de vervaltermijn, vermeld in artikel 133/52, §2, respectievelijk artikel 133/55, §4, 3°, verstreken is.

In afwijking van het eerste lid, 1°, b), gaat de beroepstermijn slechts in de dag na deze waarop de werken zichtbaar worden aangevat, indien de aanvrager de bestreden beslissing niet, of niet gedurende twintig dagen, heeft aangeplakt.

§3. De beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift.

Het verzoekschrift wordt gedagtekend en bevat :

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de verzoeker ;

2° de naam en het adres van de verweerder ;

3° het voorwerp van het beroep ;

4° een uiteenzetting van de feiten ;

5° een omschrijving van :

a) de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur,

b) de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden wordt of worden.

Het verzoekschrift omschrijft in voorkomend geval de redenen op grond waarvan, bij wijze van voorlopige voorziening, om de schorsing van de vergunningsbeslissing wordt verzocht.

Het reglement van orde kan nadere vormvereisten vaststellen.

§4. De verzoeker kan aan het verzoekschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht.

De overtuigingsstukken worden door de verzoeker gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

§5. Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift per beveiligde zending en ter informatie aan de verweerder en aan de begunstigde van de vergunning of de valideringsbeslissing.

Artikel 133/72

§1. De griffier schrijft elk inkomend verzoekschrift in op een register.

Hij maakt een afschrift van het verzoekschrift over aan de verweerder en aan de belanghebbenden bij de zaak, vermeld in artikel 133/71, §1, eerste lid, voor zover zij kunnen worden bepaald.

Hij stelt verzoeker en verweerder schriftelijk in kennis van de samenstelling van de bevoegde Kamer.

§2. Een beroep wordt niet geregistreerd indien niet voldaan is aan de vormen, vermeld in artikel 133/71, §3.

In dat geval stelt de griffier de verzoeker in staat om het verzoekschrift te regulariseren, binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de regularisatiemogelijkheid.

De verzoeker die zijn verzoekschrift tijdig regulariseert, wordt geacht het te hebben ingediend op de datum van de eerste verzending ervan.

Een verzoekschrift dat niet, onvolledig of laattijdig is geregulariseerd, wordt geacht niet te zijn ingediend.

Artikel 133/73

De verzoeker is een griffierecht verschuldigd.

Het griffierecht wordt vastgesteld door de Vlaamse Regering.

De griffier brengt de verzoeker schriftelijk op de hoogte van het verschuldigde bedrag.

Het griffierecht wordt gestort op rekening van het grondfonds, vermeld in artikel 144. De storting wordt verricht binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening, vermeld in het derde lid. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is gestort, wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard, tenzij de verzoeker gegronde redenen kan aanbrengen voor dit verzuim.

Onderafdeling 3. Tussenkomst

Artikel 133/74

§1. Elk der belanghebbenden, vermeld in artikel 133/71, §1, eerste lid, kan tussenkomen in een zaak.

Een verzoek tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening, vermeld in artikel 133/72, §1, tweede lid. Bij ontstentenis van dergelijke betekening, kan de Raad echter een latere tussenkomst toelaten, voor zover deze tussenkomst de procedure op generlei wijze vertraagt.

Een verzoek tot tussenkomst wordt gedagtekend en bevat :

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de tussenkomende partij ;

2° de vermelding van de zaak waarin de tussenkomende partij wenst tussen te komen.

§2. De bevoegde Kamer doet onmiddellijk uitspraak over de ontvankelijkheid van een verzoek tot tussenkomst.

§3. De Raad stelt de tussenkomende partij in de gelegenheid om een schriftelijke uiteenzetting over de zaak te geven. De Raad stelt hiervoor een termijn vast, die niet korter mag zijn dan vijftien dagen. De tussenkomende partij kan aan de schriftelijke uiteenzetting de geïnventariseerde overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht.

§4. De griffier bezorgt aan de tussenkomende partij alle processtukken.

Onderafdeling 4. Vooronderzoek

Artikel 133/75

§1. De verweerder dient een antwoordnota, een geïnventariseerd administratief dossier en eventuele bijkomende en geïnventariseerde overtuigingsstukken in, binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening, vermeld in artikel 133/72, §1, tweede lid.

§2. Een afschrift van de antwoordnota wordt aan de verzoeker overgemaakt door de griffier, die de verzoeker tevens van de neerlegging van het administratief dossier in kennis stelt.

De verzoeker kan een wederantwoordnota indienen binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening, vermeld in het eerste lid. De verzoeker kan aan de wederantwoordnota de geïnventariseerde overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht.

Indien de verweerder verzuimd heeft om een tijdige antwoordnota in te dienen, wordt de verzoeker hiervan door de griffier in kennis gesteld, en mag hij de wederantwoordnota vervangen door een toelichtende nota.

Onderafdeling 5. Zitting

Artikel 133/76

Na afloop van het vooronderzoek, worden de partijen uitgenodigd om op een zitting van de Raad te verschijnen. De zitting wordt georganiseerd binnen een ordetermijn van zestig dagen na de betekening van de wederantwoordnota of de toelichtende nota van de verzoeker.

De uitnodiging wordt ten laatste vijftien dagen vóór de zitting aan de partijen toegestuurd. De uitnodiging vermeldt :

1° de plaats en het tijdstip van de zitting ;

2° desgevallend de door de Raad opgeroepen deskundige ;

3° de voorwaarden waaronder de partijen eigen getuigen kunnen meebrengen.

Artikel 133/77

De partijen kunnen ter zitting geen bijkomende stukken overmaken aan de Raad, behoudens hun pleitnota's.

Artikel 133/78

De zittingen zijn openbaar, behoudens indien het alleenzetelende raadslid of de kamervoorzitter, al dan niet op verzoek van de partijen of één ervan, oordeelt dat gewichtige redenen aanwezig zijn die zich tegen de openbaarheid verzetten.

Het beroep wordt op tegenspraak behandeld. De partijen pleiten in elkaars aanwezigheid.

Het alleenzetelende raadslid of de kamervoorzitter ondervraagt desgevallend de door de partijen meegebrachte getuigen.

Het alleenzetelende raadslid of de kamervoorzitter sluit de debatten na de pleidooien en in voorkomend geval na de wederantwoorden.

Artikel 133/79

Bij regelmatige oproeping belet de afwezigheid van de partijen of één ervan de geldigheid van de zitting niet.

Artikel 133/80

De griffier maakt een proces-verbaal op van de zitting.

Het proces-verbaal wordt door het alleenzetelende raadslid of de kamervoorzitter en door de griffier ondertekend.

Aan het proces-verbaal worden de eventueel overgelegde pleitnota's toegevoegd.

Onderafdeling 6. Beraadslaging en uitspraak

Artikel 133/81

§1. De Raad beraadslaagt en beslist achter gesloten deuren over zijn uitspraken.

De uitspraken van de Raad worden uitgebracht binnen een ordetermijn van zestig dagen, die ingaat de dag na die van de zitting.

§2. De Raad legt in zijn uitspraak het geheel van de kosten ten laste gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. De kosten bestaan uit het griffierecht, vermeld in artikel 133/73, en uit het getuigengeld.

Het getuigengeld wordt begroot en toegekend op grond van de daartoe door de Vlaamse Regering bepaalde regelen.

§3. De uitspraken van de Raad worden ondertekend door het alleenzetelende raadslid of de kamervoorzitter en door de griffier.

De uitspraken van de Raad zijn openbaar.

Artikel 133/82

De griffier zendt kosteloos een afschrift van de uitspraak aan de partijen, binnen een ordetermijn van vijftien dagen na de dagtekening ervan.

Anderen dan de partijen kunnen afschriften of uittreksels van de besluiten van de Raad verkrijgen. Voor een afschrift of uittreksel kan een vergoeding worden gevraagd, onder de voorwaarden als bepaald door de Vlaamse Regering.

Afdeling 6. Diverse bepalingen

Artikel 133/83

De kredieten welke voor de werking van de Raad nodig zijn, worden uitgetrokken op de begroting van het departement.

Artikel 133/84

De Vlaamse Regering kan alle aanvullende organieke maatregelen vaststellen welke ter uitvoering van dit hoofdstuk nodig zijn.

Artikel 133/85

Onder het gezag van de Raad voorziet de website van het departement in de geanonimiseerde publicatie van de uitspraken van de Raad en van een jaarlijks verslagboek. Het verslagboek bevat onder meer een overzicht van de stand van de zaken die hangende zijn.

Artikel 133/86

De Raad onderzoekt elk jaar in de loop van de maand september de stand van de zaken die hangende zijn en brengt hierover uiterlijk op 15 oktober verslag uit aan de Vlaamse Regering en aan de voorzitter van het Vlaams Parlement.

TITEL IV. Diverse bepalingen

HOOFDSTUK I. Informatieverplichtingen

AFDELING 1. **Plannenregister en vergunningenregister**

Onderafdeling 1. Plannenregister

Artikel 134

§1. Een plannenregister is een gemeentelijk gegevensbestand, waarin voor het grondgebied van de gemeente ten minste volgende gegevens zijn opgenomen :

1° de grafische plannen en de daarbij horende stedenbouwkundige voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de plannen van aanleg, evenals van de niet-vervallen ontwerpen van dergelijke plannen ;

2° de aanduiding van de delen van de vigerende plannen waarop een voorkooprecht, vermeld in artikel 63, geldt ;

3° de aanduiding van de percelen die het voorwerp hebben uitgemaakt van een planologische bestemmingswijziging die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 84, een planbatenheffing, vermeld in artikel 87, of een bestemmingswijzigingscompensatie, vermeld in boek 6, titel 2, van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid ;

4° de rooilijnplannen ;

5° de onteigeningsplannen.

De Vlaamse Regering kan de wijze bepalen waarop in het plannenregister ruimtelijk relevante beschermingsvoorschriften opgenomen worden ten gevolge van regelgeving binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

§2. Elke gemeente is verplicht om een plannenregister op te maken, te actualiseren, ter inzage te leggen en er uittreksels uit af te leveren volgens de bepalingen van dit decreet.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de opmaak en de actualisering van het plannenregister. Zij kan de specifieke wijze bepalen waarop artikel 261 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 geoperationaliseerd wordt indien de gemeente zich niet gedraagt naar de bij of krachtens deze onderafdeling voorgeschreven regelen.

§3. De overheden die belast zijn met het opmaken van stedenbouwkundige voorschriften, sturen ambtshalve een afschrift van het deel dat betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente, naar het college van burgemeester en schepenen, uiterlijk binnen vijfenveertig dagen na de voorlopige vaststelling, de definitieve vaststelling, respectievelijk de goedkeuring. De betrokken overheden zijn verantwoordelijk voor de overeenstemming van het meegedeelde afschrift met de stukken die zij in hun bezit hebben.

De gegevens, vermeld in §1, worden geregistreerd binnen een termijn van veertien dagen, hetzij na de beslissing van de gemeenteraad, hetzij na de ontvangst van de betrokken informatie. Het college van burgemeester en schepenen is verantwoordelijk voor de overeenstemming van het plannenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen betreffende de informatieplichten, vermeld in het eerste lid.

Onderafdeling 2. Vergunningenregister

Artikel 134/1

§1. Een vergunningenregister is een gemeentelijk gegevensbestand, waarin voor het grondgebied van de gemeente perceelsgebonden informatie is opgenomen met betrekking tot de ruimtelijke ordening.

Het vergunningenregister omvat ten minste volgende gegevens, geordend per kadastraal perceel :

1° het kadastraal nummer, het huisnummer en de straatnaam ;

2° de afgegeven stedenbouwkundige en planologische attesten ;

3° elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en de identiteit van de aanvrager;

4° elke aanvraag voor een verkavelingsvergunning en de identiteit van de aanvrager;

5° elke administratieve beslissing en rechterlijke uitspraak met betrekking tot die vergunningen, en de identiteit van de personen die beroep aantekenen ;

6° elke melding en de identiteit van de persoon die de melding verricht ;

7° de gevalideerde as built-attesten ;

8° het verval van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning ;

9° de vermelding van elk proces-verbaal dat opgemaakt wordt met betrekking tot inbreuken op dit decreet, het verdere gevolg dat aan deze processen-verbaal gegeven wordt, iedere gerechtelijke uitspraak ter zake en de uitvoering van de herstelmaatregelen ;
10° de vermelding van elk rechtsmiddel dat tegen de gerechtelijke uitspraken, vermeld in 9°, aangewend wordt, de daaropvolgende uitspraken en het gevolg dat daaraan gegeven wordt ;

11° het verschuldigd zijn van een planbatenheffing en bewijs van betaling van de planbatenheffing ;

12° in voorkomend geval het declaratief attest, vermeld in artikel 145/2, §5.

De Vlaamse Regering kan de bijkomende ruimtelijke gegevens bepalen die in het vergunningenregister opgenomen worden.

§2. Elke gemeente is verplicht om een vergunningenregister op te maken, te actualiseren, ter inzage te houden van elkeen en er uittreksels uit af te leveren volgens de bepalingen van dit decreet.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de opmaak en de actualisering van het vergunningenregister. Zij kan de specifieke wijze bepalen waarop artikel 261 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 geoperationaliseerd wordt indien de gemeente zich niet gedraagt naar de bij of krachtens deze onderafdeling voorgeschreven regelen.

Artikel 134/2

§1. Bestaande constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel in de zin van boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek is aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden in het vergunningenregister opgenomen als "vergund geacht", onverminderd artikel 106, §3 en §4. Op de gemeentelijke overheid rust ter zake een actieve onderzoeksplicht.

De vaststelling van de aanwezigheid van een geldig bewijs dat de bestaande constructie vóór 22 april 1962 gebouwd werd, en de omschrijving van de aard van dat bewijs, geldt als motivering voor de beslissing tot opname als "vergund geacht".

De vaststelling van het feit dat de constructie niet meer bestaat, van de afwezigheid van enig bewijsmiddel, of van het feit dat het voorhanden zijnde bewijsmiddel aangetast is door uitdrukkelijk aangegeven onregelmatigheden, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht".

Een weigering tot opname als "vergund geacht", wordt per beveiligde zending aan de eigenaar betekend.

§2. Bestaande constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel in de zin van boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek is aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, en waarvan het vergund karakter door de overheid niet is tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift dat opgesteld is binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie, worden in het vergunningenregister opgenomen als "vergund geacht", onverminderd artikel 106, §3 en §4. Op de gemeentelijke overheid rust ter zake een actieve onderzoeksplicht. Het vergunningenregister vermeldt de datum van opname van de constructie als "vergund geacht".

De vaststelling van het feit dat bij de overheid geen geldig tegenbewijs bekend is, geldt als motivering voor een opname als "vergund geacht".

De vaststelling dat bij de overheid een geldig tegenbewijs bekend is, en de omschrijving van de aard daarvan, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht".

Een weigering tot opname als "vergund geacht", wordt per beveiligde zending aan de eigenaar betekend. Deze mededelingsplicht geldt niet ten aanzien van die constructies waarvoor reeds een gemotiveerde mededeling werd verricht bij de opmaak van het ontwerp van vergunningenregister.

§3. Indien een constructie ten onrechte niet als "vergund geacht" in het vergunningenregister opgenomen wordt, omwille van een uitdrukkelijke weigering of op grond van het stilzitten van de gemeente, kan de eigenaar van de constructie een klacht indienen bij de Vlaamse Regering, met het oog op de toepassing van het dwangtoezicht, vermeld in artikel 134/1, §2, tweede lid.

De Vlaamse Regering kan nadere procedurele regelen bepalen voor de toepassing van het eerste lid.

Artikel 134/3

§1. De overheden die beslissingen nemen in verband met de vergunningverlening in het kader van dit decreet sturen ambtshalve een afschrift van elke beslissing naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het betrokken onroerend goed gelegen is.

De overheden die betrokken zijn in een procedure die betrekking heeft op een betwisting in het kader van dit decreet sturen ambtshalve een afschrift van elke dagvaarding of verzoekschrift, elke voorziening in hoger beroep of in cassatie, naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het betrokken onroerend goed gelegen is. Iedere in de zaak gewezen beslissing wordt ambtshalve doorgestuurd naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het betrokken onroerend goed gelegen is.

De overheden die belast zijn met het bezorgen van de afschriften, vermeld in het eerste en tweede lid, zijn verantwoordelijk voor de overeenstemming van deze afschriften met de stukken die zij in hun bezit hebben.

§2. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de informatieplichten, vermeld in §1.

Artikel 134/4

De gegevens, vermeld in artikel 134/1, §1, tweede en derde lid, worden geregistreerd binnen een termijn van vijf werkdagen, hetzij na de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, hetzij na de ontvangst van de betrokken informatie. Het college van burgemeester en schepenen is verantwoordelijk voor de overeenstemming van het vergunningenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen.

Onderafdeling 3. Bepaling, aan beide registers gemeen

Artikle 134/5

Het plannenregister, het vergunningenregister en de inhouden van beide registers, worden beschouwd als een bestuursdocument, als bedoeld in artikel 3, 4°, van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur.

Beide registers zijn toegankelijk voor het publiek in het gemeentehuis.

Onverminderd hoofdstuk II, afdeling IV, van voormeld decreet van 26 maart 2004 krijgen de ambtenaren van ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 10 tot en met 13, op eerste verzoek, onmiddellijk een kosteloos uittreksel.

AFDELING 2. **Het stedenbouwkundig uittreksel en attest. Projectvergaderingen**

Artikel 135

§1. Het stedenbouwkundig uittreksel bestaat uit een informatief uittreksel uit het plannenregister en uit het vergunningenregister voor de percelen waarvoor de aanvraag ingediend werd.

De Vlaamse regering bepaalt de nadere regels voor de aanvraag van het stedenbouwkundig uittreksel.

De Vlaamse Regering bepaalt tevens de wijze waarop gemeenten die nog niet beschikken over een plannenregister en een vergunningenregister stedenbouwkundige inlichtingen verstrekken.

§2. **[…]**

Artikel 135/1

§1. Het stedenbouwkundig attest geeft op basis van een plan aan of een overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het wordt afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen of, in de gevallen, vermeld in artikel 133/30, §1, 2°, door de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling een vergunningsaanvraag.

§2. De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover :

1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften ;

2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden ;

3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

§3. Het stedenbouwkundig attest blijft geldig gedurende twee jaar vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan.

§4. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

Artikel 135/2

§1. Personen die instaan voor de ontwikkeling en verwezenlijking van belangrijke bouw- of verkavelingsprojecten kunnen, eens een realistische projectstudie voorhanden is, verzoeken om een projectvergadering met het bevoegde vergunningverlenende bestuursorgaan en de adviesverlenende instanties, aangewezen krachtens artikel 133/45, §1, eerste lid, respectievelijk artikel 133/55, §4, 2°. Indien de vergunningsaanvraag ingediend zal worden bij het college van burgemeester en schepenen van een niet-ontvoogde gemeente, wordt ook de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij de projectvergadering betrokken. De projectvergadering beoogt de procedurele afstemming tussen de betrokken organen en instanties, de bespreking van de eventueel nodig of nuttig geachte projectbijsturingen en de eventuele toepassing van artikel 135/1.

In het geval het project zal leiden tot een aanvraag voor zowel een stedenbouwkundige vergunning als een milieuvergunning, dan worden bij de projectvergadering tevens volgende instanties betrokken :

1° het bestuursorgaan dat bevoegd is voor het verlenen van de milieuvergunning ;

2° de in het kader van de milieuvergunningsaanvraag adviesverlenende instanties.

§2. Het verzoek tot organisatie van een projectvergadering kan niet worden geweigerd.

§3. De Vlaamse Regering omschrijft de projecten die als belangrijke bouw- of verkavelingsprojecten in de zin van §1, eerste lid, moeten worden beschouwd.

Zij kan tevens nadere materiële, methodologische en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

AFDELING 3. Het planologisch attest

Artikel 136

...

AFDELING 4. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Artikel 137

§1. De instrumenterende ambtenaar vermeldt in alle onderhandse en authentieke akten van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, van een inbreng van een onroerend goed in een vennootschap, en ook in alle akten van vestiging van erfpacht of opstal en in elke andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel, met uitzondering van huwelijkscontracten en hun wijzigingen en contracten aangaande de mandeligheid:

1° of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt ;

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister ;

3° of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 146 of 149 tot en met 151 en iedere in de zaak gewezen beslissing ;

4° of er op het onroerend goed een voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 63 ;

5° de lasten en voorwaarden die opgelegd zijn bij de verkavelingsvergunning.

In de authentieke akte wordt de verklaring van de verkrijger opgenomen dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend.

De instrumenterende ambtenaar neemt bovendien **een verwijzing naar artikel 93 van dit decreet op** in de akte.

Indien op het onroerend goed, ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing, een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren, zoals bedoeld in de artikelen 149 tot en met 151, dan wordt dit in een afzonderlijke akte vermeld. In deze akte wordt tevens vermeld dat de nieuwe eigenaar**, voor zover de tenuitvoerlegging van de door de rechter bevolen herstelmaatregel niet verjaard is,** de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar. De instrumenterende ambtenaar stuurt een afschrift van die akte aan de stedenbouwkundige inspecteur.

Indien ten gevolge van de overdracht van een onroerend goed, opgenomen in een onderhandse of authentieke akte, de heffingsplicht, vermeld in artikel 91, wordt overgenomen, stuurt de instrumenterende ambtenaar binnen de dertig dagen een afschrift van deze akte aan de Vlaamse Belastingdienst. In voorkomend geval zijn artikel 433 tot en met 435 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen van overeenkomstige toepassing.

Indien de instrumenterende ambtenaar een onderhandse akte in een authentieke akte dient op te nemen, waarbij de eerste niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 141, dan wijst hij de partijen bij de opmaak van de akte op artikel 141, 146, eerste lid, 4° en 162 van dit decreet.

§2. De instrumenterende ambtenaar vermeldt in alle akten betreffende een hypothecaire lening of krediet dezelfde gegevens als opgesomd in §1 indien de lening of het krediet enkel betrekking heeft op de financiering en uitvoering van vergunningsplichtige werken.

Daarnaast worden eveneens de gegevens over de vergunning opgenomen indien de lening betrekking heeft op de financiering van vergunningsplichtige werken ingevolge dit decreet. Indien de vergunning nog niet verkregen werd, wordt de eerste schijf van de lening pas uitbetaald nadat de vergunning aan de leningmaatschappij bezorgd is.

§3. De Vlaamse regering kan de nadere voorschriften voor de informatieplicht bepalen.

Artikel 138

Bij verdeling van een onroerend goed zonder dat een verkavelingsvergunning is afgegeven, stuurt de instrumenterende ambtenaar bij aangetekende brief, twintig dagen vóór de datum die voor de openbare verkoping of voor de ondertekening van de akte is vastgesteld, het plan van de verdeling en een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven, naar het college van burgemeester en schepenen. De opmerkingen die het college van burgemeester en schepenen eventueel en bij wijze van inlichting maakt, moeten in de akte worden vermeld, evenals de vermelding dat voor de verdeling geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De instrumenterende ambtenaar neemt bovendien **een verwijzing naar artikel 93 van dit decreet op** in de akte.

De onderhandse akten waarin die verrichtingen worden vastgelegd, bevatten dezelfde vermeldingen.

Dit artikel geldt voor alle akten van eigendomsoverdracht of eigendomsverklaring, verhuring voor meer dan negen jaar, erfpacht of opstal.

Artikel 139

§1. Vóór de vervreemding, verhuring voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van bezwaren met hypotheek, maar met uitzondering van erfdienstbaarheden, betreffende een kavel gelegen in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning is verkregen, moet, op verzoek van de eigenaar of eigenaars van de stukken grond, voor een instrumenterende ambtenaar een akte worden verleden van de verdeling van die stukken grond en van de aan de verkaveling verbonden lasten. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen vermelden, de eigenaars identificeren en hun titel van eigendom aangeven. De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan worden als bijlagen bij die akte gevoegd en worden, samen met de akte, op verzoek van de instrumenterende ambtenaar die de akte heeft verleden, binnen twee maanden na het verlijden ervan, overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. De overschrijving van het verkavelingsplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de instrumenterende ambtenaar gewaarmerkte afdruk van dat plan.

§2. Heeft een eigenaar van een kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning verkregen, dan moet ook, op zijn verzoek, voor een instrumenterende ambtenaar een akte worden verleden van de wijzigingen die werden aangebracht in de verkaveling van de stukken grond of in de lasten van de verkaveling. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen op het tijdstip van het verlijden vermelden, alle eigenaars van de in de verkavelingswijziging begrepen percelen identificeren en hun titel van eigendom aangeven. De akte moet eveneens een nauwkeurige opgave van de overschrijving van de verdelingsakte van de stukken grond bevatten. De beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning en, in voorkomend geval, het nieuwe verdelingsplan worden als bijlage bij die akte gevoegd, om samen met die akte te worden overgeschreven zoals in §1 is bepaald.

§3. In de publiciteit voor een verkaveling moet de gemeente, waar de verkaveling gelegen is, vermeld worden, en ook de datum en het nummer van de vergunning.

§4. De instrumenterende ambtenaar brengt de partijen op de hoogte van de akte van verdeling en van het bestek van de verkaveling, van de bepalingen van de verkavelingsvergunning en van de wijzigingsbepalingen. Hij maakt in de akte van verkoop, van verhuring, van erfpacht of opstal melding van die kennisgeving, en van de datum van de vergunning.

De instrumenterende ambtenaar neemt artikel 99 van dit decreet integraal over in de akte.

De onderhandse akten waarin die verrichtingen worden vastgelegd, bevatten dezelfde vermeldingen.

Artikel 140

De Vlaamse regering kan bepalen dat bij een overdracht onder levenden van een eigendomsrecht en de vestiging of de overdracht onder levenden van een recht van opstal, van erfpacht, of van vruchtgebruik op een grond, de instrumenterende ambtenaar aan het departement mededeling moet doen van de partijen bij die rechtshandeling en van de identificatie van de grond.

AFDELING 5. Informatieplicht met betrekking tot overeenkomsten

Artikel 141

Iedereen die een onderhandse akte van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, en ook van vestiging van erfpacht of opstal opmaakt, moet vermelden of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt en moet de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister overnemen.

De vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit dergelijke onderhandse akten opmaken**, moeten een verwijzing naar artikel 93 van dit decreet opnemen** in de akte.

AFDELING 6. Informatieplicht met betrekking tot publiciteit

Artikel 142

Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkoopt, verhuurt voor meer dan negen jaar, inbrengt in een vennootschap, een erfpacht of een opstalrecht overdraagt, of op andere wijze de eigendomsoverdacht met een vergeldend karakter van het goed bewerkstelligt, vermeldt in de hieraan verbonden publiciteit:

1° of er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt ;

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister ;

3° of er voor het goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 146 of 149 tot en met 151 en iedere in de zaak gewezen beslissing ;

4° of er op het goed een voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 63 ;

5° of voor het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is.

De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen voor de vorm en de modaliteiten van de vermeldingen in de publiciteit en voor de vrijstelling van deze bepalingen voor bepaalde vormen van publiciteit.

HOOFDSTUK II. Fiscale bepalingen

Artikel 143

§1. De gemeenten kunnen buiten de opcentiemen op de onroerende voorheffing:

1° **[…]**

2° een jaarlijkse belasting heffen op de niet bebouwde gronden, gelegen in gebieden bestemd voor **[…]** industrie volgens het plannenregister en palend aan een openbare weg die voldoende is uitgerust zoals bepaald in artikel 100.

§2. De volgende personen zijn ontheven:

1° **[…]**

2° van de in §1, 2°, bedoelde belasting: de eigenaars van één enkele onbebouwde grond bij uitsluiting van enig ander onroerend goed ;

3° van de in §1 bedoelde belastingen: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode ;

4° **[…]**

5° **[…]**

6° **[…]**.

De krachtens **het eerste lid, 2°, verleende ontheffingen** gelden slechts gedurende de vijf kalenderjaren die volgen op de verwerving van het goed. Ze gelden gedurende de vijf dienstjaren die volgen op de inwerkingtreding van de belastingverordening, indien het goed op dat tijdstip reeds verworven is.

§3. **[…]**

§4. Onverminderd het bepaalde in de §§2 en 3, kunnen de gemeenten tariefdiversificaties en bijkomende ontheffingen van de in §1 bedoelde belastingen vaststellen teneinde hun ruimtelijke doelstellingen te realiseren.

HOOFDSTUK III. Het grondfonds

Artikel 144

§1. Er wordt een grondfonds opgericht. Het grondfonds is een Gewestdienst met Afzonderlijk Beheer, zoals bedoeld in artikel 140 van de gecoördineerde wetten op de Rijkscomptabiliteit.

§2. De middelen waarover het grondfonds beschikt zijn:

1° de dotaties ingeschreven in het decreet houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap ;

2° het per 31 december van het jaar voorafgaand aan het begrotingsjaar beschikbare saldo van het grondfonds onverminderd de bepaling van artikel 159bis ;

3° alle ontvangsten voortvloeiend uit de toepassing van **[…]** dit decreet Titel V uitgezonderd **[…]** ;

4° alle schulden, vorderingen en tegoeden van het Fonds voor de Planschade.

§3. De middelen van het grondfonds moeten aangewend worden voor de uitgaven die voortvloeien uit de toepassing van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 en uit de toepassing van dit decreet.

§4. De Vlaamse regering beheert het grondfonds. Ze stelt de nodige administratieve en logistieke ondersteuning ter beschikking van het grondfonds en kan, overeenkomstig de geldende regels, sommige van haar bevoegdheden delegeren aan de leidend ambtenaar die ze daartoe aanwijst.

§5. De Vlaamse regering bepaalt de organieke regels die van toepassing zijn op het financiële en materiële beheer van het grondfonds.

HOOFDSTUK IV. Aanpak permanente bewoning weekendverblijven

Onderafdeling 1. Begrip

Artikel 145

Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt verstaan onder :

1° "weekendverblijf" : een al dan niet verplaatsbare en vanuit bouwfysisch oogpunt hoofdzakelijk vergunde constructie die voldoet aan alle volgende voorwaarden :

a) zij heeft een maximaal bouwvolume van 300 m³,

b) zij voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, doch zij kan krachtens de stedenbouwkundige voorschriften niet tot permanente bewoning worden bestemd,

c) zij is niet gelegen in een natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat, aangewezen op een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan ;

2° "permanente bewoners" : personen die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden :

a) op de dag vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet betrekken zij reeds gedurende ten minste één jaar een weekendverblijf als hoofdverblijfplaats, zulks blijkens een voorlopige of definitieve inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente,

b) zij hebben geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik.

Onderafdeling 2. Planologisch oplossingskader

Artikel 145/1

De voor de planopmaak bevoegde bestuursniveaus onderzoeken of planologische oplossingen kunnen worden geboden voor bestaande knelpunten op het vlak van de ruimtelijke inplanting en de permanente bewoning van weekendverblijven. Deze onderzoeken worden uiterlijk op 30 april 2012 afgerond. De ruimtelijke uitvoeringsplannen die gevolg geven aan het door deze onderzoeken vooropgestelde oplossingskader, worden uiterlijk op 30 april 2015 definitief vastgesteld.

De planologische oplossingen worden niet aangerekend op de gemeentelijke woonquota, zoals bepaald door het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Zij worden evenmin meegerekend in de berekening van de woonbehoeften in het kader van de structuurplanning.

Onderafdeling 3. Woonrecht

Artikel 145/2

§1. Tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in artikel 145/1, reeds vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet in werking is getreden, geldt in hoofde van permanente bewoners, ten persoonlijken titel, een tijdelijk woonrecht vanaf de dag van de inwerkingtreding van voormeld decreet tot en met de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

In hoofde van permanente bewoners waarvoor geen planologische oplossing geboden wordt, geldt ten persoonlijken titel een aanvullend woonrecht vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in artikel 145/1, tot en met 31 december 2029. Indien het ruimtelijk uitvoeringsplan reeds vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet in werking is getreden, geldt het aanvullend woonrecht vanaf de dag van de inwerkingtreding van voormeld decreet. Het ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in artikel 145/1, kan het aanvullend woonrecht verlengen, uiterlijk tot en met 31 december 2039. Indien het ruimtelijk uitvoeringsplan reeds vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet definitief is vastgesteld, kan het orgaan, bevoegd voor de definitieve vaststelling, een reglement tot dergelijke verlenging van het aanvullend woonrecht aannemen.

Het tijdelijk woonrecht en het eventuele daaropvolgende aanvullend woonrecht worden hiernavolgend beschouwd als één integraal en continu gegeven, "woonrecht" genoemd.

§2. Permanente bewoners zijn ertoe gehouden in te gaan op het eerste aanbod tot herhuisvesting van overheidswege, op straffe van verval van hun woonrecht.

Het woonrecht vervalt eveneens indien en van zodra de permanente bewoner :

1° het weekendverblijf niet langer als hoofdverblijfplaats betrekt, zulks blijkens het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente ;

2° een andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft ;

3° na de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet met betrekking tot het weekendverblijf een misdrijf, vermeld in artikel 146, begaat.

Het woonrecht vervalt ten slotte indien het weekendverblijf tenietgaat of niet langer voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

§3. Het woonrecht houdt in hoofde van de permanente bewoners en hun gezinsleden het recht in om het weekendverblijf permanent te bewonen gedurende de periode waarbinnen het woonrecht geldt. De gezinsleden genieten geen eigenstandig woonrecht en bouwen daartoe geen rechten op.

Gedurende de uitoefening van het woonrecht :

1° geeft het strijdig gebruik van het weekendverblijf geen aanleiding tot vorderingen op grond van de artikelen 146 en 149 tot en met 151 ;

2° worden op het strijdig gebruik van het weekendverblijf betrekking hebbende herstelmaatregelen, en (de verjaring van) het recht om tot ambtshalve uitvoering van dergelijke herstelmaatregelen over te gaan, geschorst ;

3° wordt het strijdig gebruik van het weekendverblijf geacht geen vertraging in de tenuitvoerlegging van een herstelmaatregel uit te maken, in het geval aan de uitvoering van de herstelmaatregel een dwangsom is verbonden.

Voor de toepassing van het tweede lid, wordt onder "het strijdig gebruik van het weekendverblijf" verstaan : de permanente bewoning van het weekendverblijf door de permanente bewoners en hun gezinsleden.

§4. Het woonrecht staat nimmer in de weg aan het vaststellen van een onteigeningsplan, het verlenen van een onteigeningsmachtiging en het uitvoeren van onteigeningsverrichtingen.

§5. De Vlaamse Regering kan de wijze bepalen waarop het bestaan en het verval van het woonrecht in een declaratief attest worden vastgesteld.

§6. Vanaf het verstrijken van het woonrecht kan de burgemeester ten aanzien van een weekendverblijf dat niet gelegen is in een gebied waarin verblijfsrecreatie toegelaten is, een woonverbod uitspreken en alle nuttige maatregelen nemen om dat woonverbod te doen naleven, zulks met overeenkomstige toepassing van artikel 135, §2, van de Nieuwe Gemeentewet.

Onderafdeling 4. Handelingen betreffende een weekendverblijf waarop een woonrecht rust

Artikel 145/3

Bij de afgifte van elke vergunning voor handelingen met betrekking tot een weekendverblijf waarop een woonrecht rust, geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 117, §1, eerste lid, 1°, onverkort. Het woonrecht kan nimmer worden ingeroepen om deze toetsing af te wijzen.

HOOFDSTUK V. Bijzondere bepaling betreffende de toetsing aan stedenbouwkundige voorschriften binnen andere beleidsvelden

Artikel 145/4

§1. De mogelijkheden of verplichtingen om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften of om rekening te houden met ontwerpen van stedenbouwkundige voorschriften, zoals deze bij of krachtens dit decreet zijn vastgesteld in hoofde van de vergunningenverlenende bestuursorganen en de ambtenaren van ruimtelijke ordening, gelden onder dezelfde voorwaarden in hoofde van de instanties en organen die over een vergunningenaanvraag adviseren en in hoofde van de instanties en organen die adviseren of beslissen over een onteigeningsplan of over een aanvraag voor een onteigeningsmachtiging, een milieuvergunning of een vergunning, vermeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu of in het bosdecreet van 13 juni 1990.

§2. Onverminderd §1 kan bij de advisering en beslissing over een milieuvergunningsaanvraag afgeweken worden van de bepalingen van het gewestplan ten bate van inrichtingen waarvan de exploitatie geheel of ten dele niet overeenstemt met de bestemmingsvoorschriften van dit gewestplan, voor zover voldaan is onder beide hiernavolgende voorwaarden :

1° de goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad, hetgeen in het bijzonder betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort ;

2° de inrichting is hoofdzakelijk vergund.

Indien de goede ruimtelijke ordening geschaad wordt, kan rekening worden gehouden met de termijn die nodig is om de inrichting te herlocaliseren. Deze termijn is ten hoogste gelijk aan vijf jaar.

De Vlaamse Regering bepaalt de categorieën van bedrijven die door hun aard en omvang van het eerste lid zijn uitgesloten. Zij wijst de gebieden aan waarin het eerste lid niet kan worden toegepast.

HOOFDSTUK VI. Woonuitbreidingsgebieden. Ontwikkelingsmogelijkheden

Artikel 145/5

Dit hoofdstuk is van toepassing op de gebieden die ressorteren onder de gebiedsbestemming "woonuitbreidingsgebied", vermeld in artikel 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Artikel 145/6

Een gemeente kan een woonuitbreidingsgebied eerst omzetten naar woongebied door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, voor zover een toelichtingsnota bij dat bestemmingsplan een beleidsvisie op het gemeentelijk woonbeleid insluit of naar een bestaande beleidsvisie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verwijst. Een beleidsvisie bestaat ten minste uit een prioriteitenbepaling en een fasering met betrekking tot het ontwikkelen van de bijkomende ruimte voor woningbouw vanuit een globale visie op het wonen in de gemeente.

Het eerste lid vindt toepassing ten aanzien van planningsprocessen waarbij de voorlopige vaststelling of de voorlopige aanneming geschiedt vanaf 1 januari 2009.

Artikel 145/7

§1. In woonuitbreidingsgebieden wordt de aanvraag van een sociale woonorganisatie voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning ingewilligd indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de gronden zijn niet gelegen in een overstromingsgebied, als vermeld in artikel 2, §1, 16°, a), 10),

2° de gronden palen aan woongebied, al dan niet met landelijk karakter ;

3° de gronden worden niet belast door een bouwverbod ingevolge het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen ;

4° het aangevraagde vormt geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale habitat- of vogelbeschermingszone, of komt ondanks het sociaal karakter van de geplande activiteit niet in aanmerking voor een afwijking, vermeld in artikel 36ter, §5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu ;

5° de inrichtingsaspecten van het bouw- of verkavelingsproject zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijk ordening.

De bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kunnen nimmer worden ingeroepen om de afgifte van de vergunningen, vermeld in het eerste lid, af te wijzen.

§2. Buiten de gevallen, vermeld in §1, en onverminderd de gevallen, toegelaten bij artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, kan een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied eerst worden afgeleverd, indien de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van de deputatie.

In een principieel akkoord bevestigt de deputatie dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten. De deputatie wint daaromtrent het voorafgaand advies van de gemeenteraad in. Indien de gemeenteraad geen advies aflevert binnen een termijn van negentig dagen, ingaande de dag na deze van de betekening van de adviesvraag, kan aan deze adviesverplichting worden voorbijgegaan.

Een principieel akkoord verplicht de gemeente ertoe om binnen het jaar een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg op te maken.

De Vlaamse Regering kan nadere materiële en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van deze paragraaf.

§3. De bepalingen van §1 en §2 vinden toepassing ten aanzien van bouwprojecten of verkavelingen waarvoor de vergunningsaanvragen vanaf 1 januari 2009 betekend worden bij het college van burgemeester en schepenen, of, bij toepassing van de procedure, vermeld in artikel 133/30, §1, 2°, de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

TITEL V. Handhavingsmaatregelen

HOOFDSTUK I. Strafbepalingen

AFDELING 1. Strafsancties

Artikel 146

Met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en met een geldboete van 26 euro tot 400.000 euro of met één van deze straffen alleen, wordt de persoon gestraft die:

1° de bij **de artikelen 93 en 107 bepaalde handelingen** hetzij zonder voorafgaande vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, uitvoert, voortzet of in stand houdt ;

2° handelingen **[…]** uitvoert, voortzet of in stand houdt in strijd met een ruimtelijke uitvoeringsplan, bedoeld in artikelen 37 tot en met 53, met een ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan waarvoor toepassing werd gemaakt van **artikel 118 of 131, §1,** of met de stedenbouwkundige en verkavelingsverordeningen, bedoeld in artikelen 54 tot en met 60 , tenzij de uitgevoerde werken, handelingen of wijzigingen vergund zijn ;

3° als eigenaar toestaat of aanvaardt dat één van de onder 1° en 2° bedoelde strafbare feiten worden gepleegd, voortgezet of in stand gehouden ;

4° een inbreuk pleegt op de informatieplicht, bedoeld in artikelen 137 tot en met 142 ;

5° de handelingen, werken of wijzigingen voortzet in strijd met het bevel tot staking, de bekrachtigingsbeslissing of, in voorkomend geval, de beschikking in kortgeding ;

6° een inbreuk op de plannen van aanleg en verordeningen die tot stand zijn gekomen volgens de bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en die van kracht blijven zolang en in de mate dat ze niet vervangen worden door nieuwe voorschriften uitgevaardigd krachtens onderhavig decreet, pleegt na de datum van inwerkingtreding van dit decreet, of dit voortzet of in stand houdt, op welke wijze ook , tenzij de uitgevoerde werken, handelingen of wijzigingen vergund zijn ;

7° werken, handelingen of wijzigingen die een inbreuk zijn op de bouw- en verkavelingsvergunningen die zijn verleend krachtens het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, uitvoert, voortzet of in stand houdt.

De minimumstraffen zijn echter een gevangenisstraf van vijftien dagen en een geldboete van 2.000 euro, of één van deze straffen alleen, indien de in het eerste lid bedoelde misdrijven gepleegd worden door instrumenterende ambtenaren, vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit onroerende goederen kopen, verkavelen, te koop of te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpen en/of opstellen of personen die bij die verrichtingen als tussenpersonen optreden, bij de uitoefening van hun beroep.

De strafsanctie voor het instandhouden van inbreuken, bedoeld in het eerste lid, 1°, 2°, 3°, 6° en 7°, geldt niet voorzover de handelingen, werken, wijzigingen of het strijdige gebruik niet gelegen zijn in de ruimtelijk kwetsbare gebieden*.

Er kan daarenboven pas strafbaar in stand worden gehouden indien het perceel waarop de inbreuk in stand wordt gehouden op het ogenblik dat het aflopend misdrijf werd gepleegd een bestemming als ruimtelijk kwetsbaar gebied had.

Artikel 147

Alle bepalingen van het eerste boek van het Strafwetboek, met inbegrip van hoofdstuk VII en van artikel 85, zijn van toepassing op de in artikel 146 bedoelde misdrijven.

AFDELING 1/1. Handhavingsplan

Artikel 147/1

§1. De Vlaamse Regering stelt een Handhavingsplan vast binnen de zes maanden na haar aantreden.

Het Handhavingsplan omvat :

1° beleidsregels betreffende een strategische, programmatische en onderling afgestemde uitoefening van de bevoegdheden van de stedenbouwkundige inspecteurs en de door de Vlaamse Regering of de gouverneur aangewezen ambtenaren, vermeld in artikel 148, eerste lid ;

2° beleidsregels die door de stedenbouwkundige inspecteurs en de ambtenaren, vermeld in het eerste lid, in acht worden genomen bij de uitoefening van hun toezichts- en handhavingstaak en van de overige bevoegdheden die hun krachtens deze titel worden opgedragen ;

3° eventuele beleidsregels betreffende de eenvoudige afdoening van adviesvragen, vermeld in artikel 148/4 ;

4° aanbevelingen betreffende een preventieve en curatieve aanpak van misdrijven, vermeld in artikel 146 ;

5° aanbevelingen betreffende de bekostiging van het lokale handhavingsbeleid.

§2. De Vlaamse Regering stelt het Handhavingsplan vast op grond van :

1° een ontwerpplan, opgemaakt door de gewestelijke administratie, belast met het toezicht en de handhaving inzake ruimtelijke ordening, na overleg met relevante handhavingsinstanties ;

2° de adviezen van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, de strategische adviesraad en de Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten over het ontwerpplan.

§3. Een Handhavingsplan blijft gelden tot een nieuw Handhavingsplan is vastgesteld.

Het kan te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden herzien met inachtneming van de procedure, vermeld in §2.

AFDELING 2. Toezicht

Artikel 148

Onverminderd de bevoegdheden van de agenten en de officieren van gerechtelijke politie, zijn de stedenbouwkundige inspecteurs, de andere door de Vlaamse regering aangewezen ambtenaren, alsmede de door de gouverneur aangewezen ambtenaren van de provincie en van de gemeenten in zijn provincie, bevoegd om de in deze titel omschreven misdrijven op te sporen en vast te stellen door een proces-verbaal. De processen-verbaal waarin de in deze titel omschreven misdrijven worden vastgesteld gelden tot bewijs van het tegendeel.

De in het eerste lid bedoelde agenten, officieren van de gerechtelijke politie en ambtenaren hebben toegang tot de bouwplaats en de gebouwen om alle nodige opsporingen en vaststellingen te verrichten.

Als deze verrichtingen de kenmerken van een huiszoeking dragen, mogen ze enkel worden uitgevoerd op voorwaarde dat de politierechter daartoe een machtiging heeft verstrekt.

Om de in deze titel omschreven misdrijven op te sporen en vast te stellen in een proces-verbaal krijgen de stedenbouwkundige inspecteurs de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie hulpofficier van de procureur des Konings.

AFDELING 2/1. Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid

Onderafdeling 1. Oprichting en missie

Artikel 148/1

§1. Bij het Vlaamse Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed wordt een Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid opgericht, hierna de Hoge Raad te noemen.

§2. De Hoge Raad is een orgaan van actief bestuur.

Zijn adviezen, evenals de beslissingen, vermeld in artikel 148/16, zijn te allen tijde gesteund op motieven die ontleend worden aan :

1° het recht, met inbegrip van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals deze specifiek binnen de ruimtelijke ordening gelden ;

2° de weerslag van inbreuken op de rechten van derden en op de plaatselijke ordening, zijnde het niveau van de goede ruimtelijke ordening van naburige percelen dat zou worden behaald indien zich geen schade ingevolge een misdrijf, vermeld in artikel 146, zou hebben voorgedaan.

§3. De Vlaamse Regering geeft nimmer instructies omtrent de behandeling van concrete dossiers die aan de beoordeling van de Hoge Raad zijn voorgelegd.

Onderafdeling 2. Bevoegdheden

Sectie 1. Advies betreffende de herstelvordering en de ambtshalve uitvoering

Artikel 148/2.

De stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen kunnen slechts overgaan tot het inleiden van een herstelvordering voor de rechter of tot het ambtshalve uitvoeren van een herstelmaatregel, wanneer de Hoge Raad daartoe voorafgaandelijk een positief advies heeft verleend.

Artikel 148/3

Het advies, vermeld in artikel 148/2, wordt gevraagd bij beveiligde zending.

Bij de adviesaanvraag wordt een informatiedossier gevoegd, waarin de feitelijke en juridische historiek van het dossier wordt geduid.

Artikel 148/4

Indien een adviesaanvraag zich leent tot eenvoudige afdoening, wordt het advies uitgebracht door de voorzitter of een door hem aangewezen lid.

Een adviesvraag leent zich tot eenvoudige afdoening indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° de adviesaanvraag is kennelijk onontvankelijk of kennelijk ongegrond, de voorgenomen herstelvordering of ambtshalve uitvoering is kennelijk rechtmatig, of het voorwerp van het betrokken misdrijf is gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied ;

2° de zaak heeft geen betrekking op algemene rechtspunten of beleidsvragen die in het belang van het handhavingsbeleid door de plenaire vergadering van de Hoge Raad moeten worden beslecht.

De voorzitter of het door de voorzitter aangewezen lid brengt zijn advies uit binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de adviesvraag. Bij het overschrijden van deze termijn, mag aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

Artikel 148/5

Indien een adviesvraag zich niet leent tot eenvoudige afdoening, brengt de plenaire vergadering van de Hoge Raad een advies uit binnen een vervaltermijn van zestig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de adviesaanvraag.

Bij het overschrijden van deze termijn, mag aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

Artikel 148/6

Een advies wordt bij beveiligde zending betekend aan het betrokken bestuur. De Hoge Raad bezorgt een afschrift van het advies aan de belanghebbenden, vermeld in artikel 148/29, die in de zaak zijn gehoord of van wiens bestaan de Hoge Raad op grond van het dossier op de hoogte is.

Een positief advies geldt voor een periode van twee jaar, te rekenen vanaf de datum waarop over het advies wordt beslist.

Het betrokken bestuur of een derde-belanghebbende kan bij de Hoge Raad een gemotiveerd verzoek tot heroverweging instellen tegen de afgifte van een negatief advies.

Artikel 148/7

In elke stand van de adviseringsprocedure kan de voorzitter van de Hoge Raad vaststellen dat de adviesaanvraag zonder voorwerp geworden is. In dat geval wordt het onderzoek van de zaak gesloten. De voorzitter maakt zijn vaststelling over aan het adviesvragende bestuur. Dat bestuur kan geen herstelvordering instellen en niet overgaan tot ambtshalve uitvoering.

Sectie 2. Advies betreffende opeenvolgende herstelvorderingen

Artikel 148/8

Indien de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 149, §2, een herstelvordering heeft voorgelegd aan het Openbaar Ministerie, kan de inspecteur of het college naderhand voor dezelfde inbreuk slechts een herstelvordering inleiden voor de burgerlijke rechter, wanneer de Hoge Raad daartoe voorafgaandelijk een positief advies heeft verleend.

Hetzelfde geldt indien een herstelvordering eerst voor de burgerlijke rechter werd ingeleid en vervolgens bij het Openbaar Ministerie aanhangig wordt gemaakt.

Artikel 148/9

De adviezen, vermeld in artikel 148/8, worden gevraagd bij beveiligde zending.

Bij de adviesaanvraag wordt een informatiedossier gevoegd, waarin de gronden om de initiële keuze van het bestuur te wijzigen, geduid worden.

Artikel 148/10

Een advies wordt uitgebracht binnen een vervaltermijn van zestig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de adviesaanvraag.

Bij het overschrijden van deze termijn, mag aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

Artikel 148/11

Een advies wordt bij beveiligde zending betekend aan het betrokken bestuur. De Hoge Raad bezorgt een afschrift van het advies aan de belanghebbenden, vermeld in artikel 148/29, die in de zaak zijn gehoord of van wiens bestaan de Hoge Raad op grond van het dossier op de hoogte is.

Een positief advies geldt voor een periode van twee jaar, te rekenen vanaf de datum waarop over het advies wordt beslist.

Het betrokken bestuur of een derde-belanghebbende kan bij de Hoge Raad een gemotiveerd verzoek tot heroverweging instellen tegen de afgifte van een negatief advies.

Sectie 3. Advies betreffende sommige betekeningen van vonnissen en arresten

Artikel 148/12

De stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen winnen het advies in van de Hoge Raad voorafgaand aan de betekening van een vonnis of arrest waarin de rechter het bestuur heeft gemachtigd om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien, indien, enerzijds, de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen op de betekeningsdatum reeds tien jaar of meer is verstreken en, anderzijds, voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° het voorwerp van het betrokken misdrijf is niet gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied ;

2° het misdrijf dat aanleiding heeft gegeven tot het vonnis of arrest, heeft geen betrekking op het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen ;

3° aan de overtreder werden na het vonnis of arrest geen nieuwe strafrechtelijke of bestuurlijke sancties of verplichtingen tot schadevergoeding opgelegd uit hoofde van een misdrijf, vermeld in artikel 146.

Het vonnis of het arrest kan eerst worden betekend, indien de Hoge Raad daartoe een positief advies heeft uitgebracht.

Artikel 148/13

Het advies, vermeld in artikel 148/12, wordt gevraagd bij beveiligde zending.

Bij de adviesaanvraag wordt een informatiedossier gevoegd, waarin in het bijzonder wordt aangegeven of de overtreder reeds handelingen heeft gesteld om te voldoen aan het vonnis of arrest.

Artikel 148/14

Een advies wordt uitgebracht binnen een vervaltermijn van zestig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de adviesaanvraag.

Bij het overschrijden van deze termijn, mag aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

Artikel 148/15

Een advies wordt bij beveiligde zending betekend aan het betrokken bestuur.

Een positief advies geldt voor een periode van twee jaar, te rekenen vanaf de datum waarop over het advies wordt beslist.

Het betrokken bestuur of een derde-belanghebbende kan bij de Hoge Raad een gemotiveerd verzoek tot heroverweging instellen tegen de afgifte van een negatief advies.

Sectie 4. Specifieke bevoegdheid inzake de invordering van dwangsommen

Artikel 148/16

§1. De Hoge Raad kan op gemotiveerd verzoek beslissen dat een opeisbaar geworden dwangsom, vermeld in artikel 149, §1/2, slechts gedeeltelijk ingevorderd wordt, of dat deze invordering tijdelijk wordt opgeschort. De Hoge Raad houdt bij zijn beoordeling in het bijzonder rekening met de door de overtreder gestelde handelingen en genomen engagementen met het oog op een correcte uitvoering van de hoofdveroordeling.

Een maatregel, vermeld in het eerste lid, heeft nimmer betrekking op de vaststaande gerechts- en uitvoeringskosten die zijn gemaakt door het bestuur dat instaat voor de invordering van de dwangsom.

§2. Het gemotiveerd verzoek wordt op straffe van onontvankelijkheid bij beveiligde zending bezorgd aan de Hoge Raad en aan het bestuur dat instaat voor de invordering van de dwangsom. Bij het verzoek tot de Hoge Raad wordt op straffe van onontvankelijkheid een bewijs gevoegd van de beveiligde zending aan het betrokken bestuur.

De verzoeker bezorgt een afschrift van het verzoek aan het Herstelfonds.

§3. Het bestuur dat instaat voor de invordering van de dwangsom bezorgt een schriftelijk advies aan de Hoge Raad, binnen een vervaltermijn van twintig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het verzoek aan het bestuur.

Indien binnen de gestelde termijn geen advies wordt verleend, mag de Hoge Raad aan de adviesvereiste voorbijgaan.

§4. De Hoge Raad beslist over het verzoek binnen een ordetermijn van zestig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het verzoek aan de Hoge Raad.

§5. De beslissing van de Hoge Raad wordt bij beveiligde zending ter kennis gebracht aan de verzoeker en aan het bestuur dat instaat voor de invordering van de dwangsom.

De Hoge Raad bezorgt een afschrift van de beslissing aan het Herstelfonds.

Sectie 5. Bemiddelingsopdrachten

Artikel 148/17

De Hoge Raad is belast met de bemiddelingsopdrachten, vermeld in artikel 158/1 en 158/3.

Sectie 6. Adviezen ten behoeve van de Vlaamse overheid

Artikel 148/18

De Hoge Raad kan advies geven, opmerkingen maken of voorstellen doen over alle aangelegenheden met betrekking tot het handhavingsbeleid, op eigen initiatief of op verzoek van het Vlaams Parlement of de Vlaamse Regering.

Onderafdeling 3. Samenstelling

Artikel 148/19

§1. De Hoge Raad wordt samengesteld uit een voorzitter, drie leden-juristen en drie leden-deskundigen.

De voorzitter en de leden-juristen bezitten de graad van master in de rechten en bezitten ten minste tien jaar nuttige ervaring op het vlak van zowel het Vlaamse ruimtelijkeordeningsrecht als de rechtsbescherming tegen bestuurlijk optreden.

De leden-deskundigen bezitten ten minste tien jaar nuttige ervaring op het vlak van de Vlaamse ruimtelijke ordening.

§2. De Vlaamse Regering kan de selectiecriteria, vermeld in §1, tweede en derde lid, verfijnen.

Artikel 148/20

De voorzitter en de overige leden worden door de Vlaamse Regering aangeduid voor een hernieuwbare termijn van vijf jaar.

Zij blijven in functie totdat in hun vervanging is voorzien.

Artikel 148/21

Het mandaat van lid van de Hoge Raad is onverenigbaar met het lidmaatschap van een wetgevende vergadering, een provincieraad, een gemeenteraad, een districtsraad of een raad van een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn.

Artikel 148/22

Indien een mandaat in de schoot van de Hoge Raad om onverschillig welke reden openvalt, wordt overgegaan tot de vervanging van het lid voor de verdere duur van het mandaat.

Artikel 148/23

De Vlaamse Regering kan aan de Hoge Raad tijdelijke leden toevoegen om aan uitzonderlijke omstandigheden het hoofd te bieden. De tijdelijke leden voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 148/19, §1, tweede of derde lid, desgevallend verfijnd door de Vlaamse Regering op grond van artikel 148/19, §2.

Behoudens verlenging eindigt de opdracht van de tijdelijke leden wanneer de termijn waarvoor zij zijn aangewezen, verstreken is. Voor zaken waarover de debatten aan de gang zijn of die in beraad zijn, blijft de opdracht evenwel geldig tot aan de beslissing van de Hoge Raad.

Artikel 148/24

De leden van de Hoge Raad ontvangen ten laste van het Vlaamse Gewest een vergoeding, presentiegelden en reis- en verblijfskosten, waarvan het bedrag of de berekeningswijze wordt vastgelegd door de Vlaamse Regering.

Onderafdeling 4. Werkings- en procedureregelen

Sectie 1. Algemene beginselen

Subsectie 1. Quorum en stemverhoudingen

Artikel 148/25

§1. De Hoge Raad vergadert geldig wanneer de meerderheid van de leden aanwezig is.

§2. De Hoge Raad spreekt zich uit bij gewone meerderheid van stemmen.

Bij staking van stemmen wordt een nieuwe stemming gehouden. Indien er bij deze tweede stemming opnieuw staking van stemmen is, beslist de voorzitter.

Subsectie 2. Inspraak vanuit handhavende besturen

Artikel 148/26

De vergaderingen van de Hoge Raad kunnen worden bijgewoond door :

1° de stedenbouwkundige inspecteur, bevoegd voor het Vlaamse Gewest ;

2° een vertegenwoordiger van het college van burgemeester en schepenen van een ontvoogde gemeente, voor wat betreft die agendapunten die een vordering of een maatregel van de betrokken gemeente betreffen.

De besturen, vermeld in het eerste lid, kunnen voorafgaand aan de sluiting van de besprekingen hun standpunt weergeven en een stemadvies geven.

Subsectie 3. Deontologie en beroepsgeheim

Artikel 148/27

Het is de leden van de Hoge Raad en van het permanent secretariaat, vermeld in artikel 148/34, verboden deel te nemen aan een beraadslaging of een beslissing over zaken waarbij zij een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben, waarbij hun bloed- of aanverwanten tot in de vierde graad of de personen met wie zij een feitelijk gezin vormen en persoonlijk en rechtstreeks belang hebben, of waarbij zij of de rechtspersoon of feitelijke vereniging waarin zij een belang hebben, in een professionele hoedanigheid betrokken zijn of zijn geweest.

Artikel 148/28

Artikel 458 van het Strafwetboek is van toepassing op de leden van de Hoge Raad voor alle gegevens waarvan zij kennis nemen in het kader van de uitoefening van hun opdrachten in de Hoge Raad.

Subsectie 4. Horen van belanghebbenden

Artikel 148/29

De Hoge Raad kan belanghebbenden schriftelijk horen telkens wanneer hij dit nodig acht voor een zorgvuldige feitenvinding of voor de eerbiediging van het verdedigingsbeginsel.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "belanghebbenden" verstaan :

1° personen die getroffen worden of kunnen worden door de maatregel waaromtrent de Hoge Raad is geadieerd ;

2° rechtspersonen die voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 2 van de wet van 12 januari 1993 betreffende een vorderingsrecht inzake bescherming van het leefmilieu, in zoverre de gediende collectieve belangen bedreigd of geschaad worden door het misdrijf, vermeld in artikel 146, dat aanleiding geeft tot de maatregel waaromtrent de Hoge Raad is geadieerd ;

3° derden die in hun rechten worden geraakt door het misdrijf, vermeld in artikel 146, dat aanleiding geeft tot de maatregel waaromtrent de Hoge Raad is geadieerd.

Subsectie 5. Bijstand en vertegenwoordiging

Artikel 148/30

Elke persoon kan zich in het kader van een procedure voor de Hoge Raad doen bijstaan of laten vertegenwoordigen door een raadsman.

Indien deze raadsman optreedt als vertegenwoordiger, legt hij een schriftelijke machtiging daartoe voor, behoudens indien de raadsman ingeschreven is als advocaat of als advocaat-stagiair.

Sectie 2. Reglementering

Subsectie 1. Procedure- en werkingsreglement

Artikel 148/31

De Vlaamse Regering stelt een procedure- en werkingsreglement vast op voorstel van de Hoge Raad.

Dit reglement kan, al dan niet op straffe van nietigheid of onontvankelijkheid voorgeschreven, vorm- en termijnvoorwaarden opleggen, in het bijzonder wat betreft de aanhangigmaking van zaken, het overmaken van overtuigingsstukken, het inzagerecht van belanghebbenden en het horen van belanghebbenden.

Het reglement regelt voorts ten minste :

1° de werkverdeling in de schoot van de Hoge Raad ;

2° de wijze waarop het horen, vermeld in artikel 148/29, georganiseerd wordt ;

3° het verloop van de bemiddeling, vermeld in artikel 158/1 en 158/3 ;

4° de wijze waarop externe deskundigen bij de werking van de Hoge Raad kunnen worden betrokken voor het onderzoeken van bijzondere vraagstukken.

Het reglement treedt in werking op de dag van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

Subsectie 2. Huishoudelijk reglement

Artikel 148/32

De Hoge Raad neemt een huishoudelijk reglement aan.

Het huishoudelijk reglement bevat ten minste de deontologische beginselen, gedragsregels en richtlijnen die de leden van de Hoge Raad tot leidraad dienen bij de uitoefening van hun mandaat.

Sectie 3. Werkingsmiddelen en permanent secretariaat

Artikel 148/33

De Vlaamse Regering stelt de Hoge Raad binnen de beschikbare begrotingskredieten de nodige werkingsmiddelen ter beschikking.

Artikel 148/34

§1. De Hoge Raad stelt op grond van de werkingsmiddelen een permanent secretariaat samen.

Het permanent secretariaat wordt geleid door een vaste secretaris en staat onder het gezag van de voorzitter in voor de algemene administratieve ondersteuning van de Hoge Raad. De vaste secretaris en de overige leden van het permanent secretariaat beschikken niet over enig stemrecht in de Hoge Raad.

§2. De aanstelling van de vaste secretaris en de overige leden van het permanent secretariaat gebeurt op grond van een detacherings- of arbeidsovereenkomst.

Onderafdeling 5. Verslagboek

Artikel 148/35

Onder het gezag van de Hoge Raad brengt het departement jaarlijks een verslagboek uit, waarin een synthese is opgenomen van de overwegingen die tot de advies- en beslissingspraktijk van de Hoge Raad hebben geleid.

AFDELING 3. Herstelmaatregelen

Artikel 149

§1. Naast de straf kan de rechtbank bevelen de plaats in de oorspronkelijke toestand te herstellen of het strijdige gebruik te staken, en/of bouw- of aanpassingswerken uit te voeren en/of een geldsom te betalen gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen. Dit gebeurt**, onverminderd artikel 148/2 en 148/3,** op vordering van de stedenbouwkundig inspecteur of van het college van burgemeester en schepenen op wier grondgebied de werken, handelingen of wijzigingen, bedoeld in artikel 146, werden uitgevoerd. **De herstelvordering wordt ingesteld met inachtneming van volgende regelen :**

1° voor misdrijven die bestaan, of ondermeer bestaan, uit het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, wordt gevorderd :

a) hetzij de uitvoering van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of de staking van het strijdige gebruik,

b) hetzij, zo dit kennelijk volstaat om de plaatselijke ordening te herstellen, de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken ;

2° voor andere misdrijven dan deze, vermeld in 1°, wordt de betaling van de meerwaarde gevorderd, tenzij de overheid die de herstelvordering instelt, aantoont dat de plaatselijke ordening hierdoor kennelijk op onevenredige wijze zou worden geschaad, in welk geval één van de maatregelen, als vermeld in 1°, wordt gevorderd.

Voor de diverse onderdelen van éénzelfde misdrijf kunnen verschillende herstelmaatregelen worden gevorderd, indien deze voldoende individualiseerbaar zijn.

[…]

§1/1. Indien de vorderingen van de stedenbouwkundig inspecteur en van het college van burgemeester en schepenen niet overeenstemmen, heeft de vordering van eerstgenoemde voorrang.

§1/2. De rechtbank bepaalt een termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de stedenbouwkundig inspecteur of van het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen **[…]**.

§2. De herstelvordering wordt bij het parket ingeleid bij gewone brief, in naam van het Vlaamse Gewest of van het college van burgemeester en schepenen, door de stedenbouwkundige inspecteurs en de aangestelden van het college van burgemeester en schepenen.

§3. Het vorderingsrecht van de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen verjaart in afwijking van artikel 2262bis, §1, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek als volgt :

1° in ruimtelijk kwetsbare gebieden : door verloop van tien jaren, te rekenen vanaf de dag waarop het misdrijf, vermeld in artikel 146, gepleegd werd, evenwel met behoud van de toepassing van artikel 146, derde lid ;

2° in openruimtegebied : door verloop van tien jaren, te rekenen vanaf de dag waarop het misdrijf, vermeld in artikel 146, gepleegd werd ;

3° door verloop van vijf jaren, te rekenen vanaf de dag waarop het misdrijf, vermeld in artikel 146, gepleegd werd : in de gebieden die niet sorteren onder 1° en 2°.

Het eerste lid doet geen afbreuk aan de gemeenrechtelijke schorsings- en stuitingsgronden betreffende burgerlijke rechtsvorderingen volgend uit een misdrijf, en aan de gelding van artikel 26 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering.

Voor de toepassing van het eerste lid, 2°, wordt onder "openruimtegebied" verstaan :

1° de landelijke en recreatiegebieden, aangewezen op plannen van aanleg, voor zover zij geen ruimtelijk kwetsbaar gebied uitmaken ;

2° de gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen, die sorteren onder :

a) de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" of "recreatie", of

b) de subcategorie "gemengd openruimtegebied", in zoverre het gebied geen onderdeel is van het Vlaams Ecologisch Netwerk.

§4. Op straffe van onontvankelijkheid voegt het bestuur het positief advies, vermeld in artikel 148/2, aan de herstelvordering toe, onverminderd artikel 148/5, tweede lid.

De Vlaamse Regering kan nadere formele voorwaarden vastleggen waaraan de herstelvordering op straffe van onontvankelijkheid moet voldoen.

§5. De rechtbank bepaalt het bedrag van de meerwaarde.

Bij een veroordeling tot de betaling van een geldsom gelijk aan de meerwaarde kan de veroordeelde zich op een geldige wijze kwijten door binnen een jaar na de uitspraak de plaats te herstellen in de oorspronkelijke toestand of het strijdige gebruik te staken. **Hetzelfde geldt ten aanzien van de veroordeling tot bouw- of aanpassingswerken.**

De Vlaamse regering bepaalt de regels voor de berekening van het te vorderen bedrag en de betaling van de meerwaarde.

Artikel 150

Indien de herstelvordering van de burgerlijke partij enerzijds en die van stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen anderzijds niet overeenstemmen, bepaalt de rechtbank de gevorderde herstelmaatregel die ze passend acht.

Artikel 151

De stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen kunnen ook voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in burgerlijke aangelegenheden, in het ambtsgebied waarvan de werken, de handelingen of de wijzigingen, bedoeld in artikel 146, geheel of gedeeltelijk worden uitgevoerd, de herstelmaatregelen vorderen zoals omschreven in artikel 149, §1. **Artikel 149, §1, §1/1, §1/2, §3 en §4, en artikel 150 zijn van overeenkomstige toepassing.**

Artikel 151/1

Een bestuur dat een herstelvordering aanhangig heeft gemaakt bij het Openbaar Ministerie, kan eerst na positief advies van de Hoge Raad voor dezelfde inbreuk een herstelvordering inleiden voor de burgerlijke rechtbank, onverminderd artikel 148/10, tweede lid. Hetzelfde geldt indien een herstelvordering eerst voor de burgerlijke rechter werd ingeleid en vervolgens bij het Openbaar Ministerie aanhangig wordt gemaakt.

Het advies van de Hoger Raad wordt ingewonnen op de wijze als bepaald in artikel 148/8 tot en met 148/11.

AFDELING 4. Uitvoering van de rechterlijke uitspraak

Artikel 152

De overtreder brengt de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen onmiddellijk, bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs, op de hoogte indien hij de opgelegde herstelmaatregel vrijwillig heeft uitgevoerd. Daarop wordt door de stedenbouwkundige inspecteur onmiddellijk en na controle ter plaatse een proces-verbaal van vaststelling opgemaakt.

De stedenbouwkundige inspecteur zendt een afschrift van het proces-verbaal van vaststelling aan de gemeente en de overtreder.

Behoudens bewijs van het tegendeel, geldt enkel het proces-verbaal van vaststelling als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel.

Artikel 153

Voor het geval dat de plaats niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn in de vorige staat wordt hersteld, dat het strijdige gebruik niet binnen die termijn wordt gestaakt of dat de bouw- of aanpassingswerken niet binnen deze termijn worden uitgevoerd, beveelt het vonnis van de rechter, bedoeld in de artikelen 149 en 151, dat de stedenbouwkundige inspecteur, het college van burgemeester en schepenen en eventueel de burgerlijke partij, ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien.

Onverminderd artikel 148/5, tweede lid, kan de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen eerst na het verkrijgen van het positief advies, vermeld in artikel 148/2, overgaan tot het opstarten van een ambtshalve uitvoering. Voor de toepassing van dit lid wordt onder het opstarten van een ambtshalve uitvoering verstaan :

1° hetzij het aanvatten van een gunningsprocedure tot aanwijzing van een particulier die het vonnis of het arrest zal uitvoeren ;

2° hetzij het schriftelijk of mondeling belasten van een particulier, binnen een raamovereenkomst, tot uitvoering van het vonnis of het arrest ;

3° hetzij het geven van de nodige instructies aan een ambtenaar of een dienst tot uitvoering van het vonnis of het arrest.

De overheid of de particulier die het vonnis of arrest uitvoert, is gerechtigd om de materialen en voorwerpen afkomstig van de herstelling van de plaats of van de staking van het strijdig gebruik te verkopen, te vervoeren en te verwijderen.

De overtreder die in gebreke blijft, is verplicht alle uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop der materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid, bedoeld in het tweede lid, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

De verjaring van de herstelmaatregel neemt een aanvang vanaf het verstrijken van de termijn die de rechtbank, overeenkomstig artikel 149, §1, laatste lid, bepaalde voor de tenuitvoerlegging ervan.

AFDELING 5. Staking van de in overtreding verrichte werken of handelingen

Artikel 154

De in artikel 148 bedoelde ambtenaren, agenten of officieren van gerechtelijke politie kunnen mondeling ter plaatse de onmiddellijke staking van het werk, van de handelingen of van het gebruik bevelen indien zij vaststellen dat het werk, de handelingen of de wijzigingen een inbreuk vormen zoals bedoeld in artikel 146 of wanneer niet voldaan is aan de verplichting van **artikel 133/48, §4**.

Als de in artikel 148 bedoelde ambtenaren, agenten of officieren van gerechtelijke politie ter plaatse niemand aantreffen, dan brengen zij ter plaatse het schriftelijke bevel tot onmiddellijke staking op een zichtbare plaats aan.

Het proces-verbaal van de vaststelling wordt binnen 8 dagen bij aangetekende brief met bericht van ontvangst of bij gerechtsdeurwaardersexploot ter kennis gebracht van de opdrachtgever, de architect en de persoon of aannemer die de werken of handelingen uitvoert. Betreft het bevel de staking van het gebruik van een goed, dan wordt het proces-verbaal op dezelfde manier ter kennis gebracht van de persoon die het goed gebruikt.

Tegelijkertijd wordt bij aangetekende brief een afschrift van het proces-verbaal verzonden naar de burgemeester van de gemeente op wier grondgebied deze werken of handelingen werden uitgevoerd en naar de stedenbouwkundige inspecteur.

Op straffe van verval moet het bevel tot staking binnen 8 dagen na de kennisgeving van het procesverbaal aan de bevoegde stedenbouwkundig inspecteur, door hem worden bekrachtigd. Die bekrachtiging wordt binnen twee werkdagen per aangetekende brief verzonden naar de personen, vermeld in het derde lid.

De betrokkene kan in kort geding de opheffing van de maatregel vorderen tegen het Vlaamse Gewest. De vordering wordt gebracht voor de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg in het ambtsgebied waarvan het werk en de handelingen werden uitgevoerd. Boek II, Titel VI van het Gerechtelijk Wetboek is van toepassing op de inleiding en de behandeling van de vordering.

Artikel 155

De in artikel 148 bedoelde ambtenaren en agenten of officieren van gerechtelijke politie zijn gerechtigd tot het nemen van alle maatregelen, met inbegrip van verzegeling, inbeslagname van materiaal en materieel, om het bevel tot staking, de bekrachtigingsbeslissing of, in voorkomend geval, de beschikking in kortgeding onmiddellijk te kunnen toepassen.

Artikel 156

§1. Onverminderd de bepalingen van afdeling 1, wordt een administratieve geldboete van 5.000 euro opgelegd aan de persoon die handelingen, werken of wijzigingen voortzet in strijd met een door de stedenbouwkundige inspecteur bekrachtigd bevel tot staking, bedoeld in artikel 154, vijfde lid.

De bekrachtigingsbeslissing vermeldt de bepalingen van het eerste lid.

§2. De administratieve geldboete wordt opgelegd door de door de Vlaamse regering aangewezen ambtenaren.

De betrokkene wordt van de beslissing tot het opleggen van de administratieve geldboete in kennis gesteld bij aangetekende brief met bericht van ontvangst.

De Vlaamse regering stelt hieromtrent de nadere regels vast.

§3. De ambtenaren daartoe aangewezen door de Vlaamse regering beslissen over de gemotiveerde verzoeken om kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de in §1 bedoelde geldboeten die de betrokkene bij aangetekende brief tot hen richt.

Het verzoek schorst de bestreden beslissing.

§4. De in §3 bedoelde verzoeken worden binnen vijftien dagen, te rekenen vanaf de datum van de afgifte ter post van de in §2, tweede lid bedoelde aangetekende brief, gericht aan de daartoe door de Vlaamse regering aangewezen ambtenaren.

§5. De ambtenaren daartoe aangewezen door de Vlaamse regering nemen een beslissing binnen 30 dagen, te rekenen vanaf de datum van de afgifte ter post van het in §4 bedoelde verzoek.

De beslissing van de bevoegde ambtenaren wordt bij aangetekende brief, met bericht van ontvangst, ter kennis gebracht van de indiener van het verzoekschrift.

Bij met redenen omkleed aangetekend schrijven, gericht aan de indiener van het verzoek, kan de bevoegde ambtenaar de voormelde termijn eenmalig verlengen met 30 dagen.

§6. Indien binnen de beslissing niet is verzonden binnen de in §5 gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd.

§7. De administratieve geldboete moet worden betaald binnen zestig dagen na de kennisgeving van de definitieve beslissing.

§8. De vordering tot voldoening van de administratieve geldboete verjaart door verloop van vijf jaar, te rekenen vanaf de dag waarop zij is ontstaan.

De verjaring wordt gestuit op de wijze en onder de voorwaarden bepaald bij de artikelen 2244 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 157

§1. Bij gebrek aan voldoening van de administratieve geldboete en toebehoren, wordt door de met de invordering belaste ambtenaar een dwangbevel uitgevaardigd.

Dit dwangbevel wordt geviseerd en uitvoerbaar verklaard door de daartoe door de Vlaamse regering aangewezen ambtenaar.

§2. De betekening van het dwangbevel gebeurt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven.

§3. Op het dwangbevel zijn de bepalingen van toepassing van deel V van het Gerechtelijk Wetboek houdende bewarend beslag en middelen tot tenuitvoerlegging.

§4. Binnen een termijn van 30 dagen na de betekening van het dwangbevel kan de betrokkene bij gerechtsdeurwaardersexploot een met redenen omkleed verzet doen, houdende dagvaarding van het Vlaamse Gewest, bij de rechtbank van het arrondissement van de plaats waar de goederen gelegen zijn.

Dit verzet schorst de tenuitvoerlegging van het dwangbevel.

AFDELING 6. Minnelijke schikking

Artikel 158

§1. Vóór de hypothecaire overschrijving van de dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van artikel 146 of het exploot tot inleiding van het geding in de zin van artikel 149 tot en met 151, kan een overtreder de stedenbouwkundige inspecteur per beveiligde zending verzoeken om een minnelijke schikking, behoudens in elk van volgende gevallen :

1° gevallen van recidive ;

2° gevallen waarin meer dan drie misdrijven vastgesteld worden ;

3° gevallen waarin het misdrijf bestaat, of ondermeer bestaat, uit het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen.

§2. Een minnelijke schikking is een vergelijk tussen de stedenbouwkundige inspecteur en de overtreder waarvan de uitvoering leidt tot het verval van de strafvordering en van de herstelvordering.

Het vergelijk betreft :

1° de betaling van een geldsom, en/of

2° de uitvoering van door de stedenbouwkundige inspecteur opgelegde bouw- of aanpassingswerken, tenzij :

a) een regularisatievergunning werd verkregen,

b) de overtreder voorafgaandelijk is overgegaan tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat, respectievelijk de staking van het strijdige gebruik.

§3. De stedenbouwkundige inspecteur stemt slechts in met een minnelijke schikking indien hij daartoe het voorafgaand schriftelijk akkoord van de procureur des Konings verkrijgt.

Indien bij het vergelijk bouw- of aanpassingswerken worden opgelegd, stemt de stedenbouwkundige inspecteur slechts in met de minnelijke schikking na een stedenbouwkundige toetsing op de wijze als voorgeschreven in een protocolakkoord tussen het agentschap en de gewestelijke administratie, belast met het toezicht en de handhaving inzake ruimtelijke ordening.

§4. De stedenbouwkundige inspecteur geeft per beveiligde zending kennis van de instemming met een minnelijke schikking, respectievelijk van de weigering van die instemming.

§5. De minnelijke schikking is uitgevoerd wanneer de geldsom is betaald en/of de stedenbouwkundige inspecteur heeft vastgesteld dat de door hem opgelegde bouw- of aanpassingswerken zijn uitgevoerd.

§6. De Vlaamse Regering bepaalt de regelen tot vaststelling van het bedrag van de geldsom, vermeld in §2, tweede lid, 1°, en regelt de betalingsmodaliteiten.

Zij kan tevens nadere procedurele regelen vastleggen voor de toepassing van deze bepaling.

Artikel 158/1

§1. Indien de stedenbouwkundige inspecteur een minnelijke schikking weigert om een andere reden dan een niet-akkoord van de procureur des Konings, kan de overtreder de Hoge Raad op gemotiveerde wijze verzoeken om een bemiddelingspoging te ondernemen.

Het bemiddelingsverzoek wordt op straffe van onontvankelijkheid overgemaakt per beveiligde zending, binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de weigeringsbeslissing van de stedenbouwkundige inspecteur.

§2. De Hoge Raad geeft de aanvrager en de stedenbouwkundige inspecteur per beveiligde zending kennis van de inaanmerkingneming of de niet-inaanmerkingneming van het bemiddelingsverzoek.

§3. Een bemiddelingspoging neemt een einde indien de stedenbouwkundige inspecteur per beveiligde zending kennis geeft van het feit dat hij, mede rekening houdend met het bemiddelingsproces, alsnog instemt met een minnelijke schikking, of desalniettemin vasthoudt aan de weigering tot instemming met een minnelijke schikking. De stedenbouwkundige inspecteur bezorgt de Hoge Raad een afschrift van deze kennisgeving.

Onverminderd het eerste lid, kan de Hoge Raad een bemiddelingspoging te allen tijde beëindigen eens hij vaststelt dat de randvoorwaarden voor een geslaagde bemiddeling niet of niet langer zijn vervuld. De Hoge Raad stelt de overtreder daarvan per beveiligde zending in kennis. Hij bezorgt de stedenbouwkundige inspecteur een afschrift van deze kennisgeving.

Artikel 158/2

Een aanvraag tot minnelijke schikking schorst de verjaring van de strafvordering en van de herstelvordering. De schorsing vangt aan vanaf de datum van betekening van de aanvraag aan de stedenbouwkundige inspecteur. Zij neemt een einde vanaf :

1° hetzij de datum waarop de minnelijke schikking is uitgevoerd in de zin van artikel 158, §5 ;

2° hetzij de datum waarop de stedenbouwkundige inspecteur de weigeringsbeslissing overmaakt.

Een aanvraag tot bemiddeling door de Hoge Raad schorst eveneens de verjaring van de strafvordering en van de herstelvordering. De schorsing vangt aan vanaf de datum van betekening van de aanvraag aan de Hoge Raad. Zij neemt een einde vanaf :

1° hetzij de datum waarop de Hoge Raad de beslissing tot niet-inaanmerkingneming van de aanvraag aan de overtreder overmaakt ;

2° hetzij de datum waarop de in het kader van de bemiddeling tot stand gekomen minnelijke schikking is uitgevoerd in de zin van artikel 158, §5 ;

3° hetzij de datum waarop de stedenbouwkundige inspecteur aan de overtreder een nieuwe weigeringsbeslissing overmaakt ;

4° hetzij de datum waarop de Hoge Raad aan de overtreder een kennisgeving verstuurt blijkens dewelke de randvoorwaarden voor een geslaagde bemiddeling niet of niet langer zijn vervuld.

Artikel 158/3

§1. In elke stand van het geding kan de reeds geadieerde rechter een bemiddelingspoging door de Hoge Raad bevelen, zolang de zaak niet in beraad is genomen.

Indien de bemiddelingspoging bevolen wordt door de strafrechter, geldt artikel 158, §3, eerste lid, niet. Indien de bemiddelingspoging bevolen wordt door de burgerlijke rechter, kan voorbij worden gegaan aan de voorwaarde, vermeld in artikel 158, §3, eerste lid, met dien verstande dat een minnelijke schikking in dat geval slechts leidt tot het verval van de herstelvordering en niet tot het verval van de strafvordering.

De rechterlijke beslissing die een bemiddelingspoging beveelt, legt de duur van de bemiddelingsopdracht van de Hoge Raad vast, zonder dat deze drie maanden kan overschrijden. Zij vermeldt tevens de datum waarop de zaak is verdaagd.

§2. Bij afloop van zijn bemiddelingsopdracht meldt de Hoge Raad de rechter schriftelijk of de partijen al dan niet tot een vergelijk zijn gekomen.

Zo de bemiddeling niet tot een minnelijke schikking heeft geleid, wordt de gerechtelijke procedure op de vastgestelde dag voortgezet. De rechter behoudt niettemin de mogelijkheid om, zo hij dat opportuun acht en zowel de stedenbouwkundige inspecteur als de overtreder ermee instemmen, de bemiddelingsopdracht van de Hoge Raad voor een door hem bepaalde termijn te verlengen.

§3. Gedurende de bemiddeling blijft de rechter geadieerd en kan hij op elk ogenblik de noodzakelijk geachte maatregel treffen. Op verzoek van de Hoge Raad kan hij ook vóór het verstrijken van de vastgestelde termijn een einde maken aan de bemiddeling.

§4. Er is geen voorziening mogelijk tegen de beslissing waarbij de bemiddeling wordt bevolen, verlengd of beëindigd.

AFDELING 6/1. Fonds Minnelijke schikkingen

Artikel 159

Er wordt een Fonds Minnelijke Schikkingen opgericht. Het is een begrotingsfonds in de zin van artikel 45 van de wetten op de rijkscomptabiliteit, gecoördineerd bij het koninklijk besluit van 17 juli 1991. Het wordt beheerd door de Vlaamse Regering.

Aan het Fonds Minnelijke Schikkingen worden rechtstreeks de inkomsten uit minnelijke schikkingen, vermeld in afdeling 6, toegewezen.

De middelen van het Fonds Minnelijke Schikkingen worden aangewend ter dekking van de personeels- en werkingskosten van de gewestelijke administratie, belast met het toezicht en de handhaving inzake ruimtelijke ordening.

AFDELING 7. Herstelfonds

Artikel 159bis

Er wordt een Herstelfonds opgericht als gewestdienst met afzonderlijk beheer als vermeld in artikel 140 van de gecoördineerde wetten op de Rijkscomptabiliteit.

Aan het Herstelfonds worden toegewezen:

1° alle ontvangsten die voortvloeien uit de toepassing van titel V**, onverminderd de bepalingen van afdeling 6/1** ;

2° het saldo van alle op het Grondfonds, vermeld in artikel 144, beschikbare middelen op 31 december 2005, verminderd met het bedrag dat voor planschadevergoedingen op de begroting van 2005 van het Grondfonds werd ingeschreven en de helft van het bedrag dat in hetzelfde jaar werd ingeschreven als naar het volgende begrotingsjaar over te dragen saldo ;

3° het per 31 december van het jaar voorafgaande aan het begrotingsjaar beschikbare saldo van het Herstelfonds.

Het op basis van deze ontvangsten gevormd herstelfonds is bestemd voor alle uitgaven die voortvloeien uit de toepassing van titel V.

Alle schulden, vorderingen en tegoeden van het Grondfonds die betrekking hebben op de toepassing van titel V worden overgenomen door het Herstelfonds.

AFDELING 8. Diverse bepalingen

Artikel 159ter

De bouw- of aanpassingswerken, vermeld in deze titel, kunnen afwijken van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, doch slechts voor zover zulks noodzakelijk is voor het verkrijgen van effectief rechtsherstel.

Deze bouw- of aanpassingswerken zijn nimmer vergunnings- of meldingsplichtig. Zij kunnen niettemin leiden tot een regularisatievergunning voor de betrokken constructie indien aan de normale regels daarvoor is voldaan.

Artikel 159quater

Ten aanzien van niet-geregulariseerde en wederrechtelijk opgerichte of in stand gehouden onderdelen van een goed kunnen stabiliteitswerken, vermeld in artikel 92, 11°, worden vergund, voor zover de overtreder voldaan heeft aan alle verplichtingen die zijn opgelegd in een minnelijke schikking, of in een vonnis of arrest waarin de uitvoering van bouw-of aanpassingswerken of de betaling van een meerwaardevergoeding bevolen wordt.

HOOFDSTUK II. Inschrijving op het hypotheekkantoor en in het vergunningenregister

Artikel 160

De dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van artikel 146, of het exploot tot inleiding van het geding, bedoeld in artikelen 149 tot en met 151, is pas ontvankelijk na overschrijving in het hypotheekkantoor van het gebied waar de goederen gelegen zijn. **Indien een ontvankelijk verzoek tot minnelijke schikking aan de stedenbouwkundige inspecteur wordt gericht, kan een overschrijving eerst worden gerealiseerd na het verstrijken van de termijn, vermeld in artikel 158/1, §1, tweede lid, of, indien binnen deze termijn om een bemiddelingspoging bij de Hoge Raad is verzocht, na het beëindigen van deze bemiddelingspoging.**

Elke eindbeslissing die in de zaak gewezen is, wordt op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploot ingeschreven op de wijze, bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet. Bij gebrek aan een overschrijving als bedoeld in het eerste lid, wordt de eindbeslissing ingeschreven op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

Hetzelfde geldt voor het proces-verbaal waarbij wordt vastgesteld dat het vonnis is uitgevoerd.

De dagvaarding of het exploot vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van het misdrijf, en identificeert de eigenaar ervan, in de vorm en onder de sanctie, voorgeschreven door de wetgeving inzake de hypotheken.

Elke beslissing die in de zaak gewezen is, is steeds tegenstelbaar aan derden-verkrijgers, van wie de titel van verkrijging niet was overgeschreven vóór de in het eerste lid bedoelde overschrijving, of vóór de inschrijving van de dagvaarding of het exploot tot inleiding van het geding, op de kant van de overschrijving van een eerdere titel van verkrijging.

Wanneer openbare besturen of derden wegens het in gebreke blijven van de veroordeelde gedwongen zijn om het vonnis uit te voeren, wordt de daaruit te hunnen bate voortvloeiende schuldvordering gewaarborgd door een wettelijke hypotheek, die ingeschreven, vernieuwd, verminderd of geheel of gedeeltelijk doorgehaald wordt overeenkomstig de bepalingen in de hoofdstukken IV en V van de hypotheekwet.

Die waarborg dekt ook de schuldvordering ten gevolge van de kosten van de hypothecaire formaliteiten, die door hen zijn voorgeschoten en die ten laste komen van de veroordeelde.

Artikel 161

De dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van artikel 146, of het exploot tot inleiding van het geding, bedoeld in artikel 149 tot en met 151, wordt in het vergunningenregister van de gemeente waar het onroerend goed gelegen is, ingeschreven op verzoek van de deurwaarder die het exploot heeft opgemaakt.

Iedere in de zaak gewezen beslissing wordt ingeschreven in het vergunningenregister.

Hetzelfde geldt voor het proces-verbaal waarbij wordt vastgesteld dat het vonnis is uitgevoerd.

HOOFDSTUK III. Vernietiging titel

Artikel 162

De rechtbank kan, op vordering van de kopers of de huurders van het goed, voorwerp van de in artikelen 146 tot en met 151 bedoelde vordering, naar gelang van het geval, hun titel van eigendomsverkrijging of van huur op kosten van de veroordeelde vernietigen, onverminderd het recht om vergoeding van de schade te eisen van de schuldige.

De vordering tot vernietiging kan niet meer worden ingeroepen indien de inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij de authentieke akteverlening en de informatiegerechtigde in deze akte verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

TITEL VI. Wijzigingsbepalingen

Artikel 163

…

Artikel 164

…

Artikel 165

…

Artikel 166

…

TITEL VII. Slotbepalingen

HOOFDSTUK I. **Maatregelen ter begeleiding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet**

AFDELING 1. Overgangsmaatregelen en temporele werking

Artikel 167

Behoudens andersluidende bepalingen, hebben de regelingen van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet onmiddellijke werking. Dat houdt in het bijzonder in dat zij vanaf hun datum van inwerkingtreding van toepassing zijn op de plannings-, vergunningen- en handhavingsprocedures als vastgelegd bij voorliggend decreet, in de stand waarin zij zich bevinden.

Artikel 168

§1. Tijdens de gemeentelijke legislatuur 2006-2012 geldt dat het enkele feit dat niet voldaan is aan de regelingen inzake evenwichtige vertegenwoordiging van vrouwen en mannen, vermeld in artikel 200, §2, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, de rechtsgeldigheid van de door een gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening uitgebrachte adviezen niet in het gedrang brengt.

§2. Vanaf de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet tot en met het einde van de gemeentelijke legislatuur 2006-2012 geldt een overgangsregime waarbij, indien in een gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening méér dan twee derden van de leden van hetzelfde geslacht is, bij elke nieuwe benoeming een lid van het ondervertegenwoordigde geslacht wordt benoemd.

Lopende het overgangsregime kan de gemeenteraad ook beslissen om van effectieve leden van het oververtegenwoordigde geslacht plaatsvervangende leden maken, en om van plaatsvervangende leden van het ondervertegenwoordigde geslacht effectieve leden maken, opdat de evenwichtige vertegenwoordiging van vrouwen en mannen ten minste bij de effectieve leden verwezenlijkt of benaderd zou worden. De verschuiving van effectief lid naar plaatsvervangend lid, en van plaatsvervangend lid naar effectief lid, wordt niet beschouwd als een nieuwe benoeming die noopt tot een goedkeuring door de deputatie.

Artikel 169

In afwijking van artikel 19, §1, kan een gemeenteraad beslissen om een ruimtelijk structuurplan vast te stellen waarin geen bindend gedeelte is opgenomen. Dergelijk ruimtelijk structuurplan wordt overeenkomstig dit decreet uitgevoerd middels ruimtelijke uitvoeringsplannen. Desalniettemin voldoet de gemeente niet aan de ontvoogdingsvoorwaarden, vermeld artikel 193, §1.

Artikel 170

§1. De voorschriften van de plannen van aanleg behouden hun verordenende kracht tot zij worden vervangen. De grafische en tekstuele voorschriften van de plannen van aanleg hebben dezelfde waarde. Van deze voorschriften kan enkel worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in dit decreet vastgestelde afwijkingsmogelijkheden.

§2. Gemeenten kunnen tot 31 december 2011 overgaan tot de definitieve aanname van bijzondere plannen van aanleg en daarmee samenhangende onteigeningsplannen overeenkomstig de bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zoals dat gold de dag vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet, met dien verstande dat deze plannen niet kunnen afwijken van de voorschriften van het gewestplan.

In voorkomend geval omvat dergelijk bijzonder plan van aanleg een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 84, een planbatenheffing, vermeld in artikel 87, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid.

Artikel 171

Onteigeningsplannen, vermeld in artikel 70, §2, die vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet voorlopig werden aangenomen, worden verder behandeld overeenkomstig de procedureregelen die golden op het ogenblik van de voorlopige aanneming.

Artikel 172

Artikel 84 tot en met 86 zijn van overeenkomstige toepassing op de bijzondere plannen van aanleg die vanaf de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet voorlopig worden aangenomen.

Vorderingen tot betaling van planschadevergoedingen die zijn ontstaan uit eerdere bijzondere plannen van aanleg, worden afgehandeld overeenkomstig de bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zoals dat gold de dag vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet.".

Artikel 173

Voor de eerste toepassing van de planbatenregeling, vermeld in artikel 87, geldt dat alle ruimtelijke uitvoeringsplannen en bijzondere plannen van aanleg die vanaf de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet voorlopig worden vastgesteld of aangenomen, planbaten kunnen doen ontstaan, ongeacht de datum waarop de opmaakprocedure een aanvang heeft genomen.

[…]

Artikel 174

Voor de toepassing van de planbatenregeling, vermeld in artikel 87, worden de bestemmingsvoorschriften van de plannen van aanleg als volgt geconcordeerd naar de aldaar gehanteerde categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding :

Bestemmingsvoorschriften van de plannen van aanleg →	(Sub)categorie van gebiedsaanduiding
Woongebieden	Wonen
Industriegebieden	Bedrijvigheid
Dienstverleningsgebieden	Bedrijvigheid
Agrarische gebieden	Landbouw
Bosgebieden	Bos
Groengebieden	Overig groen en Reservaat en natuur
Recreatiegebieden	Recreatie
Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
Ontginningsgebieden	Gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen

De Vlaamse Regering bepaalt de concordantie van bijzondere bestemmingsvoorschriften van de plannen van aanleg naar de categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding, vermeld in het eerste lid, in zoverre die bijzondere bestemmingsvoorschriften overeenstemmen met de bij de (sub)categorieën van gebiedsaanduiding horende voorschriften, vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, zoals de tekst ervan is vastgesteld bij het besluit van 11 april 2008.

Artikel 175

In de provincies waar op de datum van inwerkingtreding van dit decreet reeds een ontwerp van het provinciaal ruimtelijk structuurplan overeenkomstig artikel 14 van het decreet van 24 juli 1996 houdende de ruimtelijke planning aan de regionale commissie van advies werd voorgelegd, houdt de regionale commissie van advies op te bestaan op het moment van de goedkeuring door de Vlaamse regering van het door de provincieraad vastgestelde provinciaal ruimtelijk structuurplan. Op datzelfde ogenblik dient de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 8 van dit decreet, haar werkzaamheden aan te vatten.

Zolang echter de benoeming van de leden van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening niet is goedgekeurd door de Vlaamse regering, blijft de regionale commissie van advies zitting hebben en oefent ze de taken uit die haar overeenkomstig de bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zijn toegewezen, en de taken die overeenkomstig de bepalingen van dit decreet aan de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening zijn toegewezen.

Artikel 176

§1. De vergunningsaanvragen die bij het college van burgemeester en schepenen zijn betekend vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet, worden door het college van burgemeester en schepenen behandeld overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan die inwerkingtredingsdatum.

De administratieve beroepen die gericht zijn tegen gemeentelijke vergunningsbeslissingen die dateren van vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet, worden door de deputatie behandeld overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan die inwerkingtredingsdatum.

De administratieve beroepen die gericht zijn tegen provinciale vergunningsbeslissingen die dateren van vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet, worden door de Vlaamse Regering behandeld overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan die inwerkingtredingsdatum.

§2. De vergunningsaanvragen die in eerste administratieve aanleg bij de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zijn betekend vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet, worden door het bevoegde bestuur behandeld overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan die inwerkingtredingsdatum.

§3. De Raad van State blijft bevoegd om zich uit te spreken over de beroepen tot nietigverklaring en tot schorsing, gericht tegen vergunningsbeslissingen, vermeld in artikel 133/56, tweede lid, 1°, voor zover deze vergunningsbeslissingen uitdrukkelijk of stilzwijgend genomen zijn vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet.

De beroepen tot nietigverklaring en tot schorsing, vermeld in het eerste lid, worden behandeld met inachtneming van de procedureregelen, van toepassing op de Raad van State.

Artikel 177

Vergunningsaanvragen die bij het college van burgemeester en schepenen of, in de bijzondere procedure, bij de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zijn betekend vóór de inwerkingtreding van door de decreetgever bepaalde procedures en regelen betreffende de vaststelling en verwezenlijking van rooilijnen langs wegeninfrastructuur, en uiterlijk vóór 31 december 2010, worden in afwijking van artikel 119 en 120, onderworpen aan een bindende advisering door de wegbeheerder, in zoverre de aanvraag betrekking heeft op percelen die gelegen zijn :

1° op minder dan dertig meter van het domein van autosnelwegen ;

2° op minder dan dertig meter van het domein van hoofdwegen of primaire wegen categorie I volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen ;

3° langs gewest- of provinciewegen.

Het bindend advies, vermeldt in het eerste lid, verbindt het vergunningverlenende bestuursorgaan in zoverre het negatief is of voorwaarden oplegt.

Artikel 178

De aanvragen voor een planologisch attest of een stedenbouwkundig attest die bij de bevoegde overheid zijn betekend vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet, worden afgehandeld overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan die inwerkingtredingsdatum.

Artikel 179

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid treedt op de dag van de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet in de plaats van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid.

De Hoge Raad behandelt de vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet aanhangig gemaakte dossiers overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan die inwerkingtredingsdatum.

Artikel 180

De zetelende leden van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid worden op de dag van de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet van rechtswege bekleed met een mandaat in de schoot van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, behoudens indien zij daar uitdrukkelijk van afzien. In dat geval wordt het mandaat toegewezen aan een nieuw lid, op grond van de kandidaatstellingen die geschiedden op grond van de oproep tot de kandidaten, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 27 mei 2005. Indien op grond van deze kandidaatstellingen geen nieuw lid kan worden aangewezen, wordt voor het openstaande mandaat een specifieke oproep tot de kandidaten georganiseerd.

In afwijking van artikel 148/20 hebben de mandaten, vermeld in het eerste lid, een duurtijd tot en met 21 juli 2010. Enkel de leden die worden aangeduid op grond van een specifieke oproep tot de kandidaten worden aangeduid voor een volle en hernieuwbare termijn van vijf jaar.

Artikel 181

Wanneer het recht van de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen om een herstelvordering in te stellen ontstaan is vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet, beginnen de termijnen, vermeld in artikel 149, §3, eerste lid, slechts te lopen vanaf die inwerkingtredingsdatum. De totale duur van de verjaringstermijn mag evenwel niet méér bedragen dan de termijnen, vermeld in artikel 2262bis, §1, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek.

Het eerste lid verhindert de toepassing van artikel 26 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering niet.

Wanneer de herstelvordering bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing verjaard is verklaard vóór de inwerkingtredingsdatum, vermeld in het eerste lid, kan deze inwerkingtreding niet tot gevolg hebben dat een nieuwe verjaringstermijn begint te lopen.

AFDELING 2. Ondersteuning van de implementatie van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet

Artikel 182

De Vlaamse Regering bepaalt binnen de beschikbare begrotingskredieten de wijze waarop de provincies en gemeenten door middel van de toekenning van financiële, personele of materiële middelen ondersteund worden bij de implementatie van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet.

AFDELING 3. Evaluatie en kwaliteitscontrole van aspecten van het vergunningenbeleid

Artikel 183

§1. In 2012 evalueert de Vlaamse Regering de effectiviteit van de bepalingen van artikel 133/32 tot en met 133/39.

Het evaluatierapport wordt ter informatie voorgelegd aan het Vlaams Parlement.

§2. De Vlaamse Regering belast het agentschap met een steekproefsgewijze controle van de kwaliteit van de vergunningen in de zin van artikel 133/48, §1, derde lid. De resultaten van de steekproeven worden bezorgd aan de Vlaamse Regering.

Wanneer de Vlaamse Regering op grond van deze inlichtingen meent dat een gemeente haar taken inzake het verlenen van vergunningen kennelijk verwaarloost, kan zij de gemeente verplichten om binnen een door haar bepaalde termijn te beraadslagen over voorzieningen en instrumenten om het vergunningenbeleid van de gemeente te remediëren.

Wordt binnen de gestelde termijn geen beslissing genomen, of stemt de Vlaamse Regering niet in met de genomen beslissing, dan kan de Vlaamse Regering beslissen dat de vrijstellingenregeling, vermeld in artikel 133/48, §1, derde lid, niet van toepassing is voor de betrokken gemeente, gedurende een door haar aangegeven termijn, die de drie jaar niet mag overschrijden.

§3. De Vlaamse Regering evalueert op regelmatige basis de performantie van en het draagvlak voor de overleggerichte aanpak, vermeld in artikel 135/2. De evaluatie peilt daarenboven naar eventuele noodwendigheden of opportuniteiten betreffende de aanpassing van het toepassingsgebied van de regeling.

HOOFDSTUK II. Interpretatieve bepaling

Artikel 184

Artikel 146, derde lid, toegevoegd bij decreet van 4 juni 2003 en gedeeltelijk vernietigd bij arrest nr. 14/2005 van 19 januari 2005 van het Grondwettelijk Hof, wordt geïnterpreteerd als volgt :

Deze bepaling heft de strafbaarstelling van de vermelde instandhoudingsmisdrijven op.

Artikel 185

[...]

Artikel 186

[...]

HOOFDSTUK III. Algemene overgangsmaatregelen

Artikel 187

[…]

Nadat een eerste gemeentelijk ruimtelijk structuurplan definitief is vastgesteld en door de **deputatie** of de Vlaamse regering is goedgekeurd, kunnen voor die gemeente geen procedures tot opmaak of herziening van algemene plannen van aanleg en bijzondere plannen van aanleg en daarmee samenhangende onteigeningsplannen overeenkomstig de artikelen 12 tot en met 34 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, meer aangevat worden.

Vanaf datzelfde ogenblik zijn artikel 37 tot en met 40 en 48 tot en met 53 van dit decreet van toepassing voor die gemeente.

Procedures tot opmaak of herziening van algemene plannen van aanleg en bijzondere plannen van aanleg en daarmee samenhangende onteigeningsplannen die lopen op het moment van de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, worden voortgezet overeenkomstig de in het tweede lid bedoelde artikelen. Hetzelfde geldt voor procedures tot opmaak of herziening van algemene plannen van aanleg en bijzondere plannen van aanleg en daarmee samenhangende onteigeningsplannen die lopen op het moment van de inwerkingtreding van dit decreet in gemeenten die op dat moment beschikken over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Er is een lopende procedure in de zin van deze bepaling indien het plan van aanleg of het plan tot herziening van een bestaand plan van aanleg voorlopig is aangenomen door de gemeenteraad.

Artikel 188

De procedure voor opmaak van een provinciaal ruimtelijk structuurplan die op grond van het decreet van 24 juli 1996 houdende de ruimtelijke planning werd aangevat vóór de inwerkingtreding van dit decreet, wordt, vanaf de eerstvolgende fase van de procedure volgend op deze die loopt op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit decreet, verder afgehandeld overeenkomstig de bepalingen van dit decreet, behoudens toepassing van artikel 175 van dit decreet. Als onderscheiden fasen van de procedure worden voor de toepassing van deze bepaling verstaan: de voorlopige vaststelling ; de aankondiging van het openbaar onderzoek en het openbaar onderzoek ; het advies van de Vlaamse regering ; het advies van de bevoegde adviescommissie ; de goedkeuringsbeslissing ; de bekendmaking.

Vanaf het moment dat het eerste provinciaal ruimtelijk structuurplan door de Vlaamse regering is goedgekeurd, zijn artikelen 37 tot en met 40 en 44 tot en met 47 van dit decreet van toepassing voor die provincie.

Artikel 188bis

[…]

Artikel 189

[…]

Artikel 189bis

[..]

Artikel 190

Het plannenregister moet door elke gemeente opgemaakt worden en door de gemeenteraad vastgesteld worden binnen een jaar na de inwerkingtreding van dit decreet. Een afschrift van dat plannenregister wordt gezonden naar de planologische ambtenaar en naar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Binnen het daaropvolgend jaar neemt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een gemotiveerde beslissing inzake de conformverklaring van het plannenregister en stuurt die beslissing naar het college van burgemeester en schepenen, de **deputatie** en de Vlaamse Regering binnen tien dagen na de beslissing.

In afwijking van het eerste lid, samengelezen met artikel 134, kan de gemeente een ontwerp van plannenregister opmaken en naar de planologische ambtenaar en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sturen, waarin de in artikel 134, §1, eerste lid, 3°, vermelde gegevens nog niet zijn opgenomen. De gemeente geeft dan aan binnen welke tijdsspanne deze gegeven aangevuld zullen worden.

Artikel 191

§1. Het ontwerp van vergunningenregister moet door elke gemeente opgemaakt worden binnen een jaar na de inwerkingtreding van dit decreet. Dat ontwerp wordt bezorgd aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De Vlaamse regering kan op gemotiveerd verzoek van de gemeente de termijn van een jaar eenmalig verlengen met een jaar.

Het ontwerp van vergunningsregister bevat volgende gegevens, zoveel mogelijk per kadastraal perceel en voor zover beschikbaar :

1° het kadastraal nummer, het huisnummer en de straatnaam ;

2° **de gevalideerde as built-attesten ;**

3° de bouwvergunningen en verkavelingsvergunningen die verleend werden met toepassing van de bestaande wettelijke voorschriften, de identiteit van de vergunninghouder, en de vermelding of die vergunningen al dan niet geheel of gedeeltelijk vervallen zijn ;

4° voor de verkavelingsvergunningen die dateren van vóór 22 december 1970 wordt aangeduid of de verkaveling geheel of gedeeltelijk vervallen is, en indien de verkavelingsvergunning niet vervallen is wordt vermeld op welke rechtsgrond het niet-verval van de vergunning voor de onbebouwde percelen gebaseerd is ;

5° de na 1 mei 1999 verleende stedenbouwkundige attesten nummer 2 ;

6° de vermelding van processen-verbaal die opgemaakt werden met betrekking tot inbreuken op de wetgeving inzake de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, van iedere gerechtelijke uitspraak en van de uitvoering van de herstelmaatregelen ;

7° de vermelding van elk rechtsmiddel dat aangewend wordt, van iedere schorsing, van de uitspraken en van het gevolg dat daaraan gegeven wordt ;

8° het verschuldigd zijn van een planbatenheffing en bewijs van betaling van de planbatenheffing **;**

9° elke melding en de identiteit van de persoon die de melding verricht ;

10° in voorkomend geval het declaratief attest, vermeld in artikel 145/2, §5.

De Vlaamse regering kan bepalen dat het ontwerp van vergunningenregister in de mate van het mogelijke ook volgende informatie per kadastraal perceel bevat:

1° het gebruik, als dat afwijkt van de bestemming ;

2° de identiteit van de eigenaar of van de titularis van een ander zakelijk recht, als de eigenaar of de titularis van een ander zakelijk recht een overheid of een openbare instelling is.

Bestaande constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen en uithangborden, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel in de zin van boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek is aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden in het ontwerp van vergunningenregister opgenomen als "vergund geacht", onverminderd artikel 106, §3 en §4. Op de gemeentelijke overheid rust ter zake een actieve onderzoeksplicht. De vaststelling van de aanwezigheid van een geldig bewijs dat de bestaande constructie vóór 22 april 1962 gebouwd werd, en de omschrijving van de aard van dat bewijs, geldt als motivering voor de beslissing tot opname als "vergund geacht". De vaststelling van het feit dat de constructie niet meer bestaat, van de afwezigheid van enig bewijsmiddel, of van het feit dat het voorhanden zijnde bewijsmiddel aangetast is door uitdrukkelijk aangegeven onregelmatigheden, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht". Een weigering tot opname als "vergund geacht", wordt bij gewone brief aan de eigenaar betekend.

Bestaande constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen en uithangborden, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel in de zin van boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek is aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, en waarvan het vergund karakter door de overheid niet is tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift dat opgesteld is binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie, worden in het vergunningenregister opgenomen als "vergund geacht", onverminderd artikel 106, §3 en §4. Op de gemeentelijke overheid rust ter zake een actieve onderzoeksplicht. Het vergunningenregister vermeldt de datum van opname van de constructie als "vergund geacht". De vaststelling van het feit dat bij de overheid geen geldig tegenbewijs bekend is, geldt als motivering voor een opname als "vergund geacht". De vaststelling dat bij de overheid een geldig tegenbewijs bekend is, en de omschrijving van de aard daarvan, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht". Een weigering tot opname als "vergund geacht", wordt bij gewone brief aan de eigenaar betekend. Deze mededelingsplicht geldt niet ten aanzien van die constructies waarvoor reeds een gemotiveerde mededeling werd verricht bij de opmaak van het ontwerp van vergunningenregister.

Binnen 180 dagen na ontvangst van het ontwerp van vergunningenregister formuleert de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een verslag dat opgenomen moet worden in het vergunningenregister. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan foutieve gegevens schrappen uit het vergunningenregister en meldt dit in zijn verslag.

Het college van burgemeester en schepenen stelt, 75 dagen na ontvangst van het verslag van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het vergunningenregister vast en maakt het toegankelijk voor het publiek.

Het college van burgemeester en schepenen is verantwoordelijk voor de overeenstemming van het eerste vergunningenregister met de erin opgenomen stukken.

§1bis. In afwijking van §1 kan de gemeente een ontwerp van vergunningenregister opmaken en naar de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar sturen, waarin de bouwvergunningen verleend voor 1 januari 1990 en de constructies die gebouwd zijn voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, nog niet zijn opgenomen. De gemeente geeft dan aan binnen welke tijdsspanne deze gegevens zullen aangevuld worden.

§1ter. In afwijking van §1 kan de gemeente een ontwerp van vergunningenregister opmaken en naar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sturen, waarin de in §1, eerste lid, 2° en 10°, vermelde gegevens nog niet zijn opgenomen. De gemeente geeft dan aan binnen welke tijdsspanne deze gegeven aangevuld zullen worden.

§2. Binnen de perken van de begrotingskredieten kan de Vlaamse regering (ook financiële) ondersteuning verlenen aan de gemeenten voor de opmaak van het eerste vergunningenregister en het eerste plannenregister. De Vlaamse regering bepaalt de voorwaarden en nadere regels hiertoe.

§3. De gemeenten kunnen bij de opmaak van het plannenregister en het vergunningenregister begeleiding vragen van de bevoegde diensten van het Vlaamse Gewest.

Artikel 192

§1.Verkavelingsakkoorden van voor 22 april 1962 vervallen, behoudens overmacht, als op 1 oktober 1970 geen van de werken is aangevat die in het bedoelde akkoord zijn opgenomen in verband met de geplande en in het akkoord aanvaarde aanleg van nieuwe verkeerswegen, wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen.

Als de werken zijn aangevangen, dan vervalt het akkoord als deze werken niet voltooid zijn voor 31 december 1972.

Wanneer de verkavelingen langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg moeten worden uitgevoerd, vervalt het akkoord eveneens als de verkoop van minstens een derde van de percelen niet voor 1 oktober 1970 is geregistreerd.

Deze verkavelingsakkoorden vormen geen basis voor het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen.

Het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een bestaande op basis van dit verkavelingsakkoord vergunde woning, die niet gelegen is in de geëigende bestemmingszone, kan echter worden toegestaan.

Om een woning te bouwen op een onbebouwd perceel binnen de omschrijving van een verkavelingsakkoord, kan de vergunningverlenende overheid afwijken van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het ontvangstbewijs van de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning wordt afgegeven voor 30 april 2006 ;

2° de aanvraag heeft betrekking op een perceel, gelegen binnen een verkaveling waarvoor het bestuur van de stedenbouw vooraf zijn akkoord heeft gegeven. Enkel een schriftelijk bewijs dat de aanvrager bij zijn aanvraag voegt, kan het bestaan van dit akkoord aantonen ;

3° na de vaststelling van het gewestplan zijn binnen éénzelfde verkaveling op grond van het verkavelingsakkoord nog stedenbouwkundige vergunningen of gunstige stedenbouwkundige attesten verleend, afwijkend van het gewestplan ;

4° de eigenaar op 1 januari 1999 is niet dezelfde als de oorspronkelijke eigenaar op het ogenblik dat het verkavelingsakkoord werd verkregen ;

5° de grond waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, ligt tussen bebouwde percelen of maakt deel uit van een huizengroep.

§2. Tot het in artikel 191, §1, derde lid, 4°, vermelde deel van het vergunningenregister volledig is opgemaakt door de gemeente en goedgekeurd door de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar, bestaat er een vermoeden dat een verkavelingsvergunning voor een niet-bebouwd deel van een verkaveling die dateert van voor 22 december 1970, vervallen is. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar neemt een beslissing over dit deel van het vergunningenregister binnen 60 dagen nadat de gemeente hem daarom verzocht heeft.

In elke gemeente wordt een bericht aangeplakt dat de eigenaars van een niet-bebouwde kavel of meerdere niet-bebouwde kavels in vergunde niet-vervallen verkavelingen die dateren van voor 22 december 1970, oproept om zich te melden bij het college van burgemeester en schepenen. De Vlaamse regering neemt de nodige maatregelen om te zorgen voor de onmiddellijke aanplakking na de inwerkingtreding van dit decreet en voor een bericht in ten minste drie dagbladen die in het Vlaamse Gewest worden verspreid.

Als geen enkele eigenaar van een onbebouwde kavel zich gemeld heeft bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van 90 dagen na 1 mei 2000, dan is de verkavelingsvergunning voor de onbebouwde kavel of kavels definitief vervallen.

Als een eigenaar zich bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van 90 dagen na 1 mei 2000 gemeld heeft, dan gaat het college van burgemeester en schepenen na of de verkavelingsvergunning niet reeds vervallen is met toepassing van de regeling, opgenomen in punt 12 van bijlage 2, "Niet in de coördinatie opgenomen bepalingen: wijzigings-, overgangs- en opheffingsbepalingen, alsmede reeds voorbijgestreefde bepalingen", gevoegd bij het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1996 tot coördinatie van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw. Alleen als de verkavelingsvergunning nog niet vervallen is, worden alle onbebouwde kavels opgenomen in het vergunningenregister.

§3. Het verval van een verkavelingsakkoord of van een verkavelingsvergunning, vermeld in §2, kan niet worden tegengesteld aan personen die zich op dat verkavelingsakkoord of die verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, hetzij op grond van of refererend aan het verkavelingsakkoord of de verkavelingsvergunning stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, hetzij wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan. Daartoe is vereist dat voldaan is aan beide volgende voorwaarden :

1° de vergunningen of attesten zijn verleend ten aanzien van één of meer kavels van deze personen, binnen de omschrijving van het verkavelingsakkoord of de verkavelingsvergunning ;

2° de vergunningen of attesten zijn door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig bevonden.

Artikel 192bis

Tot de dag waarop de **door de Vlaamse Regering vast te stellen** lijst van vergunningsplichtige functiewijzigingen in werking treedt en met terugwerkende kracht vanaf 9 september 1984, worden eveneens de hierna vermelde gebruikswijzigingen geacht vergunningsplichtig te zijn vanwege de belangrijke ruimtelijke weerslag op de onmiddellijke omgeving:

1° wanneer de hoofdfunctie van een vergund gebouw gewijzigd wordt, wanneer het gaat om een gebouw, gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, een woongebied of een daarmee gelijkgesteld bestemmingsgebied, en het nieuwe gebruik bestaat uit een dancing, het opslaan van schroot, autowrakken of afvalproducten het te koop of in ruil aanbieden van diensten binnen een ruimte die groter is dan driehonderd vierkante meter ;

2° wanneer de hoofdfunctie van een vergund gebouw gewijzigd wordt, wanneer het gaat om een gebouw, gelegen in een industriegebied of een daarmee gelijkgesteld bestemmingsgebied, en het nieuwe gebruik bestaat uit het te koop of in ruil aanbieden van goederen of diensten ;

3° wanneer de hoofdfunctie van een vergund gebouw gewijzigd wordt, wanneer het gaat om een gebouw, gelegen in een agrarisch gebied of een daarmee gelijkgesteld bestemmingsgebied, en het nieuwe gebruik is niet agrarisch ;

4° wanneer de hoofdfunctie van een vergund gebouw gewijzigd wordt, wanneer het gaat om een gebouw, gelegen in een bufferzone, een groen-, park- of bosgebied of daarmee gelijkgesteld bestemmingsgebied, en het nieuwe gebruik bestaat uit om het even welk gebruik dat anders is dan het oorspronkelijke ;

5° wanneer de hoofdfunctie van een vergund gebouw gewijzigd wordt, wanneer het gaat om een gebouw, gelegen in een recreatiegebied of een daarmee gelijkgesteld bestemmingsgebied, en het nieuwe gebruik bestaat uit het permanent bewonen ;

6° wanneer de hoofdfunctie van een vergund gebouw gewijzigd wordt, wanneer het gaat om een gebouw, gelegen in een ontginningsgebied of een daarmee gelijkgesteld bestemmingsgebied, en het nieuwe gebruik bestaat uit het opslaan van schroot, autowrakken of afvalproducten.

Artikel 193

§1. Wanneer een gemeente beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan **waarin zowel een bindend, een richtinggevend als een informatief gedeelte zijn opgenomen**, een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een conform verklaard plannenregister, een vastgesteld vergunningenregister en een register van de onbebouwde percelen, wordt dit vastgesteld door de Vlaamse regering. Die vaststelling wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. **[…]**

Bij uitzondering kan de Vlaamse regering bij de vaststelling, genoemd in het eerste lid, beslissen dat een gemeente die beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, en welke gemeente in ruime mate, maar niet volledig, voldoet aan de voorwaarden inzake een conform verklaard plannenregister, een vastgesteld vergunningenregister en een register van de onbebouwde percelen, geacht wordt te voldoen aan de voorwaarden vermeld in de eerste zin van het eerste lid. Die beslissing geldt als vaststelling in de zin van het eerste lid, en wordt eveneens bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. De Vlaamse regering kan bij die beslissing een termijn opleggen waarbinnen de gemeente volledig dient te voldoen aan de voorwaarden. De Vlaamse regering stelt nadere regels vast voor de beoordeling van de voorwaarden die in aanmerking komen voor de toepassing van dit lid.

§2. Indien in een gezamenlijk ruimtelijk structuurplan, vermeld in artikel 18, derde lid, bindende bepalingen zijn opgenomen, worden voor de toepassing van §1, eerste lid, alle gemeenten die ressorteren onder dat gezamenlijk ruimtelijk structuurplan geacht te beschikken over een bindend gedeelte.

§2bis. **[…]**

§3. Vóór het einde van het vijfde jaar na de inwerkingtreding van dit decreet stelt de Vlaamse Regering vast welke gemeenten niet voldoen aan de voorwaarden vermeld in §1. De Vlaamse Regering kan op grond van die vaststelling de nodige initiatieven nemen om te verzekeren dat die gemeenten binnen een termijn van zeven jaar na de inwerkingtreding van dit decreet voldoen aan de voorwaarden vermeld in §1.

§4. Wanneer een gemeente, nadat voldaan is aan de voorwaarden vermeld in §1, niet langer deze voorwaarden blijft vervullen, of de registers niet bijhoudt zoals in dit decreet voorzien, of wanneer de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen die worden verleend door het college van burgemeester en schepenen aanleiding geven tot het inwilligen van een beroep voor een significant aandeel van de afgeleverde vergunningen, of wanneer de gemeente op enige andere wijze blijk geeft van onbehoorlijk bestuur in het kader van de taken die haar krachtens dit decreet worden opgedragen, dan wordt dit op voorstel van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar vastgesteld door de Vlaamse regering. Deze vaststelling wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad **[…]**.

§5. **[…]**

§6. **[…]**

Artikel 194

[…]

Artikel 195

…

Artikel 195bis.

[…]

Artikel 195ter.

[…]

Artikel 195quater

[…]

Artikel 195quinquies

De in **artikel 126, §1, en onderafdeling 2 van titel III, hoofdstuk IV, afdeling 2, vermelde voorwaare** dat de werken en handelingen gebeuren aan een bestaand vergund of vergund geacht gebouw geldt niet voor vergunningsaanvragen, ingediend vóór 1 februari 2003, voorzover de aanvrager kan aantonen dat de werken of handelingen worden of zijn uitgevoerd aan een gebouw dat bij de aanvang van de werken bestond en geheel of gedeeltelijk vergund was of werd geacht.

Het eerste lid is ook van toepassing wanneer de tussen 13 juli 2001 en 1 februari 2003 ingediende aanvraag geweigerd is en een aangepaste aanvraag wordt ingediend om te voldoen aan de **voorwaarden gesteld voor de toepassing van de decretale regelingen inzake de herbouw, verbouw of uitbreiding van zonevreemde constructies of voor zonevreemde stabiliteitswerken**.

Artikel 195sexies

[…]

Artikel 196

[…]

Artikel 196bis

De bepalingen van artikelen 69, 70, 71, 72, 73, 74 en 75 van dit decreet zijn eveneens van toepassing bij de verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de plannen van aanleg, bedoeld in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Als het plannen van aanleg betreft die reeds zijn goedgekeurd voor het van kracht worden van deze bepaling, vangt de termijn van 5 jaar, bedoeld in artikel 70, §2, tweede lid, evenwel aan op het ogenblik van het van kracht worden van deze bepaling.

Voor onteigeningsplannen, waarbij de termijn van 5 jaar, bedoeld in artikel 74, eerste lid, reeds is verstreken, maar de termijn van 10 jaar, genoemd in artikel 33, eerste lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 nog niet is verstreken, wordt deze termijn van 5 jaar geacht te verstrijken 1 jaar na het van kracht worden van deze bepaling.

Artikel 197

…

Artikel 198

De rechter kan vóór 16 december 2005 ingediende herstelvorderingen die nog niet door de Hoge Raad voor het Herstelbeleid of de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid werden geadviseerd, alsnog voor advies voorleggen aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

Het advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid is niet bindend voor de overheid die herstel vordert.

Artikel 198bis

[….]

Artikel 199

§1. Artikel 135 is van toepassing zodra de gemeente een plannenregister en een vergunningenregister heeft. Zolang artikel 135 niet van toepassing is voor een gemeente, blijven de bepalingen van artikel 63, §1, 5° en 6° van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van toepassing.

§2. De bepalingen met betrekking tot de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 137, 141 en 142, zijn slechts van toepassing ten vroegste 31 dagen nadat in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd is dat de gemeente, waar het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister.

Deze bepalingen zijn niet van toepassing op overeenkomsten die zijn gesloten en op openbare verkoopverrichtingen die zijn aangevat vóór het in het eerste lid bedoelde tijdstip. Het bewijs hiervan kan met alle middelen worden geleverd.

De lijst van de gemeenten, die beschikken over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister, wordt driemaandelijks opgemaakt en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, vanaf de inwerkingtreding van dit decreet en tot alle gemeenten op deze lijst zijn opgenomen.

Zolang deze publicatie niet is gebeurd, zijn de benamingen die moeten worden gebruikt in de akten, **overeenkomsten, vermeld in artikel 141,** en publiciteit de benamingen zoals gebruikt in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De bepalingen met betrekking tot de informatieverplichtingen, zoals vastgesteld in artikel 137, §1, eerste lid, 1° en 3°, en §1, derde en vierde lid, zijn echter van onmiddellijke toepassing, na het in werking treden van deze bepaling.

Artikel 200

De bestaande reglementaire bepalingen die onder het toepassingsgebied van dit decreet vallen en die niet strijdig zijn met dit decreet, blijven van kracht totdat ze worden gewijzigd, opgeheven of vervangen door besluiten genomen ter uitvoering van dit decreet.

Overtredingen op de in het eerste lid bedoelde reglementaire bepalingen na het van kracht worden van dit decreet worden gestraft met straffen bij dit decreet bepaald.

Artikel 201

De voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen vervangen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van de plannen van aanleg , tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt.

Artikel 202

…

Artikel 203

De artikelen 133/25 tot en met 133/29 zijn van toepassing op de verkavelingsvergunningen die verleend zijn vóór de inwerkingtreding van dit decreet.

Onverminderd artikel 192 wordt de termijn van 10 jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning **vermeld in artikel 133/25, §1, eerste lid, 2°, respectievelijk §2, 2°,** vervangen door een termijn van 5 jaar vanaf de inwerkingtreding van dit decreet, voor niet-vervallen verkavelingsvergunningen die werden afgegeven meer dan vijf jaar vóór de inwerkingtreding van dit decreet.

Onverminderd artikel 192 wordt de termijn van 15 jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning **vermeld in artikel 133/25, §2, 3°,** vervangen door een termijn van 10 jaar vanaf de inwerkingtreding van dit decreet, voor niet-vervallen verkavelingsvergunningen die werden afgegeven meer dan vijf jaar vóór de inwerkingtreding van dit decreet.

HOOFDSTUK IV. Inwerkingtredingsbepaling

Artikel 204

Dit decreet treedt in werking op 1 mei 2000, met uitzondering van de artikelen 165 en 166, die in werking treden op de tiende dag na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad en met uitzondering van artikelen 87 tot 91, die in werking treden op 1 januari 2004.

VOORONTWERP VAN DECREET
d.d. 11 april 2008

Vlaamse Regering

VOORONTWERP VAN DECREET

tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,

Na beraadslaging,

BESLUIT :

De Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt :

BOEK I. ALGEMENE BEPALING

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

BOEK II. AANPASSINGEN EN AANVULLINGEN BETREFFENDE HET DECREET VAN 18 MEI 1999 HOUDENDE DE ORGANISATIE VAN DE RUIMTELIJK ORDENING

TITEL I. INLEIDENDE BEPALINGEN

HOOFDSTUK 1. Verfijning begrippenkader

Art. 2. In artikel 2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij decreten van 10 maart 2006 en 16 juni 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° de huidige tekst zal §1 worden, met dien verstande dat :

a) in het bij decreet van 10 maart 2006 toegevoegde punt 7°, de woorden *"werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang, als vermeld in artikel 103"* vervangen worden door de woorden *"handelingen van algemeen belang als vermeld in* ***artikel 92, 4°****"* ,
b) het bij decreet van 16 juni 2006 toegevoegde punt 7° hernummerd wordt tot een punt 9° ;
c) de punten 10° tot en met 15° worden toegevoegd, die luiden als volgt :

"10° afschrift : een fotokopie of een digitale kopie ;
11° beveiligde zending : één van de hiernavolgende betekeningswijzen :
a) een aangetekend schrijven,
b) een afgifte tegen ontvangstbewijs,
c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld ;
12° handelingen : werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties ;
13° ruimtelijk kwetsbare gebieden :
a) de volgende gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg :
1) agrarische gebieden met ecologisch belang,
2) agrarische gebieden met ecologische waarde,
3) bosgebieden,
4) brongebieden,
5) groengebieden,
6) natuurgebieden,
7) natuurgebieden met wetenschappelijke waarde,
8) natuurontwikkelingsgebieden,
9) natuurreservaten,
10) overstromingsgebieden,
11) parkgebieden,
12) valleigebieden,
b) het Vlaams Ecologisch Netwerk, bestaande uit de gebiedscategorieën Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling, als vermeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu,
c) de beschermde duingebieden en de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens artikel 52, §1, van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud ;
14° stedenbouwkundig voorschrift : een reglementaire bepaling, opgenomen in :
a) een ruimtelijk uitvoeringsplan,
b) een plan van aanleg vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996,
c) een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 ;
15° Vlaamse Belastingdienst : de gewestelijke administratie, bevoegd voor de inning en invordering van de Vlaamse belastingen." ;

2° er wordt een §2 toegevoegd, die luidt als volgt :

"§2. Onverminderd specifieke delegaties, kan de Vlaamse Regering de samenstellings- en kennisgevingswijze bepalen van de aanvragen die krachtens dit decreet worden verricht of de dossiers die op grond van dit decreet worden samengesteld.

In gevallen waarin dit decreet een aangetekend schrijven of een afgifte tegen ontvangstbewijs vereist, kan de Vlaamse Regering tevens een beveiligde zending als vermeld in §1, 11°, c), toelaten.".

HOOFDSTUK 2. Afschaffing jaarverslag en -programma. Voortgangsbewaking planningsprocessen

Art. 3. In titel I van hetzelfde decreet wordt het opschrift van hoofdstuk II vervangen door wat volgt :

"Voortgangsbewaking inzake de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen".

Art. 4. Artikel 6 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, wordt vervangen door wat volgt :

"Art. 6. De bij het Vlaams Parlement in te dienen beleidsbrieven over het beleidsveld ruimtelijke ordening omvatten onder andere :

1° objectieven betreffende de opstart en behandeling van gewestelijke planningsprocessen in het betrokken kalenderjaar ;
2° globale objectieven betreffende de opstart en behandeling van provinciale en gemeentelijke planningsprocessen in het betrokken kalenderjaar ;
3° een rapportering omtrent de voortgang van planningsprocessen en de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, telkens op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.".

HOOFDSTUK 3. Afstemming op terminologie Provinciedecreet

Art. 5. In artikel 8, 9, 13, 22, 25, 26, 27, 28, 33, 34, 41, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 76, en 187 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 21 november 2003, 22 april 2005, 10 maart 2006 en 9 maart 2007, worden de woorden *"bestendige deputatie"* telkens vervangen door het woord *"deputatie"*.

HOOFDSTUK 4. Deontologische regeling en evenwichtige vertegenwoordiging binnen VLACORO, PROCORO en GECORO

Art. 6. In artikel 7 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 10 maart 2006, worden een §4bis en een §4ter ingevoegd, die luiden als volgt :

"§4bis. Het is voor een lid van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening verboden deel te nemen aan de bespreking en de stemming over aangelegenheden waarin hij een rechtstreeks belang heeft, hetzij persoonlijk, hetzij als vertegenwoordiger, of waarbij de echtgenoot, of bloed- of aanverwanten tot en met de tweede graad een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben.

Voor de toepassing van het eerste lid worden personen die wettelijk samenwonen, met echtgenoten gelijkgesteld.

§4ter. De Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening is een adviesorgaan, onderworpen aan het decreet van 13 juli 2007 houdende bevordering van een meer evenwichtige participatie van vrouwen en mannen in advies- en bestuursorganen van de Vlaamse overheid.".

Art. 7. In artikel 8 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 21 november 2003 en 10 maart 2006, worden een §4bis en een §4ter ingevoegd, die luiden als volgt :

"§4bis. Het is voor een lid van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening verboden deel te nemen aan de bespreking en de stemming over aangelegenheden waarin hij een rechtstreeks belang heeft, hetzij persoonlijk, hetzij als vertegenwoordiger, of waarbij de echtgenoot, of bloed- of aanverwanten tot en met de tweede graad een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben.

Voor de toepassing van het eerste lid worden personen die wettelijk samenwonen, met echtgenoten gelijkgesteld.

§4ter. De regelingen inzake evenwichtige vertegenwoordiging van vrouwen en mannen, als vermeld in artikel 193, §2, van het Provinciedecreet van 9 december 2005, zijn van overeenkomstige toepassing op de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening.".

Art. 8. In artikel 9 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 21 november 2003 en 10 maart 2006, worden een §4bis en een §4ter ingevoegd, die luiden als volgt :

"§4bis. Het is voor een lid van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening verboden deel te nemen aan de bespreking en de stemming over aangelegenheden waarin hij een rechtstreeks belang heeft, hetzij persoonlijk, hetzij als vertegenwoordiger, of waarbij de echtgenoot, of bloed- of aanverwanten tot en met de tweede graad een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben.

Voor de toepassing van het eerste lid worden personen die wettelijk samenwonen, met echtgenoten gelijkgesteld.

§4ter. De regelingen inzake evenwichtige vertegenwoordiging van vrouwen en mannen, als vermeld in artikel 200, §2, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, zijn van overeenkomstige toepassing op de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.".

Art. 9. In titel I, hoofdstuk III, van hetzelfde decreet wordt afdeling 4, bestaande uit artikel 9bis, ingevoegd bij decreet van 4 juni 2003, vervangen door wat volgt :

"Afdeling 4. Algemene bepaling

Art. 9bis. De Vlaamse Regering stelt een deontologische code vast. Deze omvat het geheel van beginselen, gedragsregels, richtlijnen en principes, die de leden van de Vlaamse, provinciale en gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening tot leidraad dienen bij de uitoefening van hun mandaat.".

HOOFDSTUK 5. Gezamenlijke gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren

Art. 10. Artikel 15, §2, tweede lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij decreet van 21 november 2003, wordt vervangen door wat volgt :

"Twee of meer gemeenten kunnen een stichting of een interlokale vereniging oprichten waarvan het doel gelegen is in de aanstelling en het loopbaanbeheer van één of meer gezamenlijke stedenbouwkundige ambtenaren. Ten minste wordt een voltijdse opdracht ingericht. De gezamenlijke stedenbouwkundige ambtenaren zijn onderworpen aan dezelfde geldelijke en administratieve rechtspositieregelingen als diegene die van toepassing zijn op de personeelsleden van de gemeente waar de zetel van de stichting of de interlokale vereniging gevestigd is.".

TITEL II. PLANOLOGIE

HOOFDSTUK 1. Gezamenlijke opmaak van gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen

Art. 11. In artikel 18 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, wordt tussen het tweede en het derde lid een nieuw lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

"Aangrenzende gemeenten kunnen voor de totaliteit van hun grondgebieden een gezamenlijk ruimtelijk structuurplan opmaken, met structuurbepalende elementen en taakstellingen van zowel gemeentegrensoverstijgend als gemeentelijk niveau. Voor de toepassing van dit decreet wordt het gezamenlijk ruimtelijk structuurplan echter geacht te bestaan uit afzonderlijke gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen per gemeentelijk grondgebied, onverminderd ***artikel 193, §2****."*.

HOOFDSTUK 2. Afstemming ruimtelijke structuurplannen – grond- en pandenbeleidsplannen

Art. 12. In artikel 19 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 21 november 2003 en 10 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° een §4bis wordt ingevoegd, die luidt als volgt :

"§4bis. Het bindend of het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen omvat de ruimtelijk relevante conclusies van het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen en vermeldt het daartoe benodigde instrumentarium.

Indien een provincie of gemeente beschikt over een eigenstandig grond- en pandenbeleidsplan, worden de ruimtelijk relevante conclusies daarvan opgenomen in het bindend of het richtinggevend gedeelte van het provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Een provincie of gemeente die niet beschikt over een eigenstandig grond- en pandenbeleidsplan, kan haar grond- en pandenbeleidsplanning uitwerken en integreren in het bindend of het richtinggevend gedeelte van het provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk structuurplan." ;

2° in §6 worden de woorden *"de werken en handelingen, bedoeld in artikelen 99 en 101"* vervangen door de woorden *"vergunningsaanvragen"* en worden de woorden *", bedoeld in artikel 135"* geschrapt.

HOOFDSTUK 3. Opstart openbaar onderzoek bij ruimtelijke structuurplannen. Betrokkenheid SERV en MiNa-raad bij Vlaamse ruimtelijke structuurplanning

Art. 13. In artikel 20 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000 en 10 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° tussen het tweede en het derde lid van §3 wordt een nieuw lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

"Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste kalenderdag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgische Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde." ;

2° aan §7 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"De Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen en de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen kunnen eveneens, binnen de in het eerste lid vermelde termijnregeling, een standpunt uitbrengen over het ontwerp van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.".

Art. 14. In artikel 27 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000 en 10 maart 2006, wordt tussen het tweede en het derde lid van §1 een nieuw lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

"Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste kalenderdag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgische Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.".

Art. 15. In artikel 33 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, wordt tussen het tweede en het derde lid van §3 een nieuw lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

"Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste kalenderdag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.".

HOOFDSTUK 4.Verfijning planologisch subsidiariteitsbeginsel

Art. 16. Aan artikel 37 van hetzelfde decreet, waarvan de huidige tekst §1 zal vormen, wordt een §2 toegevoegd, die luidt als volgt :

"§2. Een planningsniveau kan met instemming van alle op grond van de ruimtelijke structuurplanning bevoegde planningsniveaus een planningsinitiatief nemen voor de totaliteit van een bepaald gebied, ook al beschikt het daartoe niet over de noodzakelijke planningsbevoegdheden.

De in het eerste lid vermelde instemming wordt verleend door de Vlaamse Regering, de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen. Zij wordt schriftelijk gegeven, uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering.

De instemming houdt in dat aan het initiërende planningsniveau de nodige planningsbevoegdheden worden gedelegeerd.

De delegatie vervalt, eens het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief is vastgesteld.".

HOOFDSTUK 5. Inhoud ruimtelijke uitvoeringsplannen

Art. 17. In artikel 38 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 21 november 2003, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° in §1, eerste lid, wordt aan punt 2° een zinsnede toegevoegd, die luidt als volgt :

*", en, desgevallend, de normen als vermeld in **artikel 4.1.7 en 4.1.8** van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid ;" ;*

2° in §1, eerste lid, wordt punt 6° vervangen door wat volgt :

*"6° in voorkomend geval, en voor zover geen toepassing wordt gemaakt van **artikel 39bis, tweede lid,** een overzicht van de ruimtelijk relevante conclusies van :*
a) het planmilieueffectenrapport,
b) de passende beoordeling,
c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,
d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten ;";

3° aan §1, eerste lid, wordt een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt :

*"7° in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, als vermeld in artikel 84, een planbatenheffing, als vermeld in **artikel 87**, of een bestemmingswijzigingscompensatie als vermeld in **boek 5** van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid." ;*

4° in §1 wordt tussen het eerste en het tweede lid twee nieuwe leden ingevoegd, die luiden als volgt :

"In voorkomend geval wordt de verklaring als vermeld in artikel 4.2.11, §4, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid opgenomen in een toelichtingsnota bij het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Alle aangelegenheden die krachtens artikel 54 geregeld kunnen worden in stedenbouwkundige verordeningen, kunnen het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundig voorschrift van een ruimtelijk uitvoeringsplan.".

HOOFDSTUK 6. Integratiespoor ruimtelijke uitvoeringsplanning – effectenrapportages

Art. 18. In hetzelfde decreet wordt een artikel 39bis ingevoegd, dat luidt als volgt :

"Art. 39bis. De Vlaamse Regering kan de wijze bepalen waarop een bij of krachtens decreet voorgeschreven effectenrapportage geïntegreerd wordt in het planningsproces van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De Vlaamse Regering kan tevens de wijze bepalen waarop de inhoud van effectenrapporten opgenomen wordt in ruimtelijke uitvoeringsplannen.".

HOOFDSTUK 7. Opstart openbaar onderzoek bij ruimteliike uitvoeringsplannen

Art. 19. In artikel 42 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 21 november 2003 en 10 maart 2006, wordt aan §3 een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste kalenderdag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.".

Art. 20. In artikel 45 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 21 november 2003 en 10 maart 2006, wordt aan §3 een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste kalenderdag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.".

Art. 21. In artikel 49 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 21 november 2003 en 10 maart 2006, wordt aan §3 een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste kalenderdag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.".

HOOFDSTUK 8. Aanpassing onteigeningsprocedure

Art. 22. In artikel 70, §2, tweede lid, van hetzelfde decreet, worden de woorden *"voor het opmaken van dat ruimtelijk uitvoeringsplan, met uitzondering van de adviezen van de Vlaamse regering, het college van burgemeesters en schepenen van buurgemeenten en de deputatie zoals vastgesteld in artikel 42, §4, derde en vierde lid, artikel 45, §4, derde, vierde en vijfde lid, artikel 49, §4, tweede, derde en vierde lid"* vervangen door de woorden *"voor onteigeningen ten algemenen nutte inzake gewestelijke aangelegenheden".*

HOOFDSTUK 9. Inhoud stedenbouwkundige verordeningen

Art. 23. In artikel 54, eerste lid, van hetzelfde decreet worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° aan punt 2° worden de woorden *", in het bijzonder door het bepalen van maximale energetische prestaties voor geografisch afgebakende gebieden"* toegevoegd ;

2° aan punt 3° worden de woorden *", evenals het ruimtelijk waarborgen van een adequate mobiliteit"* toegevoegd ;

3° in punt 7° worden de woorden *"de personen met verminderde beweeglijkheid"* vervangen door de woorden *"personen met een functiebeperking" ;*

4° aan punt 9° worden de woorden *"en het waarborgen van een adequate waterhuishouding"* toegevoegd ;

5° aan punt 11° worden de woorden *"rekening houdend met **artikel 93.3 en 93.4**"* toegevoegd ;

6° er wordt een punt 12° toegevoegd, dat luidt als volgt :

"12° de bewerkstelliging van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de daarop op te richten woningen of op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.".

HOOFDSTUK 10. Afschaffing afzonderlijke ruil- en herverkavelingsplannen

Art. 24. In titel 2 van hetzelfde decreet wordt hoofdstuk VII, bestaande uit artikel 78 tot en met 83, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, opgeheven.

HOOFDSTUK 11. Afstemming planschade – compensatie voor kapitaalschade

Art. 25. Aan artikel 84, §4, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, wordt een punt 10° toegevoegd, dat luidt als volgt :

*"10° wanneer het perceel in aanmerking komt voor een compensatie als vermeld in **boek 5** van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.".*

HOOFDSTUK 12. Operationalisering planbatenheffing

Art. 26. In titel II, hoofdstuk VIII van hetzelfde decreet, wordt afdeling 2, bestaande uit artikel 87 tot en met 91, en gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 19 juli 2002 en 21 november 2003, vervangen door wat volgt :

"Afdeling 2. Planbatenheffing

Onderafdeling 1. Grondslag, heffingsplicht en vrijstellingen

Art. 87. Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer op een perceel één van de hiernavolgende bestemmingswijzigingen wordt doorgevoerd op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg :

1° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt ;

2° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt ;

3° de bestemmingswijziging van :

a) een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt,

b) een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt,

c) een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt ;

4° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt ;

5° de bestemmingswijziging van :

a) een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt,

b) een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt,

c) een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt ;

6° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" valt ;

7° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" valt ;

8° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" valt ;

9° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt ;

10° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bos", "overig groen", "reservaat en natuur" of "landbouw" valt, naar een gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen met een nabestemming, sorterend onder de categorie van gebiedsaanduiding "ontginning en waterwinning".

Art. 87.1. Heffingsplichtig is diegene die op het ogenblik van de inwerkingtreding van het betrokken ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg een geheel dan wel gedeeltelijk eigendomsrecht of naakt eigendomsrecht kan laten gelden. Indien er meerdere eigenaars zijn, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele planbatenheffing.

De heffingsplicht wordt overgenomen door de natuurlijke of rechtspersoon waaraan het in het eerste lid vermelde eigendomsrecht of naakt eigendomsrecht kosteloos of ingevolge erfopvolging of testament wordt overgedragen.

<u>Art. 87.2.</u> Er is geen planbatenheffing verschuldigd in volgende gevallen :

1° wanneer voor het perceel een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel een bijzonder plan van aanleg, in werking treedt om te voldoen aan een verplichting tot planschadevergoeding ;
*2° wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, een zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning in de zin van **artikel 107** gevestigd is, een voor wonen geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan ;*
*3° wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, een zonevreemd, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf in de zin van **artikel 107** gevestigd is, een voor bedrijvigheid geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan ;*
4° wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte gebouwen of terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten gelegen of gevestigd zijn, een voor deze activiteiten geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan.

De vrijstellingen als vermeld in het eerste lid, 2°, gelden in voorkomend geval eveneens ten aanzien van de percelen die palen aan het perceel waarop de woning gelegen is, voor zover zij toebehoren aan dezelfde eigenaar en met dat perceel één ononderbroken ruimtelijk geheel vormen. Deze bijkomende vrijstelling geldt slechts voor een oppervlakte van ten hoogste 1.500 m².

<u>Art. 87.3.</u> Worden van planbatenheffing vrijgesteld en geven gebeurlijk aanleiding tot een teruggave van de heffing, de geregistreerde percelen die worden onteigend of overgedragen in der minne ten algemenen nutte, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° er wordt overeenkomstig artikel 72, §1, eerste lid, geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die voortvloeit uit de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg ;
2° de onteigening, respectievelijk de overdracht in der minne ten algemenen nutte, gebeurt ten laste van de heffingsplichtige en niet ten aanzien van een derde-verkrijger.

Wanneer de onteigenende overheid of de overheid die wenst over te gaan tot verwerving in der minne ten algemenen nutte de intentie tot onteigening of verwerving herroept, of wanneer niet is voldaan aan de voorwaarden als vermeld in het eerste lid, is de planbatenheffing alsnog verschuldigd.

<u>Art. 87.4.</u> Artikel 26 van de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales is niet van toepassing op de ingevolge deze afdeling verschuldigde sommen, interesten, administratieve geldboeten en kosten.

<u>Art. 87.5.</u> De Vlaamse Regering kan nadere procedurele regelen en controlemaatregelen bepalen voor de toepassing van deze onderafdeling.

Onderafdeling 2. Bedrag

<u>Art. 88.</u> De planbatenheffing wordt berekend uitgaande van de vermoede meerwaarde van een perceel ten gevolge van de bestemmingswijziging en op basis van de bij het kadaster gekende oppervlakte.

De vermoede meerwaarde van een perceel wordt berekend overeenkomstig volgende tabel :

Aard van de bestemmingswijziging	***Bedrag van de vermoede meerwaarde per m²***
Wijziging als vermeld in art. 87, 1°	*74,65 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 2°	*53,20 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 3°	*57,05 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 4°	*60,50 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 5°	*42,90 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 6°	*21,45 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 7°	*30,00 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 8°	*19,75 euro*

*De Vlaamse Regering stelt uiterlijk op 20 februari 2009 een voorstel vast voor de berekening van de vermoede meerwaarde van de bestemmingswijzigingen als vermeld in **artikel 87, 9° en 10°**. Wat de bestemmingswijzigingen als vermeld in **artikel 87, 9°,** betreft, brengt de Vlaamse Regering inzonderheid de samenstelling van de bodem in rekening. Met betrekking tot de bestemmingswijzigingen als vermeld in **artikel 87, 10°,** houdt zij in het bijzonder rekening met de tijdelijkheid van de wijziging naar een gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen, de aard van de nabestemming en de mogelijkheden op het vlak van de economische valorisering van de nabestemming. Het regeringsvoorstel wordt uitgewerkt op grond van wetenschappelijk onderzoek. Bij het voorstel wordt een toelichting gevoegd, waarin de overeenstemming van het voorstel met het gelijkheidsbeginsel, betrokken op fiscale aangelegenheden, aangetoond wordt. Het regeringsvoorstel heeft eerst gevolg indien het door de decreetgever is bekrachtigd binnen zestig kalenderdagen nadat het voorstel aan het Vlaams Parlement is voorgelegd.*

Art. 88.1. Voor de berekening van de planbatenheffing wordt het bedrag van de vermoede meerwaarde van een perceel verdeeld in schijven, die elk onderworpen worden aan een specifiek heffingspercentage.

Deze berekening gebeurt aan de hand van volgende tabel :

Gedeelte van de vermoede meerwaarde	***Percentage toepasselijk op het overeenstemmend gedeelte***	***Totale bedrag van de heffing over het voorgaand gedeelte***
van 0,01 tot en met 12.500 EUR	*1 t.h.*	/
van 12.500 tot en met 25.000 EUR	*2 t.h.*	*125 EUR*
van 25.000 tot en met 50.000 EUR	*3 t.h.*	*375 EUR*
van 50.000 tot en met 100.000 EUR	*5 t.h.*	*1.125 EUR*
van 100.000 tot en met 150.000 EUR	*8 t.h.*	*3.625 EUR*
van 150.000 tot en met 200.000 EUR	*14 t.h.*	*7.625 EUR*
van 200.000 tot en met 250.000 EUR	*18 t.h.*	*14.625 EUR*
van 250.000 tot en met 500.000 EUR	*24 t.h.*	*23.625 EUR*
boven de 500.000 EUR	*30 t.h.*	*83.625 EUR*

*Art. 88.2. Het bedrag van de verschuldigde planbatenheffing, als bepaald overeenkomstig **artikel 88 en 88.1**, wordt geactualiseerd door dit te vermenigvuldigen met de gezondheidsindex voor de kalendermaand volgend op de dag van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg, en te delen door de gezondheidsindex voor de kalendermaand die volgt op de inwerkingtreding van het decreet waarin de in **artikel 88.1** vermelde tarieven voor het laatst werden vastgesteld of aangepast.*

Onderafdeling 3. Inkohiering

Art. 89. §1. De belastingschuld wordt eisbaar gemaakt door middel van kohieren die worden vastgesteld op basis van door het departement aangeleverde gegevens en die ten minste volgende elementen omvatten :

1° een verwijzing naar de bepalingen van deze afdeling ;
2° de grondslag van de heffing en een verwijzing naar het ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg dat de bestemmingswijziging omvat die geldt als grondslag van de planbatenheffing ;
3° de identiteit van de heffingsplichtige ;
4° het te betalen bedrag ;
5° het artikelnummer ;
6° de datum van uitvoerbaarverklaring.

§2. De kohieren worden door de daartoe door de Vlaamse Regering gemachtigde ambtenaar uitvoerbaar verklaard, uiterlijk op 31 december van het jaar, volgend op het kalenderjaar van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg dat de bestemmingswijziging omvat die geldt als grondslag van de planbatenheffing.

§3. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen omtrent de inhoud en de vormgeving van de kohieren.

Art. 89.1. §1. De inkohieringstermijn wordt in voorkomend geval opgeschort :

1° gedurende de periode waarbinnen het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg geschorst is door de Raad van State ;
*2° gedurende de periode vanaf de betekening, aan de ambtenaar belast met het invorderen van de planbatenheffing, van de intentie om onder de voorwaarden als vermeld in **artikel 87.3** te onteigenen of te verwerven in der minne ten algemenen nutte, tot en met de dag van de beslissing tot herroeping van deze intentie ;*
3° gedurende de periode waarbinnen het perceel niet bebouwd kan worden ten gevolge van redenen eigen aan het perceel ;
4° gedurende de periode waarbinnen het perceel niet bebouwd kan worden ten gevolge van een erfdienstbaarheid van openbaar nut.

Aan elkaar gesloten percelen die tot dezelfde eigenaar behoren, worden voor de toepassing van het eerste lid, 3°, beschouwd als één geheel.

§2. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de mededeling van de redenen, de aanvang en de beëindiging van de opschorting, als vermeld in §1, aan de ambtenaar belast met het invorderen van de planbatenheffing.

Onderafdeling 4. Invordering en bezwaren

Art. 90. §1. Het aanslagbiljet dat wordt verstuurd naar de heffingsplichtige, bevat de gegevens vermeld in het kohier, alsook :

1° het aanslagjaar waarvoor de planbatenheffing verschuldigd is, zijnde het jaar van inkohiering ;
2° desgevallend de redenen voor en de periodes van schorsing van de inkohieringstermijn ;
3° de verzendingsdatum ;
4° de berekeningswijze van het bedrag van de planbatenheffing ;
5° de berekeningswijze van de betalingstermijn ;
6° de termijn waarbinnen de heffingsplichtige bezwaar kan indienen, de benaming en het adres van de instantie die bevoegd is om deze te ontvangen en de formaliteiten die daarbij moeten worden nageleefd.

§2. De planbatenheffing wordt betaald :

1° ofwel bij overdracht ten bezwarende titel van enig zakelijk recht met betrekking tot het perceel, in welk geval de instrumenterende ambtenaar het bedrag van de heffing inhoudt op de voor de overdracht betaalde prijs ;

2° ofwel binnen een termijn van zes maanden na het verlenen, in laatste administratieve aanleg, van :

*a) een stedenbouwkundige vergunning als vermeld in **artikel 93, §1, eerste lid, 1°,** voor zover :*

1) voor het verrichten van de betrokken bouwwerken de medewerking van een architect vereist is,

2) de vergunning vóór de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg niet kon worden verleend,

b) een verkavelingsvergunning.

Indien een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van verschillende fasen van een bouw- of verkavelingsproject, wordt de planbatenheffing gefaseerd betaald. Binnen een termijn van zes maanden na de aanvang van elke fase wordt de heffing betaald die verschuldigd is naar aanleiding van de bestemmingswijziging van de in die fase te bewerken of te verkavelen percelen. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van deze gefaseerde betaalwijze.

Indien een in het eerste lid vermelde rechtshandeling plaatsvond vóór de verzending van het aanslagbiljet, moet de planbatenheffing betaald worden binnen een termijn van zes maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Art. 90.1. §1. De heffingsplichtige kan bij de Vlaamse Belastingdienst een gemotiveerd bezwaar indienen tegen een aanslag. Hij voegt bij het bezwaarschrift de nodige bewijskrachtige stukken om zijn bezwaren te staven.

Het bezwaar wordt op straffe van verval ingediend binnen een termijn van drie maanden vanaf de betekening van het aanslagbiljet.

§2. De Vlaamse Belastingdienst bezorgt aan de heffingsplichtige een ontvangstmelding die de datum van ontvangst van het bezwaar vermeldt.

§3. De Vlaamse Belastingdienst kan de heffingsplichtige verzoeken alle stukken voor te leggen of te verstrekken die nuttig kunnen zijn om over het bezwaar te beslissen.

§4. De beslissing van de Vlaamse Belastingdienst wordt aangetekend aan de heffingsplichtige bezorgd.

§5. Het indienen van een bezwaarschrift schort de verplichting tot betaling van de planbatenheffing niet op. Het indienen van een bezwaarschrift schort evenmin het lopen van de nalatigheidsintresten op.

§6. De Vlaamse Belastingdienst sluit met het departement een protocol over de advisering over de ruimtelijke aspecten van ingediende bezwaren.

De Vlaamse Regering kan nadere procedurele regelen bepalen betreffende de indiening en behandeling van het bezwaar.

Onderafdeling 5. Toewijzing en aanwending van de opbrengsten

Art. 91. §1. Er wordt een Planbatenfonds opgericht, hierna het Fonds te noemen. Het Fonds is een begrotingsfonds in de zin van artikel 45 van de wetten op de rijkscomptabiliteit, gecoördineerd bij het koninklijk besluit van 17 juli 1991. Het Fonds wordt beheerd door de Vlaamse Regering.

§2. Aan het Fonds worden rechtstreeks volgende inkomsten toegewezen :

1° de inkomsten van de planbatenheffing ;
2° alle andere middelen die worden toegewezen bij of krachtens wettelijke, decretale of conventionele bepalingen.

§3. Ten laste van het Fonds worden uitgaven aangerekend als volgt :

1° er worden inningskosten voorafgenomen overeenkomstig een door de Vlaamse Regering vastgestelde methodiek ;
2° de inkomsten die voortkomen uit een gewestelijke bestemmingswijziging naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt, worden gestort in het Rubiconfonds, als vermeld in artikel 28 van het decreet van 27 juni 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2003 ;
3° de inkomsten die voortkomen uit een provinciale of gemeentelijke bestemmingswijziging naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt, worden doorgestort naar de betrokken provincie, respectievelijk gemeente, ter benutting binnen het lokale ruimtelijke beleid, zoals in het bijzonder de verwezenlijking van de in artikel 193, §1, vermelde ontvoogdingsvoorwaarden, de aanwending van het instrument "planologische ruil", en het voldoen van planschadevergoedingen ;
4° de overblijvende middelen worden gestort op een rekening van het grondfonds, als vermeld in artikel 144, en aangewend voor activeringsprojecten als vermeld in het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid, met dien verstande dat de door de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen betaalde heffingen te allen tijde worden ingezet voor strategische projecten voor een doelgroepengericht woonbeleid.

Voor de toepassing van het eerste lid, 3°, wordt onder "planologische ruil" verstaan : de omwisseling van gebiedsbestemmingen vanuit een samenhangende visie op de duurzame ruimtelijke ordening van het volledige plangebied.

Onderafdeling 6. Overige bepalingen

Sectie 1. Suppletieve toepassing van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992

Art. 91bis. Onverminderd de uitzonderingen gesteld bij of krachtens dit decreet, zijn de bepalingen van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, in het bijzonder deze met betrekking tot de inning en invordering, de nalatigheids- en moratoire intresten, de vervolgingen, de voorrechten, de wettelijke hypotheek, de verjaring en de vestiging van de belastingen, zoals ze van toepassing zijn voor de onroerende voorheffing in het Vlaams Gewest, doch met uitzondering van titel VII, hoofdstuk VIII, afdeling IVbis, van toepassing op de planbatenheffing.

Sectie 2. Evaluatie

Art. 91bis.1. De Vlaamse Regering werkt een evaluatiemechanisme uit dat toelaat om de effectiviteit van de planbatenregeling op te volgen en om het adequaat karakter van de tariefregeling te bewaken.

Een eerste globaal evaluatierapport is uiterlijk op 31 december 2011 voorhanden. Het wordt ter informatie voorgelegd aan het Vlaams Parlement.".

TITEL III. BIJZONDERHEDEN BETREFFENDE SOMMIGE GROOTSCHALIGE STEDENBOUWKUNDIGE PROJECTEN

Art. 27. In hetzelfde decreet wordt een nieuwe titel IIbis, bestaande uit **artikel 91ter** tot en met **91septies.1**, ingevoegd, die luidt als volgt :

"Titel IIbis. Bijzonderheden betreffende sommige grootschalige stedenbouwkundige projecten

Hoofdstuk I. Ruimtelijke projecten van gewestelijk en strategisch belang

Afdeling 1. Criteria

Art. 91ter. §1. De Vlaamse Regering kan het Vlaams Parlement verzoeken om te verklaren dat een ruimtelijk project van gewestelijk en strategisch belang is.

Zij staaft daartoe in het verzoek dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° het ruimtelijk project is onontbeerlijk voor de dringend noodzakelijke verwezenlijking van een doelstelling van gewestelijk algemeen nut die kadert binnen één van de economische, sociale en culturele rechten als vermeld in artikel 23 en 24 van de Grondwet ;
2° de doelstelling van algemeen nut kan niet via een andere weg worden gerealiseerd, of slechts door middel van alternatieven die een manifeste sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden meerkost impliceren ;
3° het ruimtelijk project genereert kwalitatief hoogwaardige infrastructurele capaciteit en draagt bij tot de versteviging van de economische, sociale of culturele concurrentiepositie van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest ;
4° het ruimtelijk project heeft een ongebruikelijk grote rechtstreekse en onrechtstreekse socio-economische en ruimtelijke impact ;
5° het ruimtelijk project noopt tot ongebruikelijke investeringen en inspanningen op het vlak van ontwikkeling en beheer.

§2. Het Vlaams Parlement beslist over het verzoek binnen een termijn van zestig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van ontvangst van het verzoek. Deze zestigdagentermijn wordt geschorst tijdens de periode vanaf 1 juli tot en met 31 augustus van het betrokken kalenderjaar.

Indien het Vlaams Parlement geen beslissing neemt binnen de in het eerste lid vermelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn afgewezen.

Afdeling 2. Administratiefrechtelijke faciliteiten

Art. 91quater. §1. De Vlaamse Regering kan ten behoeve van goedkeuringen, machtigingen, vergunningen, subsidies en andere steunmaatregelen voor handelingen en verrichtingen in het kader van een ruimtelijk project van gewestelijk en strategisch belang afwijken van de inhoud en de vormgeving van het aanvraagdossier, de chronologie van de aanvraagprocedure en de duur van de behandeltermijnen, vastgesteld bij of krachtens dit decreet of de hiernavolgende decreten :

1° het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten ;
2° het decreet van 28 juli 1985 betreffende de milieuvergunning ;
3° het bosdecreet van 13 juni 1990 ;
4° het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium ;
5° het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering ;
6° het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid ;
7° het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten ;
8° het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg ;
9° het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu ;
10° het decreet van 31 januari 2003 betreffende het economisch ondersteuningsbeleid ;
11° het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid ;
12° het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen ;
13° het decreet van 11 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De Vlaamse Regering kan aan de in het eerste lid vermelde afwijkingen voorwaarden verbinden.

De afwijkingen en de eventuele daaraan verbonden voorwaarden worden opgenomen in een door de Vlaamse Regering vastgestelde lijst, die aan het Vlaams Parlement wordt bezorgd. Indien in de lijst afwijkingen op wetskrachtige bepalingen zijn opgenomen, hebben deze eerst gevolg indien zij door de decreetgever zijn bekrachtigd binnen zestig kalenderdagen nadat de lijst aan het Vlaams Parlement is voorgelegd. Deze zestigdagentermijn wordt geschorst tijdens de periode vanaf 1 juli tot en met 31 augustus van het betrokken kalenderjaar.

§2. De in §1 vermelde afwijkingsregeling kan nimmer worden aangewend om vrijstelling te verlenen van de materiële verplichtingen die zijn vastgesteld bij of krachtens de in §1, eerste lid, vermelde decreten.

§3. De Vlaamse Regering kan nimmer afwijkingen verlenen op materiële of procedurele regelen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan internationaalrechtelijke of Europese verplichtingen.

Afdeling 3. Geïntegreerde plannings- en uitvoeringsprocedure

Art. 91quinquies. §1. Indien de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat vorm geeft aan een ruimtelijk project van gewestelijk en strategisch belang, noopt tot een herziening van het bindende en desgevallend het richtinggevende gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, worden die opmaak en die herziening onderworpen aan de hierna chronologisch opgenomen procedureregelen.

Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, vervangen deze procedureregelen de procedures als vermeld in titel II, hoofdstuk I, afdeling 2, en hoofdstuk II, afdeling 2.

§2. De Vlaamse Regering beslist tot de opmaak van de voorontwerpen van de plannen.

*Het in **artikel 91ter, §1,** vermelde verzoek wordt uiterlijk naar aanleiding van deze beslissing tot opmaak bij het Vlaams Parlement ingediend.*

§3. De Vlaamse Regering organiseert omtrent de voorontwerpen een plenaire vergadering met :

1° de deputaties van de bij het project betrokken provincies ;
2° de colleges van burgemeester en schepenen van de bij het project betrokken gemeenten ;
3° de door de Vlaamse Regering aangewezen gewestelijke diensten.

Bij de organisatie van de plenaire vergadering worden de voorschriften van artikel 41, §1, tweede tot en met zesde lid, in acht genomen.

De Vlaamse Regering onderwerpt het voorontwerp van structuurplanaanpassing daarenboven aan het advies van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening en aan het daaropvolgende advies van de strategische adviesraad,

§4. De Vlaamse Regering stelt de ontwerpen voorlopig vast, eens het gewestelijk en strategisch belang van het project door het Vlaams Parlement bevestigd is.

Bij de voorlopige vaststelling wordt in voorkomend geval artikel 42, §1, tweede lid, in acht genomen.

De Vlaamse Regering bezorgt de voorlopig vastgestelde ontwerpen onverwijld aan het Vlaams Parlement.

§5. De Vlaamse Regering onderwerpt de ontwerpen aan een openbaar onderzoek overeenkomstig de regelen als vermeld in artikel 42, §2, §3 en §4, eerste en tweede lid.

Binnen de voor het openbaar onderzoek voorziene zestigdagentermijn wordt :

1° het ontwerp van structuurplanaanpassing onderworpen aan de adviesregeling als vermeld in artikel 20, §5, derde en vierde lid, en aan de regeling als vermeld in artikel 20, §7 ;
2° het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de adviesregeling als vermeld in artikel 42, §4, derde en vierde lid.

§6. De Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren. Zij brengt binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, ingaande de dag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek, een gemotiveerd advies uit bij de Vlaamse Regering. Zij bezorgt het advies eveneens aan het Vlaams Parlement.

Indien het gemotiveerd advies niet wordt uitgebracht binnen de in het eerste lid vermelde termijn, kan aan deze verplichting tot het inwinnen van een advies bij de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening worden voorbijgegaan. In dat geval worden de voorhanden zijnde adviezen, opmerkingen en bezwaren rechtstreeks door de Vlaamse Regering behandeld en beoordeeld.

§7. Uiterlijk de negentigste kalenderdag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek stelt de Vlaamse Regering de structuurplanaanpassing definitief vast. Zij neemt zo nodig terzelfdertijd een principebeslissing over het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan met het oog op de adviesinwinning bij de Afdeling Wetgeving van de Raad van State.

§8. Het bindend gedeelte van de structuurplanaanpassing is slechts uitvoerbaar indien het wordt bekrachtigd door het Vlaams Parlement, uiterlijk op de honderdvijftigste kalenderdag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek.

§9. Eens het bindend gedeelte bekrachtigd is, stelt de Vlaamse Regering het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast, uiterlijk op de honderdvijftigste kalenderdag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek. Bij de definitieve vaststelling gelden de beginselen als vermeld in artikel 42, §6, tweede en derde lid.

Indien het ruimtelijk uitvoeringsplan niet definitief is vastgesteld binnen de in het eerste lid vermelde termijn, vervalt het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

§10. De structuurplanaanpassing en het ruimtelijk uitvoeringsplan worden gezamenlijk bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Zij treden in werking op de datum van bekendmaking.

De informatieplichten van artikel 21, tweede lid, en artikel 43, derde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk II. Ruimtelijke projecten van groot lokaal en strategisch belang

Afdeling 1. Ruimtelijke projecten van groot provinciaal en strategisch belang

<u>Art. 91sexies.</u> §1. De deputatie kan de Vlaamse Regering verzoeken om te verklaren dat een ruimtelijk project van groot provinciaal en strategisch belang is.

De deputatie onderbouwt in het kader van dit verzoek volgende elementen :

1° het ruimtelijk project is onontbeerlijk voor de dringend noodzakelijke verwezenlijking van een doelstelling van provinciaal algemeen nut die kadert binnen één van de economische, sociale en culturele rechten als vermeld in artikel 23 en 24 van de Grondwet ;

2° de doelstelling van algemeen nut kan niet via een andere weg worden gerealiseerd, of slechts door middel van alternatieven die een manifeste sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden meerkost impliceren ;

3° het ruimtelijk project genereert kwalitatief hoogwaardige infrastructurele capaciteit en heeft een duidelijk multiplicatoreffect op het economische, sociale of culturele potentieel van de provincie ;

4° het ruimtelijk project heeft een ongebruikelijk grote rechtstreekse en onrechtstreekse socio-economische en ruimtelijke impact ;

5° het ruimtelijk project noopt tot ongebruikelijke investeringen en inspanningen op het vlak van ontwikkeling en beheer.

§2. De Vlaamse Regering beslist over het verzoek binnen een termijn van zestig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van ontvangst van het verzoek.

Indien de Vlaamse Regering geen beslissing neemt binnen deze zestigdagentermijn, wordt het verzoek geacht te zijn afgewezen.

Art. 91sexies.1. §1. Indien de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat vorm geeft aan een ruimtelijk project van groot provinciaal en strategisch belang, noopt tot een herziening van het bindende en desgevallend het richtinggevende gedeelte van het provinciaal ruimtelijk structuurplan, worden die opmaak en die herziening onderworpen aan de hierna chronologisch opgenomen procedureregelen.

Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, vervangen deze procedureregelen de procedures als vermeld in titel II, hoofdstuk I, afdeling 3, en hoofdstuk II, afdeling 3.

§2. De provincieraad beslist tot de opmaak van de voorontwerpen van de plannen.

*Het in **artikel 91sexies, §1,** vermelde verzoek wordt uiterlijk naar aanleiding van deze beslissing tot opmaak aan de Vlaamse Regering verstuurd.*

§3. De deputatie organiseert omtrent de voorontwerpen een plenaire vergadering met :

1° de gedelegeerde planologische ambtenaar ;
2° de colleges van burgemeester en schepenen van de bij het project betrokken gemeenten ;
3° de adviserende diensten als vermeld in artikel 44, §1, tweede lid ;
4° de desgevallend in uitvoering van artikel 44, §1, tweede lid, aangewezen gewestelijke diensten.

Bij de organisatie van de plenaire vergadering worden de voorschriften van artikel 44, §1, tweede tot en met zevende lid, in acht genomen.

De deputatie onderwerpt het voorontwerp van structuurplanaanpassing daarenboven aan het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening.

§4. De deputatie stelt de ontwerpen voorlopig vast, eens het groot provinciaal en strategisch belang van het project door de Vlaamse Regering bevestigd is.

Bij de voorlopige vaststelling wordt in voorkomend geval artikel 45, §1, derde lid, in acht genomen.

De deputatie bezorgt de voorlopig vastgestelde ontwerpen onverwijld aan de Vlaamse Regering.

§5. De deputatie onderwerpt de ontwerpen aan een openbaar onderzoek overeenkomstig de regelen als vermeld in artikel 45, §2, §3 en §4, eerste en tweede lid.

Binnen de voor het openbaar onderzoek voorziene zestigdagentermijn wordt :

1° het ontwerp van structuurplanaanpassing onderworpen aan de adviesregeling als vermeld in artikel 27, §3, derde en vierde lid ;
2° het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de adviesregeling als vermeld in artikel 45, §4, derde tot en met vijfde lid.

§6. De provinciale commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren. Zij brengt binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, ingaande de dag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek, een gemotiveerd advies uit bij de deputatie.

Indien het gemotiveerd advies niet wordt uitgebracht binnen de in het eerste lid vermelde termijn, kan aan deze verplichting tot het inwinnen van een advies bij de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening worden voorbijgegaan. In dat geval worden de voorhanden zijnde adviezen, opmerkingen en bezwaren rechtstreeks door de deputatie behandeld en beoordeeld.

§7. Uiterlijk de negentigste kalenderdag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek stelt de provincieraad de structuurplanaanpassing en het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast. Bij de definitieve vaststelling gelden de beginselen als vermeld in artikel 45, §6, tweede en derde lid.

§8. De structuurplanaanpassing en het ruimtelijk uitvoeringsplan worden samen met de besluiten van de provincieraad en het volledige advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening aan de Vlaamse Regering bezorgd, bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs.

De Vlaamse Regering neemt uiterlijk op de zestigste kalenderdag na deze van de ontvangst van het dossier een beslissing over de gehele of gedeeltelijke goedkeuring van de plannen.

Indien binnen de in het tweede lid vermelde termijn geen goedkeuringsbeslissing wordt genomen, wordt dit gelijkgesteld met een stilzwijgende weigering tot goedkeuring.

§9. De plannen treden in werking op de dag van de bekendmaking van het goedkeuringsbesluit bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.

De informatieplichten van artikel 28, derde lid, en artikel 47, derde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

Afdeling 2. Ruimtelijke projecten van groot gemeentelijk en strategisch belang

Art. 91septies. §1. Het college van burgemeester en schepenen kan de Vlaamse Regering verzoeken om te verklaren dat een ruimtelijk project van groot gemeentelijk en strategisch belang is.

Het college van burgemeester en schepenen onderbouwt in het kader van dit verzoek volgende elementen :

1° het ruimtelijk project is onontbeerlijk voor de dringend noodzakelijke verwezenlijking van een doelstelling van gemeentelijk algemeen nut die kadert binnen één van de economische, sociale en culturele rechten als vermeld in artikel 23 en 24 van de Grondwet ;
2° de doelstelling van algemeen nut kan niet via een andere weg worden gerealiseerd, of slechts door middel van alternatieven die een manifeste sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden meerkost impliceren ;
3° het ruimtelijk project genereert kwalitatief hoogwaardige infrastructurele capaciteit en heeft een duidelijk multiplicatoreffect op het economische, sociale of culturele potentieel van de provincie ;
4° het ruimtelijk project heeft een ongebruikelijk grote rechtstreekse en onrechtstreekse socio-economische en ruimtelijke impact ;
5° het ruimtelijk project noopt tot ongebruikelijke investeringen en inspanningen op het vlak van ontwikkeling en beheer.

§2. De Vlaamse Regering beslist over het verzoek binnen een termijn van zestig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de ontvangst van het verzoek.

Indien de Vlaamse Regering geen beslissing neemt binnen deze zestigdagentermijn, wordt het verzoek geacht te zijn afgewezen.

Art. 91septies.1. §1. Indien de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat vorm geeft aan een ruimtelijk project van groot gemeentelijk en strategisch belang, noopt tot een herziening van het bindende en desgevallend het richtinggevende gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, worden die opmaak en die herziening onderworpen aan de hierna chronologisch opgenomen procedureregelen.

Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, vervangen deze procedureregelen de procedures als vermeld in titel II, hoofdstuk I, afdeling 4, en hoofdstuk II, afdeling 4.

§2. De gemeenteraad beslist tot de opmaak van de voorontwerpen van de plannen.

*Het in **artikel 91septies, §1,** vermelde verzoek wordt uiterlijk naar aanleiding van deze beslissing tot opmaak aan de Vlaamse Regering verstuurd.*

§3. Het college van burgemeester en schepenen organiseert omtrent de voorontwerpen een plenaire vergadering met :

1° de deputatie ;
2° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren ;
3° de adviserende diensten als vermeld in artikel 48, §1, tweede lid ;
4° de desgevallend in uitvoering van artikel 48, §1, tweede lid, aangewezen gewestelijke diensten.

Bij de organisatie van de plenaire vergadering worden de voorschriften van artikel 48, §1, tweede tot en met zevende lid, in acht genomen.

Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het voorontwerp van structuurplanaanpassing daarenboven aan het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

§4. Het college van burgemeester en schepenen stelt de ontwerpen voorlopig vast, eens het groot gemeentelijk en strategisch belang van het project door de Vlaamse Regering bevestigd is.

Bij de voorlopige vaststelling wordt in voorkomend geval artikel 49, §1, tweede lid, in acht genomen.

Het college van burgemeester en schepenen bezorgt de voorlopig vastgestelde ontwerpen onverwijld aan de Vlaamse Regering en aan de deputatie.

§5. Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt de ontwerpen aan een openbaar onderzoek overeenkomstig de regelen als vermeld in artikel 49, §2, §3 en §4, eerste lid.

Binnen de voor het openbaar onderzoek voorziene zestigdagentermijn wordt :

1° het ontwerp van structuurplanaanpassing onderworpen aan de adviesregeling als vermeld in artikel 33, §5, tweede tot en met vierde lid ;
2° het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de adviesregeling als vermeld in artikel 49, §4, tweede tot en met vierde lid.

§6. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren. Zij brengt binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, ingaande de dag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek, een gemotiveerd advies uit bij het college van burgemeester en schepenen.

Indien het gemotiveerd advies niet wordt uitgebracht binnen de in het eerste lid vermelde termijn, kan aan deze verplichting tot het inwinnen van een advies bij de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening worden voorbijgegaan. In dat geval worden de voorhanden zijnde adviezen, opmerkingen en bezwaren rechtstreeks door het college van burgemeester en schepenen behandeld en beoordeeld.

§7. Uiterlijk de negentigste kalenderdag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek stelt de gemeenteraad de structuurplanaanpassing en het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast. Bij de definitieve vaststelling gelden de beginselen als vermeld in artikel 49, §6, tweede en derde lid.

§8. De structuurplanaanpassing en het ruimtelijk uitvoeringsplan worden samen met de besluiten van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening aan de Vlaamse Regering bezorgd, bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs. Een afschrift van het dossier wordt bezorgd aan de deputatie.

De Vlaamse Regering neemt uiterlijk op de zestigste kalenderdag na deze van de ontvangst van het dossier een beslissing over de gehele of gedeeltelijke goedkeuring van de plannen. Zij wint voorafgaandelijk het advies van de deputatie in.

Indien binnen de in het tweede lid vermelde termijn geen goedkeuringsbeslissing wordt genomen, wordt dit gelijkgesteld met een stilzwijgende weigering tot goedkeuring.

§9. De plannen treden in werking op de dag van de bekendmaking van het goedkeuringsbesluit bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.

De informatieplichten van artikel 34, derde lid, en artikel 53, derde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.".

TITEL IV. VERGUNNINGENBELEID

Art. 28. In hetzelfde decreet wordt titel III, bestaande uit artikel 92 tot en met 133bis, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 4 juni 2003, 21 november 2003 en 9 november 2007, vervangen door wat volgt :

"Titel III. Vergunningenbeleid

Hoofdstuk I. Definities

Art. 92. Voor de toepassing van deze titel en zijn uitvoeringsbesluiten wordt verstaan onder :

1° bouwvolume : het bruto-bouwvolume van een gebouw en zijn fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak en met uitsluiting van het deel van het keldervolume onder het maaiveld ;

2° constructie : een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds ;

3° gebouwencomplex : een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen ;

4° handelingen van algemeen belang : door de Vlaamse Regering aangewezen handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructuur of openbare wegen, nutsvoorzieningen, infrastructuur op het grondgebied van meerdere gemeenten of infrastructuur ten behoeve of ten bate van de uitoefening van een openbare dienst ;

5° hoofdzakelijk vergund : een vergunningstoestand waarbij enkel bijkomstigheden niet vergund of vergund geacht zijn, met dien verstande dat :

a) de vergunningstoestand zowel betrekking heeft op de bouwfysica als op de functie, waarbij het vergund karakter van de functie kan blijken uit een milieuvergunning of een melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning,

b) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn,

c) andere constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste vijfentachtig procent van het (bouw)volume, van het overdekte volume of van de bebouwde oppervlakte vergund of vergund geacht is ;

*6° in laatste administratieve aanleg : in de graad van de vergunningsprocedure waarna geen georganiseerd beroep bij een vergunningverlenend bestuursorgaan meer mogelijk is, hetzij, in de in **artikel 118, §1, 1°,** vermelde reguliere procedure, omdat de beslissing reeds uitdrukkelijk of stilzwijgend in hoger beroep werd gewezen door de deputatie of de termijn om dergelijk beroep bij de deputatie in te stellen, verstreken is, hetzij, in de in **artikel 118, §1, 2°,** vermelde bijzondere procedure, omdat de beslissing door de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar werd gewezen in enige administratieve aanleg ;*

7° onderhoudswerken : werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen ;

8° rechtens toegelaten bewijsmiddelen : de bewijsmiddelen als vermeld in boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek ;

9° stabiliteitswerken : werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een gebouw, zoals :

a) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,

b) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen ;

10° vergunning : een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning ;

11° verkavelen : een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies ;

12° verkrot : niet voldoend aan de elementaire eisen van stabiliteit ;

13° zonevreemd : niet beantwoordend aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften ;

14° zorgwonen : een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :
a) er wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd binnen het bestaande volume van een woning, of binnen de bestaande volume-uitbreidingsmogelijkheden,
b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwoning en maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
c) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van :
1) hetzij ten hoogste twee bejaarden,
2) hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,
d) de eigendom, of ten minste de naakte eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Hoofdstuk II. Vergunningsplicht

Afdeling 1. Soorten vergunningen

Onderafdeling 1. Stedenbouwkundige vergunningen

Sectie 1. Vergunningplichtige handelingen

*<u>Art. 93.</u> Onverminderd **artikel 93.10, tweede lid,** mag niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning :*

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken :
a) het optrekken of plaatsen van een constructie,
b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,
c) het afbreken, herbouwen, verbouwen, uitbreiden van een constructie ;
2° met bomen begroeide oppervlakten als vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen als vermeld in artikel 4, 15°, van vermeld decreet ;
3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de in 2° vermelde oppervlakten, vellen ;
4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt ;
5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :
a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,
b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,
c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund openluchtrecreatief terrein in de zin van de decreet van (…) betreffende het toeristische logies ;
6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt ;
7° in een gebouw het aantal woongelegenheden die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer ;
8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.

*De creatie van vormen van zorgwonen wordt niet beschouwd als het wijzigen van het aantal woongelegenheden, als vermeld in het **eerste lid, 7°.** Het verbreken van de voorwaarde, als vermeld in **artikel 92, 14°, d),** wordt wel als dergelijke vergunningsplichtige wijziging beschouwd.*

Sectie 2. Meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen

*<u>Art. 93.1.</u> §1. De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin de vergunningsplicht vervangen wordt door een verplichte melding van de handelingen aan het college van burgemeester en schepenen. Zij kan tevens de van de vergunningsplicht vrijgestelde werken als vermeld in **artikel 93, eerste lid, 5°, c),** en in **artikel 93, tweede lid,** aan de meldingsplicht onderwerpen.*

§2. Het college van burgemeester en schepenen neemt akte van de meldingen en ziet er op toe dat zij ingeschreven worden in het vergunningenregister.

§3. De aangemelde handelingen mogen worden aangevat de dag na de datum van de melding.

§4. Een melding wordt als een stedenbouwkundige vergunning beschouwd voor de toepassing van regelgeving binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

§5. De Vlaamse Regering omschrijft de vereiste vermeldingen die in een melding moeten zijn opgenomen en bepaalt de nadere procedurele regelen voor de toepassing van dit artikel.

*<u>Art. 93.2.</u> De Vlaamse Regering bepaalt de lijst van de handelingen waarvoor in afwijking van **artikel 93** geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.*

Sectie 3. Verbod van afwijkende voorschriften

<u>Art. 93.3.</u> De bij of krachtens deze onderafdeling vastgestelde vergunnings- of meldingsplichten of vrijstellingen zijn exhaustief. Zij kunnen niet worden gewijzigd, aangevuld of tenietgedaan door middel van stedenbouwkundige voorschriften.

*<u>Art. 93.4.</u> §1. De Vlaamse Regering bepaalt de dag waarop **artikel 93.3** in werking treedt.*

*Deze dag kan niet voorafgaan aan de dag waarop het in **artikel 93.1** vermelde besluit van de Vlaamse Regering in werking treedt.*

*§2. Tot de inwerkingtreding van **artikel 93.3** kunnen provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen de vergunningsplichtige handelingen aanvullen, en voor vrijgestelde handelingen een vergunningsplicht invoeren.*

Vanaf die inwerkingtredingsdatum vervallen alle afwijkingen in de zin van het eerste lid.

Sectie 4. As built-attest

<u>Art. 93.5.</u> §1. Een as built-attest is een attest waarin wordt verklaard dat handelingen betreffende een constructie of een gebouwencomplex niet of slechts marginaal afwijken van de vergunde of aangemelde plannen.

§2. In geval van marginale afwijkingen treedt het as built-attest in de plaats van de vergunde of aangemelde plannen, op voorwaarde dat het attest gevalideerd wordt door :

*1° in de ontvoogde gemeenten in de zin van **artikel 118, §2, tweede lid** : de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn gemachtigde ;*
2° in de niet-ontvoogde gemeenten : het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde.

De Vlaamse Regering belast het agentschap met een steekproefsgewijze controle van de kwaliteit van de valideringsprocessen als vermeld in het eerste lid. De resultaten van de steekproeven worden bezorgd aan de Vlaamse Regering. Indien de Vlaamse Regering op grond van deze resultaten oordeelt dat de valideringsprocessen in een gemeente onvoldoende kwaliteitswaarborgen bieden, kan zij die gemeente bindende aanwijzingen geven over de te nemen remediërende maatregelen.

<u>Art. 93.6.</u> §1. Een as built-attest wordt afgeleverd door een daartoe door de Vlaamse Regering erkende instantie of persoon die vreemd is aan de geattesteerde handelingen.

De attesterende instantie of persoon treedt bij de beslissing over de afgifte van een as built-attest op als uitvoeringsorgaan van het Vlaamse Gewest.

§2. De aanvrager van een as built-attest kiest vrij de attesterende instantie of persoon waarbij het as built-attest wordt aangevraagd.

<u>Art. 93.7.</u> §1. Een as built-attest kan te allen tijde worden aangevraagd door de eigenaar van een constructie, of de overdrager of overnemer van zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie.

§2. Een as built-attest wordt verplicht aangevraagd door :

1° de verkrijger van een stedenbouwkundige vergunning betreffende een constructie, wanneer deze vergunning afgeleverd is na een door de Vlaamse Regering bepaalde datum ;
2° de persoon die een constructie overdraagt, wanneer de akte van overdracht verleden wordt na een door de Vlaamse Regering bepaalde datum.

De Vlaamse Regering omschrijft de constructies met een geringe ruimtelijke impact die niet onderhevig zijn aan de in het eerste lid vermelde verplichtingen. Zij wijst de overdrachtsvormen aan die niet onderhevig zijn aan de verplichting als vermeld in het eerste lid, 2°.

<u>Art. 93.8.</u> De beslissing van de attesterende instantie of persoon over de afgifte van een as built-attest wordt genomen binnen een ordetermijn van dertig kalenderdagen, ingaand de dag na deze van de indiening van de aanvraag.

Bij de afgifte van een as built-attest bezorgt de attesterende instantie of persoon onverwijld een afschrift aan het gemeentebestuur, ter opname in het vergunningenregister.

<u>Art. 93.9.</u> De Vlaamse Regering bepaalt de maximumbedragen voor de behandeling van de aanvraag van een as built-attest.

Deze kosten worden gedragen door de aanvrager van het attest.

<u>Art. 93.10.</u> In het geval de afgifte van een as built-attest geweigerd wordt, en onverminderd de gemeenrechtelijke rechtsmiddelen, kan de aanvrager :

1° hetzij de nodige handelingen stellen om de redenen die geleid hebben tot de weigeringsbeslissing weg te nemen en een nieuwe aanvraag indienen ;
2° hetzij een aanvraag tot regularisatievergunning indienen.

De in het eerste lid, 1°, vermelde handelingen zijn niet vergunningsplichtig.

<u>Art. 93.11.</u> De Vlaamse Regering bepaalt de nadere materiële, methodologische en procedurele regelen voor de toepassing van deze sectie. Zij bepaalt in het bijzonder :

1° de formele en procedurele vereisten voor een aanvraag voor een as built-attest ;
*2° de wijze van beoordeling van het marginaal karakter van de in **artikel 93.5, tweede lid,** vermelde afwijkingen ;*
3° de vormgeving van een as built-attest ;
4° de erkenningsvoorwaarden en –procedure ten aanzien van de attesterende instanties en personen ;
5° de gevallen waarin en de wijze waarop de erkenning van een attesterende instantie of persoon kan worden geschorst of ingetrokken ;
6° een stelsel van externe kwaliteitszorg ten aanzien van attesterende instanties en personen ;
*7° de datum vanaf wanneer de eerste facultatieve as built-attesten, als vermeld in **artikel 93.7, §1,** kunnen worden aangevraagd.*

Sectie 5. Vermoeden van vergunning

<u>Art. 93.12.</u> §1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van dit decreet te allen tijde geacht te zijn vergund.

§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van dit decreet geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter door de Vlaamse overheid wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift dat opgesteld is binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het in het eerste lid vermelde tegenbewijs kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 januari 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar.

§3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de in dit artikel vermelde vermoedens gedekt.

§4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.

Onderafdeling 2. Verkavelingsvergunningen

Art. 94. §1. Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. De verkoop van kavels die het voorwerp uitmaken van een verkoop van woningen op plan valt eveneens onder deze vergunningsplicht.

Een verkavelingsvergunning kan worden aangevraagd en verleend voor het verkavelen voor de aanleg en het bebouwen van terreinen voor andere functies.

§2. Een verkavelingsvergunning omvat reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de kavels bebouwd kunnen worden.

*Op deze verkavelingsvoorschriften kunnen beperkte afwijkingen worden toegestaan met toepassing van **artikel 101**.*

Art. 94.1. §1. Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt.

§2. De verkavelingsakte wordt slechts opgemaakt na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door :

1° de storting van een afdoende financiële waarborg ;
2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het in het eerste lid vermelde attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Art. 94.2. §1. Een verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder :

1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan ;
2° het wijzigen van het reliëf van de bodem ;
3° het ontbossen, onverminderd artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 ;
4° het afbreken van constructies.

Het eerste lid geldt voor zover de aanvraag voor de verkavelingsvergunning ook voor wat betreft de handelingen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunningsplicht voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid.

De gelijkstelling met een stedenbouwkundige vergunning geldt niet voor inrichtingen die onderworpen zijn aan de milieuvergunningsplicht of de meldingsplicht als vermeld in het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.

§2. Indien de verkavelingsaanvraag de aanleg, tracéwijziging, verbreding of opheffing van gemeentewegen, of de uitrusting, verharding of inrichting van buurtwegen omvat, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, tracéwijziging, verbreding, opheffing, uitrusting, verharding of inrichting, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is, zoniet wordt de beslissing over de wegenis geacht gunstig te zijn.

*Art. 94.3. De bepalingen van een verkavelingsvergunning worden niet opgeheven door de inwerkingtreding van een stedenbouwkundig voorschrift waarmee zij onverenigbaar zijn, onverminderd **artikel 117.1**.*

Afdeling 2. Bepalingen, aan alle vergunningen gemeen

Onderafdeling 1. Bijzondere vergunningsmodaliteiten

Art. 95. §1. Onverminderd artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

§2. Voorwaarden zijn voldoende precies.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Art. 95.1. §1. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan aan een vergunning lasten verbinden. Deze lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, of in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen.

Buiten het voorzien in de nodige financiële waarborgen voor het verrichten van de vergunde handelingen, kunnen lasten ondermeer betrekking hebben op :

1° de verwezenlijking of de renovatie van wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen, op kosten van de vergunninghouder ;
2° de bewerkstelliging van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de daarop op te richten woningen of op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Lasten kunnen ook inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

§2. Lasten zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

§3. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan een gefaseerde uitvoering van de lasten voorschrijven.

*Art. 95.2. Indien voldaan is aan de uitsluitende voorwaarden als vermeld in **artikel 4.1.12,** respectievelijk **4.2.3,** van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid, maakt het vergunningverlenende bestuursorgaan de afgifte van een vergunning afhankelijk van de voorafgaande sluiting van een administratief contract, "realiseringsovereenkomst" genoemd, en dat met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod of een bescheiden woonaanbod.*

Onderafdeling 2. Fasering

Art. 96. Een vergunning kan uitdrukkelijk melding maken van de verschillende fasen van een bouw- of verkavelingsproject.

Onderafdeling 3. Zakelijk karakter

Art. 97. §1. Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

§2. In afwijking van §1 doet een verkavelingsvergunning conventionele erfdienstbaarheden en overige bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebruik teniet, voor zover zij met de vergunning onverenigbaar zijn, en uitdrukkelijk in de aanvraag werden vermeld.

De afgifte van de verkavelingsvergunning verhindert op geen enkele wijze dat de begunstigden van deze erfdienstbaarheden of verplichtingen een eventueel recht op schadeloosstelling ten laste van de aanvrager uitoefenen.

Art. 97.1. Een vergunning kan zonder plichtplegingen worden overgedragen.

Indien er lasten aan een verkavelingsvergunning verbonden zijn, blijft de overdrager gehouden jegens het vergunningverlenende bestuursorgaan, tenzij dit met de substitutie van haar schuldenaar heeft ingestemd.

*Een vergunning waaraan een in **artikel 95.2** vermelde realiseringsovereenkomst is verbonden, kan slechts worden overgedragen, indien de overnemer dit administratief contract onderschrijft.*

Onderafdeling 4. Regularisatievergunningen

Art. 98. §1. Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of ná het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.

Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.

§2. Het niet vervolgen van een inbreuk door de overheid, wettigt op zich de regularisatie niet.

De sanctionering van een inbreuk sluit een regularisatie niet uit.

*§3. De regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure. Aan de vergunning kunnen de in **artikel 95 tot en met 95.2** vermelde voorwaarden, lasten en vereisten worden verbonden.*

Hoofdstuk III. Beoordelingsgronden

Afdeling 1. Algemene bepalingen

Art. 99. §1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :
- *a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- *b) een goede ruimtelijke ordening ;*

*2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen als vermeld in **afdeling 2** ;*

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid ;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 4 ;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de in 1° vermelde aandachtspunten in rekening brengen.

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten als vermeld in 1° behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven ;

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

*§3. Indien het aangevraagde in het licht van §1, 3°, getoetst dient te worden aan de 25-procentsnorm in de zin van **artikel 4.1.6** van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, gebeurt deze toetsing met inachtneming van het krachtens voormeld artikel vastgesteld actieprogramma.*

Art. 99.1. Een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze weigeringsgrond vervalt wanneer het plan geen bindende kracht heeft gekregen binnen de termijn waarbinnen het definitief kan worden vastgesteld.

Art. 99.2. Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "direct werkende normen" verstaan : supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

Art. 99.3. Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "doelstellingen of zorgplichten" verstaan : internationaalrechtelijke, Europeesrechtelijke, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die de overheid bij de uitvoering of de interpretatie van de regelgeving of het voeren van een beleid verplichten tot de inachtneming van een bepaalde doelstelling of van bepaalde voorzorgen, zonder dat deze op zichzelf beschouwd voldoende juridisch duidelijk zijn om onmiddellijk te kunnen worden uitgevoerd.

Afdeling 2. Decretale beoordelingselementen

Art. 100. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie "wonen", "verblijfsrecreatie", "dagrecreatie", "handel", "horeca", "kantoorfunctie", "diensten", "industrie", "ambacht", "gemeenschapsvoorzieningen" of "openbare nutsvoorzieningen", kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

Het eerste lid geldt niet voor land- of tuinbouwbedrijven en de daarbij horende bedrijfswoningen.

§2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard. De Vlaamse Regering bepaalt in welke uitzonderlijke gevallen van deze voorwaarde kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

§3. In het geval van bouwprojecten die tevens de aanleg en de uitbouw van de voor de verwezenlijking van het project noodzakelijke wegen en de infrastructuur insluiten, kan worden afgeweken van de voorwaarde als vermeld in §1.

Onder de door de Vlaamse Regering bepaalde voorwaarden wordt voor de wegeniswerken in een afdoende financiële waarborg voorzien.

§4. De in §1 vermelde voorwaarde is niet van toepassing :

1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd ;
2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf ;
3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies, behoudens indien anders is bepaald in een ruimtelijk uitvoeringsplan of in een stedenbouwkundige verordening.

Art. 100.1. Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1.000 m³, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

Art. 100.2. De stedenbouwkundige vergunning voor de handelingen vermeld in ***artikel 93, §1, eerste lid, 1°, 6°, 7° en 8°****, wordt niet verleend wanneer niet is voldaan aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regelen betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen.*

<u>Art. 100.3.</u> §1. Een stedenbouwkundige vergunning kan niet worden verleend voor het herbouwen of verbouwen van een door een rooilijn getroffen constructie, tenzij het gaat om :

1° hetzij sloop- of aanpassingswerken die voor gevolg hebben dat de constructie aan de rooilijn wordt aangepast ;
2° hetzij de verbouwing van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd monument of een constructie die deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap.

In afwijking van het eerste lid kan de stedenbouwkundige vergunning verleend worden, indien uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de uitvoering van de rooilijn niet binnen vijf jaar na afgifte va de vergunning tot stand zal kunnen worden gebracht. In geval van onteigening na het verstrijken van die termijn, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde werken voortvloeit.

§2. Een stedenbouwkundige vergunning kan niet worden verleend voor het bouwen van een constructie in een reservatiestrook, behoudens indien voldaan is aan een van volgende voorwaarden :

1° de aanvraag heeft betrekking op de uitvoering, bescherming of instandhouding van werken van openbaar nut ;
2° de aanvraag kan worden gekaderd binnen de beperkingen van :
a) hetzij artikel 18.7.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, voor wat betreft reservatiestroken volgens de gewestplanbestemming,
b) hetzij de vigerende stedenbouwkundige voorschriften, voor wat betreft overige reservatiestroken ;
3° uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de reservatiestrook niet binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning zal worden aangewend voor de uitvoering, bescherming of instandhouding van werken van openbaar nut.

§3. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen voor de toepassing van §1en §2 bepalen.

Hoofdstuk IV. Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

Afdeling 1. Generieke bepalingen

Onderafdeling 1. Beperkte afwijkingen

Art. 101. In een vergunning kunnen, op basis van een gemotiveerd verzoek en na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de bouwwerken en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :

1° de bestemming ;
2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex ;
3° het aantal bouwlagen.

Onderafdeling 2. Stabiliteitswerken

Art. 102. §1. In een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van stabiliteitswerken ten behoeve van een bestaande, vergunde en niet-verkrotte constructie, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften of van verkavelingsvoorschriften.

§2. Indien in laatste administratieve aanleg een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor stabiliteitswerken aan constructies, als vermeld in §1, kan de eigenaar eisen dat het Vlaamse Gewest zijn perceel aankoopt, met inbegrip van alle op dat perceel vergunde of als vergund te beschouwen constructies.

De eigenaar beschikt, op straffe van verval, over een termijn van één jaar om het agentschap bij beveiligde zending in kennis te stellen van het feit dat hij van het in het eerste lid vermelde recht gebruik wenst te maken. Deze termijn van één jaar gaat in de dag na deze van de betekening van de weigering in laatste administratieve aanleg. In het geval van een stilzwijgende weigering, gaat de termijn echter in op de dag die volgt op het verstrijken van de vervaltermijn waarbinnen het vergunningverlenende bestuursorgaan diende te beslissen of te betekenen.

De aankoop gebeurt aan de verkoopwaarde van het goed op het ogenblik van de weigering in laatste administratieve aanleg.

Voor zover de eigenaar daarmee instemt, kan de betaling van een aankoopprijs door het Vlaamse Gewest vervangen worden door een grondenruil door middel van de Vlaamse Grondenbank.

§3. De in §2 vermelde goederen kunnen worden aangehouden, beheerd en overgedragen overeenkomstig ***artikel 5, §7,*** *van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank.*

§4. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen voor de toepassing van dit artikel.

Onderafdeling 3. Sociaal-cultureel of recreatief medegebruik

Art. 103. §1. In alle bestemmingsgebieden kunnen, naast de handelingen die gericht zijn op de realisatie van de bestemming, ook handelingen worden vergund die gericht zijn op het sociaal-culturele of recreatieve medegebruik, voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.

Voor niet van vergunningsplicht vrijgestelde handelingen die verbonden zijn met occasionele of hoogdynamische sociaal-culturele of recreatieve activiteiten, kan slechts een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd, of een stedenbouwkundige vergunning onder de voorwaarde dat de betrokken handelingen slechts gedurende een specifieke periode of op bepaalde momenten aanwezig kunnen zijn.

Sociaal-culturele of recreatieve activiteiten waarvan de inrichtingen onderworpen zijn aan de milieuvergunningsplicht, kunnen te allen tijde slechts op occasionele basis worden toegestaan.

§2. De Vlaamse Regering kan de in §1 gehanteerde begrippen verfijnen.

Onderafdeling 4. Natuur, natuurlijk milieu en landschapswaarden

Art. 104. In alle bestemmingsgebieden kunnen, naast de handelingen die gericht zijn op de realisatie van de bestemming, ook handelingen worden vergund die gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden, voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van het eerste lid.

Onderafdeling 5. Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen

Art. 105. In een stedenbouwkundige vergunning betreffende een bestaand vergund gebouw dat krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Hetzelfde geldt voor handelingen in de omgeving van een niet ontsloten monument die noodzakelijk zijn voor de rechtstreekse ontsluiting van het monument.

Onderafdeling 6. Handelingen van algemeen belang

Art. 106. §1. In een vergunning voor handelingen van algemeen belang mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, zodra de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kennis heeft van de resultaten van het openbaar onderzoek met betrekking tot een ontwerp van nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg waarmee de handelingen van algemeen belang verenigbaar zijn, voor zover :

1° het nieuwe plan de bestaande stedenbouwkundige voorschriften vervangt of van rechtswege opheft ;
2° de Vlaamse Regering, het departement, het agentschap of de deputatie geen strijdigheid vaststelt van het ontwerpplan met hogere plannen of andere normen.

§2. In een vergunning voor kleine handelingen van algemeen belang mag steeds worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen de algemene bestemming en het architectonische en landschappelijke karakter van het gebied niet kennelijk in het gedrang brengen.

De Vlaamse Regering bepaalt welke handelingen van algemeen belang als klein worden beschouwd.

Art. 106.1. In een vergunning voor handelingen van algemeen belang kan worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften die gelden in de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Hetzelfde geldt voor de met deze handelingen verbonden activiteiten.

Afdeling 2. Specifieke bepalingen ten aanzien van zonevreemde constructies

Onderafdeling 1. Toepassingsgebied en draagwijdte

Art. 107. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op zonevreemde constructies, niet zijnde publiciteitsinrichtingen of uithangborden, die hoofdzakelijk vergund en niet verkrot zijn.

*Het voldoen aan de in het eerste lid vermelde voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen of uitbreiden, of, in het geval vermeld in **onderafdeling 3**, op de vooravond van de vernietiging of beschadiging.*

Art. 107.1. De bepalingen van deze afdeling binden de overheid als volgt :

1° indien een zonevreemde constructie niet onder een ruimtelijk uitvoeringsplan sorteert, zijn de basisrechten van deze afdeling van toepassing ;
2° een planningsniveau kan een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan betreffende zonevreemde constructies vaststellen, met dien verstande dat de planvoorschriften de basisrechten van deze afdeling slechts kunnen aanvullen en uitbreiden, doch strenger kunnen zijn op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Onderafdeling 2. Bestaande zonevreemde constructies

Sectie 1. Algemene bepalingen

*Art. 108. §1. Voor bouwwerken betreffende een bestaande zonevreemde constructie geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond kunnen vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en een milieuvergunningsaanvraag, voor zover voldaan is aan de voorwaarden van **sectie 2**, respectievelijk **sectie 3**.*

§2. De in §1 vermelde afwijkingsmogelijkheid geldt tevens ten aanzien van hoofdzakelijk vergunde zonevreemde constructies die zijn afgebroken, indien voorafgaand aan de afbraak van de constructie een stedenbouwkundige vergunning tot herbouw respectievelijk voor verbouwingswerken werd afgeleverd, en de aanvrager het plan wenst aan te passen, respectievelijk wenst om te zetten naar herbouw. In beide gevallen geldt als bijkomende voorwaarde dat de aanvraag ingediend wordt binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw respectievelijk voor verbouwingswerken.

Telkens deze onderafdeling refereert aan het bestaande bouwvolume van een constructie, wordt daaronder voor wat betreft de in het eerste lid vermelde constructies het bouwvolume, voorafgaand aan de afbraak, verstaan.

*Art. 108.1. Voor woningen gelden, benevens de voorwaarden van **sectie 2**, respectievelijk **sectie 3**, steeds volgende beperkingen :*

1° als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, wordt het volume van een herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³ ;
*2° het aantal woongelegenheden blijft te allen tijde beperkt tot het bestaande aantal, onverminderd **artikel 93, tweede lid**.*

Sectie 2. Regeling voor alle bestemmingsgebieden

Art. 109. In alle bestemmingsgebieden is het verbouwen van een zonevreemde constructie binnen een bestaand bouwvolume vergunbaar.

Sectie 3. Regeling voor bepaalde bestemmingsgebieden

Art. 110. De mogelijkheden vermeld in deze sectie gelden niet voor :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden ;
2° recreatiegebieden, zijnde de gebieden voor recreatie, dagrecreatie en/of verblijfsrecreatie, en de daarmee vergelijkbare gebieden, aangewezen op de ruimtelijke uitvoeringsplannen of de plannen van aanleg.

Art. 110.1. §1. Het herbouwen van een zonevreemde constructie op dezelfde plaats en binnen het bestaande bouwvolume is vergunbaar.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "herbouwen op dezelfde plaats" verstaan : het herbouwen van een nieuwe constructie die op ten minste drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen wordt opgericht, met dien verstande dat voor woningen wordt uitgegaan van de bestaande woonoppervlakte, met inbegrip van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

§2. Het herbouwen van een zonevreemde constructie op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume is vergunbaar, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende vereisten :

1° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:
  a) de constructie is getroffen door een rooilijn,
  b) de constructie bevindt zich in een achteruitbouwzone,
  c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit :
    1) een betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving,
    2) een betere terreinbezetting, of
    3) een kwalitatief concept ;
2° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld :
  a) de herbouwde constructie krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,
  b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

§3. Het uitbreiden van een zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³.

§4. Het uitbreiden van een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, is vergunbaar, op voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van :

1° milieuvoorwaarden ;
2° gezondheidsredenen ;
3° maatregelen opgelegd door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie ;
4° de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, de dierengezondheid of het dierenwelzijn.

De Vlaamse Regering kan de in het eerste lid vermelde voorwaarden nader omschrijven.

§5. Aanpassingswerken aan een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, zijn vergunbaar, voor zover het overdekte volume niet wordt uitgebreid.

Onderafdeling 3. Herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak

Art. 111. §1. Als een zonevreemde constructie vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan volgende voorwaarden :

1° de constructie werd in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging bewoond, of zij werd in de loop van dat jaar uitgebaat ;
2° de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag ;
3° in het geval van de herbouw van een woning waarvan het voor de vernieling of beschadiging bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, wordt het bouwvolume van een herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³ ;
4° indien van de aanvraag gebruik wordt gemaakt om een woning uit te breiden, wordt de aanvraag beperkt tot een bouwvolume van ten hoogste 1.000 m³ ;
*5° in het geval van de herbouw of uitbreiding van een woning blijft het aantal woongelegenheden beperkt tot het bestaande aantal, onverminderd **artikel 93, tweede lid**.*

De bewoning of de uitbating als vermeld in het eerste lid, 1°, kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen.

§2. De mogelijkheden vermeld in §1 gelden niet voor ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden [en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde.]

Indien een in §1 vermelde vernielde of beschadigde zonevreemde constructie gelegen is in één van deze uitgesloten bestemmingsgebieden, vergoedt het Vlaamse Gewest de grondwaarde en vult het de schadevergoeding, uitbetaald door de verzekeraar in toepassing van artikel 67, §2, 2°, en 67, §3, 1°, b), van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst, aan tot honderd procent van de totale verzekerde waarde, op voorwaarde dat de eigendom van het betrokken kadastraal perceel overgedragen wordt aan het Vlaamse Gewest.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere toepassingsregels voor de regeling van het tweede lid.

*§3. De regelingen van dit artikel zijn niet van toepassing indien de in §1 vermelde vergunningsplichtige herstelwerken louter stabiliteitswerken betreffen. In dat geval geldt **artikel 102**.*

Afdeling 3. Zonevreemde functiewijzigingen

Art. 112. §1. Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,
b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,
d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :
1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
2) recreatiegebieden, zijnde de gebieden voor dagrecreatie, gebieden voor verblijfsrecreatie en ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op de ruimtelijke uitvoeringsplannen of de plannen van aanleg ;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

§2. De weigering om een afwijking, als vermeld in §1, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding.

Afdeling 4. Planologische attesten

Onderafdeling 1. Planologische attesten voor bedrijfsdoeleinden

Art. 113. Een planologisch attest voor bedrijfsdoeleinden is een gezaghebbend advies dat vermeldt of een bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is, gelet op de wenselijkheid of onwenselijkheid om op korte termijn een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken. Bij behoud vermeldt het attest welke ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden er op korte en op lange termijn mogelijk zijn.

In het attest worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Daarenboven houdt het attest rekening met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu, en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Het attest kan worden aangevraagd door en voor een bedrijf dat voldoet aan één van volgende voorwaarden :

1° het bedrijf is onderworpen aan de milieuvergunningsplicht als vermeld in het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning ;
2° het bedrijf betreft een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf ;
3° het bedrijf heeft, blijkens de BTW-aangiften, over het volledige boekjaar voorafgaand aan de aanvraag een omzet geboekt van ten minste 250.000 euro.

Art. 113.1. §1. Het attest wordt aangevraagd bij de gedelegeerde planologische ambtenaar.

§2. De gedelegeerde planologische ambtenaar onderzoekt de volledigheid van de aanvraag. Indien een aanvraag niet voldoet aan de gestelde regelen, biedt de ambtenaar de aanvrager de gelegenheid binnen een daartoe gestelde termijn het verzuim te herstellen. Indien van deze gelegenheid geen dan wel op niet afdoende wijze gebruik wordt gemaakt, wordt de aanvraag niet-ontvankelijk verklaard.

Is de aanvraag volledig, dan levert de gedelegeerde planologische ambtenaar een ontvangstbewijs af ; hij stuurt de aanvraag door naar het bestuursorgaan, bevoegd voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het betrokken gebied.

§3. Het bevoegde bestuursorgaan vraagt advies aan alle bij of krachtens decreet aangewezen instanties die over het op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan advies moeten geven.

Het advies wordt vervolgens aan de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening overgemaakt.

§4. Het bevoegde bestuursorgaan richt over de aanvraag een openbaar onderzoek in, gedurende dertig kalenderdagen. Binnen die periode moeten bezwaren en technische opmerkingen per beveiligde zending naar de bevoegde commissie voor ruimtelijk ordening gestuurd worden.

De bevoegde commissie bundelt en coördineert alle adviezen, bezwaren en technische opmerkingen, en brengt een gemotiveerd advies uit bij het bestuursorgaan dat het ruimtelijk uitvoeringsplan moet opmaken.

De gedelegeerde planologische ambtenaar of, voor planologische attesten afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, dient het betrokken bestuursorgaan eveneens van advies.

§5. Naargelang het geval beslist de Vlaamse Regering, de deputatie of het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag van het attest.

De beslissing wordt per beveiligde zending naar de aanvrager verzonden. Als het attest wordt uitgereikt door de deputatie, wordt onverwijld een afschrift aan de gedelegeerde planologische ambtenaar bezorgd. Als het attest wordt uitgereikt door de gemeente, wordt onverwijld een afschrift bezorgd aan de gedelegeerde planologische ambtenaar en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§6. In zoverre een positief planologisch attest onverenigbaar is met een ruimtelijk structuurplan, kan bij de Vlaamse Regering een schorsend administratief beroep worden ingesteld door :

1° de gedelegeerde planologische ambtenaar, voor wat betreft attesten, afgegeven door de deputatie ;
2° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, voor wat betreft attesten, afgegeven door het college van burgemeester en schepenen.

Het beroep wordt schriftelijk ingesteld binnen een termijn van dertig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van ontvangst van het afschrift van het positief planologisch attest. Een afschrift van het beroepschrift wordt bezorgd aan de houder van het attest en aan de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen.

De Vlaamse Regering kan de houder van het attest en de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen, in staat stellen om schriftelijk hun zienswijzen over te maken, voor zover zulks nodig wordt geacht voor een zorgvuldige feitenvinding.

De Vlaamse Regering verstuurt haar beroepsbeslissing per beveiligde zending naar de houder van het attest en naar de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen. Indien de beroepsbeslissing niet werd verstuurd binnen een termijn van zestig kalenderdagen, ingaande de dag na deze waarop het beroep is ingesteld, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

Een afschrift van de beroepsbeslissing wordt aan de gedelegeerde planologische ambtenaar, respectievelijk de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bezorgd.

<u>Art. 113.2.</u> §1. De afgifte van een positief attest verplicht het betrokken bestuursorgaan ertoe om binnen het jaar een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken.

§2. Op vraag van de houder van een positief attest, kan bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een milieuvergunning worden afgeweken van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

Vereist is dat de houder van het attest bewijst dat aan alle volgende voorwaarden is voldaan :

1° de aanvraag is ingediend binnen een jaar na de afgifte van het attest ;
2° de aanvraag beperkt zich tot regelingen en voorwaarden voor de invulling van kortetermijnbehoeften, zoals aangegeven in het attest.

<u>Art. 113.3.</u> Bij de afgifte van een negatief attest bevestigt het bevoegde bestuursorgaan op het eerste verzoek van het bedrijf of er al dan niet een mogelijkheid tot herlocalisatie voorhanden is.

Art. 113.4. Een attest blijft gelden tot het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief wordt vastgesteld.

Het attest vervalt ook :

1° als binnen het jaar na afgifte van het attest geen aanvraag werd ingediend voor een stedenbouwkundige vergunning ;
2° als deze stedenbouwkundige vergunning is vervallen ;
3° als het bedrijf zijn activiteit stopzet ;
4° bij overdracht van enig zakelijk recht op het bedrijf of individuele bedrijfsgebouwen ;
5° vijf jaar na de afgifte van het attest.

Art. 113.5. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen voor de toepassing van deze onderafdeling, in het bijzonder :

1° de minimale inhoud van de aanvraag voor een attest ; als de gebouwen slechts gedeeltelijk vergund zijn, bevat de aanvraag duidelijkheid over de verwijdering of de regularisatie van wat niet vergund is ;
2° de regeling van de termijnen doorheen de procedure ;
*3° de procedureregeling voor het in **artikel 113.1, §6,** vermelde administratief beroep.*

Onderafdeling 2. Planologische attesten voor zonevreemde constructies

*Art. 114. §1. Een planologisch attest voor zonevreemde constructies is een gezaghebbend advies dat vermeldt of in één van de in **artikel 110** vermelde uitgesloten gebieden een vergunning kan worden afgeleverd voor handelingen met betrekking tot een bestaande, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte zonevreemde constructie, gelet op de wenselijkheid of onwenselijkheid om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken.*

Het attest houdt rekening met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu, en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

*§2. Het attest kan niet worden aangevraagd voor de weekendverblijven als vermeld in **artikel 145**.*

Art. 114.1. §1. Het attest wordt aangevraagd bij de gedelegeerde planologische ambtenaar.

De Vlaamse Regering kan de wijze bepalen waarop aanvragen voor constructies binnen eenzelfde gebouwencomplex of gebouwengroep gezamenlijk kunnen of moeten worden ingediend. Een gebouwengroep is een ruimtelijk aaneengesloten geheel van ten minste drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de openbare weg gelegen.

§2. De gedelegeerde planologische ambtenaar onderzoekt de volledigheid van de aanvraag. Indien een aanvraag niet voldoet aan de gestelde regelen, biedt de ambtenaar de aanvrager de gelegenheid binnen een daartoe gestelde termijn het verzuim te herstellen. Indien van deze gelegenheid geen dan wel op niet afdoende wijze gebruik wordt gemaakt, wordt de aanvraag niet-ontvankelijk verklaard.

De gedelegeerde planologische ambtenaar onderzoekt tevens, op grond van een door de Vlaamse Regering vastgesteld toetsingskader, of de aanvraag in aanmerking komt voor verdere behandeling. Een aanvraag komt niet in aanmerking voor verdere behandeling :

1° indien een substantiële wijziging van de planvoorschriften voor het gebied kennelijk onwenselijk is omwille van een goede ruimtelijke ordening ;
2° indien voor het betrokken gebied een initiële beslissing tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg voorhanden is.

Is de aanvraag volledig, dan levert de provinciale planologische ambtenaar een ontvangstbewijs af ; hij stuurt de aanvraag door naar het bestuursorgaan, bevoegd voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het betrokken gebied.

§3. Het bevoegde bestuursorgaan vraagt advies aan alle bij of krachtens decreet aangewezen instanties die over het op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan advies moeten geven.

Het advies wordt vervolgens aan de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening overgemaakt.

§4. De bevoegde commissie brengt een gemotiveerd advies uit bij het bestuursorgaan dat het ruimtelijk uitvoeringsplan moet opmaken.

De gedelegeerde planologische ambtenaar of, voor planologische attesten afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, dient het betrokken bestuursorgaan eveneens van advies.

§5. Naargelang het geval beslist de Vlaamse Regering, de deputatie of het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag van het attest.

De beslissing wordt per beveiligde zending naar de aanvrager verzonden. Als het attest wordt uitgereikt door de deputatie, wordt onverwijld een afschrift aan de gedelegeerde planologische ambtenaar bezorgd. Als het attest wordt uitgereikt door de gemeente, wordt onverwijld een afschrift bezorgd aan de gedelegeerde planologische ambtenaar en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§6. In zoverre een positief planologisch attest onverenigbaar is met een ruimtelijk structuurplan, kan bij de Vlaamse Regering een schorsend administratief beroep worden ingesteld door :

1° de gedelegeerde planologische ambtenaar, voor wat betreft attesten, afgegeven door de deputatie ;
2° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, voor wat betreft attesten, afgegeven door het college van burgemeester en schepenen.

Het beroep wordt schriftelijk ingesteld binnen een termijn van dertig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van ontvangst van het afschrift van het positief planologisch attest. Een afschrift van het beroepschrift wordt bezorgd aan de houder van het attest en aan de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen.

De Vlaamse Regering kan de houder van het attest en de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen, in staat stellen om schriftelijk hun zienswijzen over te maken, voor zover zulks nodig wordt geacht voor een zorgvuldige feitenvinding.

De Vlaamse Regering verstuurt haar beroepsbeslissing per beveiligde zending naar de houder van het attest en naar de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen. Indien de beroepsbeslissing niet werd verstuurd binnen een termijn van zestig kalenderdagen, ingaande de dag na deze waarop het beroep is ingesteld, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

Een afschrift van de beroepsbeslissing wordt aan de gedelegeerde planologische ambtenaar, respectievelijk de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bezorgd.

Art. 114.2. §1. De afgifte van een positief attest verplicht het betrokken bestuursorgaan ertoe om binnen de vijf jaar een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken.

De Vlaamse Regering kan, in afwijking van artikel 42, §2, artikel 45, §2, respectievelijk artikel 49, §2, bijzondere regelen bepalen met betrekking tot de wijze van aankondiging van het ontworpen ruimtelijk uitvoeringsplan.

§2. Op vraag van de houder van een positief attest, kan bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een milieuvergunning worden afgeweken van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

Vereist is dat de aanvraag is ingediend binnen de vijf jaar na de afgifte van het attest.

Art. 114.3. Een attest blijft gelden tot het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief wordt vastgesteld.

Het attest vervalt ook :

1° als binnen de vijf jaar na afgifte van het attest geen aanvraag werd ingediend voor een stedenbouwkundige vergunning ;
2° als deze stedenbouwkundige vergunning is vervallen ;
3° negen jaar na de afgifte van het attest.

Art. 114.4. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen voor de toepassing van deze onderafdeling, in het bijzonder :

1° de minimale inhoud van de aanvraag voor een attest ;
2° de regeling van de termijnen doorheen de procedure.
*3° de procedureregeling voor het in **artikel 114.1, §6,** vermelde administratief beroep.*

Hoofdstuk V. Verhouding met de milieuvergunning

Art. 115. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting waarvoor een milieuvergunning vereist is, wordt voor de toepassing van artikel 5, §2, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning beschouwd als :

1° definitief verleend :
*a) hetzij vanaf de datum waarop van de stedenbouwkundige vergunning gebruik kan worden gemaakt overeenkomstig **artikel 120.7, §2, tweede lid,** dan wel **artikel 121.2, §4** ;*
*b) hetzij vanaf de datum waarop door de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beslist werd tot het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig **artikel 122** ;*
2° definitief geweigerd : vanaf de datum waarop in laatste administratieve aanleg beslist werd om de stedenbouwkundige vergunning niet af te leveren.

§2. Een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die onderworpen is aan de meldingsplicht conform het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief werd verleend overeenkomstig artikel 5, §1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning of de melding niet is gebeurd.

*In het geval als vermeld in het eerste lid, gaat de termijn van twee jaar, bepaald in **artikel 116.1, §1, eerste lid, 1°,** pas in op de dag dat de milieuvergunning definitief wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd.*

Wordt de milieuvergunning evenwel definitief geweigerd in de zin van artikel 5, §1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

Hoofdstuk VI. Geldingsduur en wijzigbaarheid

Afdeling 1. Stedenbouwkundige vergunningen

Art. 116. Een stedenbouwkundige vergunning geldt voor een onbepaalde duur, behoudens indien uitdrukkelijk anders vermeld.

Art. 116.1. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen :

1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart ;
2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken ;
3° de eventueel vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, als vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

§2. Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de in §1 vermelde termijnen van verval gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

Art. 116.2. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen op het vlak van de stedenbouwkundige vergunningen voor een bepaalde duur, in het bijzonder de minimale en maximale geldigheidsduur ervan.

Afdeling 2. Verkavelingsvergunningen

Art. 117. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer :

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels ;
2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid :

1° wordt met verkoop gelijkgesteld : de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt ;
2° komt de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking ;
3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer :

*1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze als vermeld in **artikel 95.1, §1** ;*
2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels ;
3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

*§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een in **artikel 95.2** vermelde realiseringsovereenkomst met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod is verbonden, indien de voorlopige oplevering van het vooropgestelde sociaal woonaanbod niet geschiedt binnen de krachtens het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid vastgestelde termijnen.*

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de in §1, §2 en §3 vermelde termijnen van verval gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

*§5. Het verval als vermeld in **§1 en §2, 2° en 3°,** geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.*

*§6. Onverminderd §5, kan de Raad voor vergunningsbetwistingen bij de beoordeling van een weigering tot het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning binnen een vervallen verkaveling, oordelen dat het verval als vermeld in **§1, en §2, 2° en 3°,** niet kan worden tegengesteld aan de personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval handelingen heeft gesteld die dit verval tegenspreken.*

Art. 117.1. §1. Een niet-vervallen verkavelingsvergunning kan na verloop van een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg worden herzien of vernietigd ingevolge de definitieve vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, op voorwaarde dat dit bij de voorlopige en de definitieve vaststelling van het plan uitdrukkelijk bepaald is.

In dat geval kan het voor de planopmaak bevoegde bestuursorgaan de schorsing gelasten van de verkoop of van de verhuring voor meer dan negen jaar en van de vestiging van een erfpacht of opstalrecht op het geheel of een gedeelte van de verkaveling.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van het tweede lid.

§2. In afwijking van §1, eerste lid, kan de herziening of vernietiging geschieden vóór het verstrijken van de aldaar bedoelde termijn van vijftien jaar, indien het ruimtelijk uitvoeringsplan of het plan van aanleg vastgesteld wordt met het oog op de uitbouw van lijninfrastructuur of gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.

§3. De bepalingen van dit artikel doen geen afbreuk aan de contractuele rechten tussen de verkavelaar en de eigenaars van de kavel, of tussen deze eigenaars onderling.

Art. 117.2. Een niet-vervallen verkavelingsvergunning kan te allen tijde worden opgeheven op vraag van de eigenaars van ten minste de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels. De aanvraag doorloopt dezelfde procedure als een verkavelingsaanvraag.

De opheffing moet worden geweigerd als de eigenaars van meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk en op ruimtelijke motieven gebaseerd bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Art. 117.3. §1. Een niet-vervallen verkavelingsvergunning kan te allen tijde worden gewijzigd op vraag van de eigenaar van een in een verkaveling begrepen kavel, voor wat betreft het deel dat hij in eigendom heeft. De aanvraag doorloopt dezelfde procedure als een verkavelingsaanvraag.

De in het eerste lid vermelde wijziging of opheffing kan slechts worden toegekend indien de eigenaars van ten minste de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels met het voorstel akkoord gaan. Dit akkoord kan op twee manieren worden gegeven :

1° door ondertekening van de aanvraag ;
2° door het niet aantekenen van een ontvankelijk en op ruimtelijke motieven gebaseerd bezwaar bij het college van burgemeester en schepenen.

Art. 117.4. De houder van een verkavelingsvergunning of de eigenaar van één of meer kavels, kan verzaken aan de verkavelingsvergunning, in haar geheel of voor bepaalde kavels.

De verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het vergunningverlenende bestuursorgaan.

Als dat bestuursorgaan instemt met de verzaking, heeft deze gevolg vanaf de datum waarop deze instemming betekend wordt.

Hoofdstuk VII. Administratieve procedure

Afdeling 1. Algemene bepalingen

Onderafdeling 1. Reguliere en bijzondere procedure

Art. 118. §1. Betreffende de toekenning van een vergunning bestaan twee onderscheiden administratieve procedures :

*1° een reguliere procedure, als vermeld in **afdeling 2** ;*
*2° een bijzondere procedure, als vermeld in **afdeling 3**, voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke of semipublieke rechtspersonen.*

§2. In afwijking van §1 worden volgende aanvragen overeenkomstig de reguliere procedure ingediend en behandeld :

1° aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie als vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode ;
*2° aanvragen voor vergunningen waaraan ingevolge de voorwaarden als vermeld in **artikel 4.1.12,** respectievelijk **4.2.3,** van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid, een realiseringsovereenkomst verbonden moet worden.*

De Vlaamse Regering kan daarenboven de handelingen van algemeen belang of van publiekrechtelijke of semipublieke rechtspersonen aanwijzen, dewelke omwille van hun beperkte ruimtelijke impact of de eenvoud van het dossier binnen de reguliere procedure worden behandeld.

De Vlaamse Regering stelt een deontologische code vast voor de behandeling van het in het eerste en tweede lid vermelde aanvragen.

§3. Binnen de reguliere procedure wordt een onderscheid gemaakt tussen ontvoogde en niet-ontvoogde gemeenten.

Een gemeente is ontvoogd vanaf de bekendmaking, in het Belgisch Staatsblad, van het in artikel 193, §1, eerste of tweede lid, vermelde uittreksel. De aanvragen voor een vergunning die aan het college van burgemeester en schepenen worden betekend vóór de eerste dag van de tweede kalendermaand na deze van de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, worden evenwel nog behandeld volgens de procedureregelingen die gelden in hoofde van niet-ontvoogde gemeenten.

*Een gemeente is niet langer ontvoogd vanaf de bekendmaking, in het Belgisch Staatsblad, van het in artikel 193, §4, vermelde uittreksel. De aanvragen voor een vergunning worden vanaf die datum behandeld volgens de procedureregelingen die gelden in hoofde van niet-ontvoogde gemeenten. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt het in **artikel 120.4, §2,** vermelde advies uit over alle aanvragen waarover op die datum nog geen advies is ingewonnen bij de in **artikel 120.4, §1, eerste lid,** vermelde instanties.*

§4. Voor de toepassing van §1, 2°, worden rechtspersonen beschouwd als semipubliek, wanneer voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer publiekrechtelijke rechtspersonen ;
2° hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een publiekrechtelijke rechtspersoon middels één van de hiernavolgende regimes :
a) een administratief toezicht,
b) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen,
c) de aanwijzing, door een publiekrechtelijke rechtspersoon, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht.

De Vlaamse Regering kan een niet-limitatieve lijst opstellen van de semipublieke rechtspersonen.

Art. 118.1. §1. Indien de instantie die binnen de reguliere procedure belast is met het ontvankelijkheidsonderzoek, vaststelt dat een vergunningsaanvraag ten onrechte binnen de reguliere procedure werd ingediend, dan stuurt zij deze aanvraag zo spoedig mogelijk door naar het vergunningverlenende bestuursorgaan binnen de bijzondere procedure. Dat bestuursorgaan stelt de aanvrager onmiddellijk in kennis van de overzending van de vergunningsaanvraag. De aanvraag wordt dan verder behandeld overeenkomstig de bijzondere procedure.

Het in het eerste lid vermeld beginsel geldt, met de nodige veranderingen, indien een aanvraag ten onrechte binnen de bijzondere procedure werd ingediend.

§2. Voor de toepassing van dit decreet geldt de datum waarop het bevoegde vergunningverlenende bestuursorgaan de aanvrager in kennis stelt van het feit dat de vergunningsaanvraag overgezonden werd, als datum waarop de aanvraag werd ingediend.

Onderafdeling 2. Afstemming aanvraagprocedure stedenbouwkundige en milieuvergunning

Art. 119. Een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning kan worden samengevoegd met de aanvraag voor een milieuvergunning, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

*1° de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning zijn wederzijds aan elkaar gekoppeld op grond van **artikel 115** van dit decreet en artikel 5 van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning ;*
2° het college van burgemeester en schepenen is voor beide aanvragen het bevoegde vergunningverlenende bestuursorgaan.

Aanvragen die aan de in het eerste lid vermelde voorwaarden voldoen, en door de vergunningaanvrager worden samengevoegd, worden hierna "samengevoegde aanvragen" genoemd.

Art. 119.1. Samengevoegde aanvragen worden behandeld overeenkomstig de bijzondere procedureregelen als vermeld in deze onderafdeling.

Voor zover deze bijzondere procedureregelen niets anders bepalen, zijn de procedures die gelden voor aanvragen die niet onder deze onderafdeling ressorteren, aanvullend van toepassing.

Art. 119.2. Samengevoegde aanvragen worden op straffe van onontvankelijkheid ingediend bij een uniek gemeentelijk loket.

Het uniek gemeentelijk loket wordt uitgebouwd als een fysiek loket, eventueel aangevuld met een virtueel loket.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de organisatie van het uniek gemeentelijk loket, in het bijzonder met het oog op de toegankelijkheid en vlotte bereikbaarheid ervan. Zij kan tevens specifieke regelen bepalen met betrekking tot de samenstelling van samengevoegde aanvraagdossiers.

*Art. 119.3. Indien niet aan de in **artikel 119** vermelde voorwaarden voldaan is, dan meldt de door het college van burgemeester en schepenen aangewezen gemeentelijke ambtenaar dit aan de aanvrager, via het uniek gemeentelijk loket.*

In dat geval worden beide aanvragen verder afzonderlijk afgehandeld volgens de procedures die gelden voor aanvragen die niet onder deze onderafdeling ressorteren.

Art. 119.4. §1. De resultaten van de ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoeken omtrent samengevoegde aanvragen worden via het uniek gemeentelijk loket en door middel van één brief aan de aanvrager gemeld.

§2. De procedure wordt voor beide aanvragen definitief afgebroken, indien :

1° de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning onontvankelijk of onvolledig is ;
2° de aanvraag voor een milieuvergunning onontvankelijk is ;
3° de aanvraag voor een milieuvergunning onvolledig is en het dossier niet tijdig wordt aangevuld overeenkomstig artikel 9, §9, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.

§3. Samengevoegde aanvragen worden geacht ontvankelijk en volledig te zijn, indien de in §1 vermelde brief niet wordt betekend binnen een vervaltermijn van veertien kalenderdagen, ingaand de dag na deze waarop de samengevoegde aanvragen werden ingediend. Als datum van betekening geldt de datum van poststempel.

Het eerste lid geldt slechts voor zover de dossiertaks, opgelegd krachtens artikel 19bis van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, betaald is.

Art. 119.5. Indien over samengevoegde aanvragen een advies moet worden ingewonnen bij dezelfde adviserende instantie, dan wordt aan deze instantie één gezamenlijke adviesvraag voorgelegd.

De adviezen die worden verleend op grond van een gezamenlijke adviesvraag, worden gelijktijdig uitgebracht.

Art. 119.6. §1. Samengevoegde aanvragen worden steeds onderworpen aan één gemeenschappelijk openbaar onderzoek, georganiseerd overeenkomstig de bij milieuvergunningsaanvragen gebruikelijke procedure.

§2. In het beslissingsproces over de milieuvergunningsaanvraag wordt ingegaan op de milieugebonden bezwaren en de bezwaren aangaande de planologische verenigbaarheid van datgene waarvoor de milieuvergunning wordt aangevraagd.

In het beslissingsproces over de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en ruimtelijk gebonden bezwaren.

Indien dezelfde bezwaren in beide beslissingsprocessen worden behandeld, worden zij op gelijke wijze weerlegd of nagevolgd.

Art. 119.7. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt samengevoegde aanvragen gelijktijdig en neemt op dezelfde dag een beslissing over beide aanvragen.

Beide beslissingen worden via het uniek gemeentelijk loket en door middel van één brief aan de aanvrager betekend.

Art. 119.8. De Vlaamse Regering bepaalt de datum van inwerkingtreding van deze onderafdeling.

Afdeling 2. Reguliere procedure

Onderafdeling 1. Administratieve procedure in eerste aanleg

Art. 120. Een vergunning wordt binnen de reguliere procedure afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is.

Art. 120.1. De vergunningsaanvraag wordt per beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de aanvraag gelegen is.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen omtrent de opbouw van het aanvraagdossier. Zij kan daarbij diverse vormen van dossiersamenstelling onderscheiden, naar gelang van de aard, de ruimtelijke implicaties en de complexiteit van de betrokken handelingen.

Art. 120.2. §1. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn gemachtigde gaat na of de vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. In niet-ontvoogde gemeenten die nog niet over een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikken, wordt dit ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek gevoerd door de gemeentelijke administratie.

*Een vergunningsaanvraag is ontvankelijk en volledig indien voldaan is aan de in artikel **120.1** vermelde voorwaarden en de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten.*

§2. De aanvrager wordt per beveiligde zending op de hoogte gebracht van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek.

De aanvraag wordt geacht ontvankelijk en volledig te zijn, indien het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek niet wordt betekend binnen een vervaltermijn van veertien kalenderdagen, ingaand de dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend.

§3. Het verdere verloop van de procedure in eerste aanleg en de beroepsprocedure gelden alleen te aanzien van ontvankelijke aanvragen.

*Art. 120.3. §1. De Vlaamse Regering bepaalt welke vergunningsaanvragen onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek, onverminderd **artikel 101, eerste lid**. Aanvragen voor een vergunning waarvoor een milieueffectenrapport moet worden opgemaakt, zijn te allen tijde aan een openbaar onderzoek onderworpen.*

§2. Het openbaar onderzoek duurt dertig kalenderdagen. Iedereen kan gedurende deze termijn schriftelijke en mondelinge bezwaren en technische opmerkingen indienen.

Het openbaar onderzoek gebeurt op kosten van de aanvrager.

§3. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn gemachtigde stelt een proces-verbaal op van het openbaar onderzoek.

Het proces-verbaal omvat ten minste een inventaris van de tijdens het openbaar onderzoek ingediende schriftelijke en mondelinge bezwaren en technische opmerkingen.

Art. 120.4. §1. De Vlaamse Regering wijst de instanties aan die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

*Onverminderd **artikel 99.2 en 99.3** zijn deze adviezen voor het vergunningverlenende bestuursorgaan niet bindend, tenzij zulks genoodzaakt wordt omwille van internationaalrechtelijke, Europeesrechtelijke of federale verplichtingen of rechtsnormen of door samenwerkingsakkoorden als vermeld in artikel 92bis van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen. De Vlaamse Regering wijst deze bindende adviezen aan in een declaratieve akte.*

De adviezen worden uitgebracht binnen een vervaltermijn van dertig kalenderdagen. Indien deze termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

§2. In niet-ontvoogde gemeenten worden de vergunningsaanvragen daarenboven voor advies voorgelegd aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen bepaald door de Vlaamse Regering.

Dit advies is bindend, voor zover het negatief is, of voorwaarden oplegt.

Het wordt uitgebracht binnen een vervaltermijn van vijftig kalenderdagen. In die provincies waarin blijkens een door de Vlaamse Regering in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt bericht ten minste de helft van de gemeenten ontvoogd is, wordt deze vervaltermijn op dertig kalenderdagen gebracht. Indien de toepasselijke termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

§3. Het college van burgemeester en schepenen of de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan beslissen de vergunningsaanvraag voor advies voor te leggen aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

§4. De in dit artikel vermelde adviezen worden verstrekt ten aanzien van het college van burgemeester en schepenen.

In ontvoogde gemeenten worden zij aangevraagd door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn gemachtigde.

In niet-ontvoogde gemeenten worden zij aangevraagd door het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde. De adviserende instanties bezorgen in die gemeenten een afschrift van hun advies aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Art. 120.5. In ontvoogde gemeenten maakt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor elke beslissing over een vergunningsaanvraag een verslag op, dat deel uitmaakt van het vergunningendossier. Het verslag kadert de aanvraag binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening, en omvat desgevallend een voorstel van antwoord op de bezwaarschriften in het kader van het gevoerde openbaar onderzoek.

Art. 120.6. §1. Het college van burgemeester en schepenen neemt over de vergunningsaanvraag een beslissing binnen een vervaltermijn van :

1° 105 kalenderdagen, zo de aanvraag een stedenbouwkundige vergunning betreft ;
2° 150 kalenderdagen, zo de aanvraag een verkavelingsvergunning betreft.

Deze vervaltermijn gaat in de dag na deze waarop het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek aan de aanvrager wordt verstuurd of waarop de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag stilzwijgend werd bevestigd.

§2. Indien geen beslissing wordt genomen binnen de in §1 vermelde vervaltermijn, wordt de aanvraag geacht afgewezen te zijn.

Art. 120.7. §1. Een afschrift van de vergunningsbeslissing wordt binnen een ordetermijn van tien kalenderdagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager.

Afschriften worden tevens bezorgd aan :

1° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ;
*2° de adviserende instanties als vermeld in **artikel 120.4, §1** ;*
3° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschrift dienen te bezorgen aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. De aanvrager plakt de beslissing van het college van burgemeester en schepenen uiterlijk de derde kalenderdag na de dag van de betekening aan op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De datum van aanplakking wordt uitdrukkelijk vermeld. Bij verhindering verzoekt de aanvrager de gemeente om de aanplakking te verrichten, desgevallend tegen betaling van de door de gemeenteraad bepaalde vergoeding.

*Onverminderd **artikel 115, §2,** mag van een vergunning gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijfentwintig kalenderdagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.*

§3. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt voortdurend ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning, tot zolang de werkzaamheden worden beëindigd.

*Art. 120.8. De Vlaamse Regering bepaalt de minimale organisatorische en procedurele vereisten bij de inrichting van een openbaar onderzoek als vermeld in **artikel 120.3**. Zij kan de colleges van burgemeester en schepenen belasten met de operationalisering van deze minimale vereisten in een reglement.*

De Vlaamse Regering kan voorts nadere formele en procedurele regelen bepalen betreffende de procedure in eerste aanleg, in het bijzonder :

1° de omschrijving van in de procedure te hanteren termijnen van orde ;
2° de omschrijving van de vorm van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De Vlaamse Regering kan ten slotte bepalen welke maatregelen niet-ontvoogde gemeenten dienen te nemen om het gebrek aan een verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar te compenseren.

Onderafdeling 2. Administratieve beroepsprocedure

Art. 121. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan per beveiligde zending een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

Het in het eerste lid vermelde beroep kan worden ingesteld door :

1° de aanvrager van de vergunning ;
2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing ;
3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten ;
4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen als vermeld onder 120.7, §1, derde lid ;
*5° de adviserende instanties aangewezen krachtens **artikel 120.4, §1**, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.*

§2. Het beroep wordt op straffe van verval ingesteld binnen een termijn van twintig kalenderdagen, die ingaat :

1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager :
*a) hetzij de dag na deze waarop de in **artikel 120.7, §1,** vermelde kennisgeving werd betekend,*
*b) hetzij de dag na deze waarop de in **artikel 120.6, §1,** vermelde vervaltermijn verstreken is ;*
*2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens **artikel 120.4, §1** : de dag na deze waarop de in **artikel 120.7, §1,** vermelde kennisgeving werd betekend ;*
3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

*§3. In de gevallen vermeld in **§1, tweede lid, 1° en 2°,** en behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering, dient het beroepschrift, op straffe van onontvankelijkheid, vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62, 50 euro betaald werd. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.*

§4. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan volgende personen of instanties, voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep zijn :

1° de aanvrager van de vergunning ;
2° het college van burgemeester en schepenen ;
3° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§5. Het college van burgemeester en schepenen maakt, na ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, een afschrift van het volledige vergunningsdossier en haar beslissing over aan de deputatie.

*§6. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de in **artikel 121.2, §2,** vermelde betekening.*

Art. 121.1. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maakt voor elke beslissing in beroep een verslag op. Het vergunningsdossier van het college van burgemeester en schepenen wordt toegevoegd aan dit verslag.

Het verslag kadert de vergunningsaanvraag binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening.

Art. 121.2. §1. De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek heeft gehoord.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.

§2. De deputatie stelt de vergunningsaanvrager en de indiener van het beroep in kennis van de beslissing in beroep, en dit binnen een vervaltermijn van vijfenzeventig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het beroep. Indien binnen deze vervaltermijn geen beroepsbeslissing wordt betekend, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§3. De deputatie zendt een afschrift van haar beslissing in beroep naar volgende personen of instanties, voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep zijn :

1° het college van burgemeester en schepenen ;
2° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt tevens een kopie van het volledige dossier bezorgd.

*§4. Onverminderd **artikel 115, §2,** mag van een vergunning, afgegeven door de deputatie, onmiddellijk gebruik worden gemaakt, voor zover de vergunning niet door een rechterlijke beslissing wordt geschorst.*

§5. De aanvrager plakt de beslissing van de deputatie uiterlijk de derde kalenderdag na de dag van betekening aan op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, onder uitdrukkelijke vermelding van de datum van aanplakking.

Art. 121.3. De deputatie voegt beroepen tegen dezelfde beslissing verplicht samen. Alle betrokken partijen worden onverwijld in kennis gesteld van de samenvoeging.

*In geval van samenvoeging gaat de in **artikel 121.2, §2,** vermelde vervaltermijn in de dag na deze van betekening van het laatst ingestelde beroep.*

Art. 121.4. De Vlaamse Regering bepaalt nadere formele en procedureregelen in beroep, in het bijzonder wat betreft :

1° de opbouw van het beroepschrift ;
2° de samenstelling van het beroepsdossier.

Afdeling 3. Bijzondere procedure

Art. 122. §1. Een vergunning wordt binnen de bijzondere procedure afgeleverd door :

1° hetzij de Vlaamse Regering of de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar, voor zover het aangevraagde onderworpen is aan de verplichting tot het opmaken van een milieueffectrapportage, of in aanmerking komt voor een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van deze verplichting ;
2° hetzij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§2. De Vlaamse Regering kan bepalen welke vergunningsaanvragen binnen de bijzondere procedure blijkt moeten geven van vooroverleg met of instemming van de Vlaamse Bouwmeester.

§3. Het vergunningverlenende bestuursorgaan of zijn gemachtigde onderzoekt of een vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. Een vergunningsaanvraag is ontvankelijk en volledig indien voldaan is aan de krachtens §3 bepaalde ontvankelijkheidsvereisten en de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten.

De aanvrager wordt per beveiligde zending op de hoogte gebracht van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek.

De aanvraag wordt geacht ontvankelijk en volledig te zijn, indien het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek niet wordt betekend binnen een vervaltermijn van veertien kalenderdagen, ingaand de dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend.

§4. Ten aanzien van ontvankelijke vergunningsaanvragen wordt verder gehandeld overeenkomstig de hiernavolgende regelen :

1° in de door de Vlaamse Regering bepaalde gevallen, en telkens voor de vergunning een milieueffectrapport moet worden opgemaakt, wordt de vergunningsaanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek, met inachtneming van volgende regelingen :
   a) het openbaar onderzoek duurt dertig kalenderdagen,
   b) iedereen kan gedurende deze termijn schriftelijke en mondelinge bezwaren en technische opmerkingen indienen,
   c) het openbaar onderzoek gebeurt op kosten van de aanvrager,
   d) het vergunningverlenende bestuursorgaan of zijn gemachtigde stelt een proces-verbaal op van het openbaar onderzoek,
   e) het proces-verbaal omvat ten minste een inventaris van de tijdens het openbaar onderzoek ingediende schriftelijke en mondelinge bezwaren en technische opmerkingen ;
2° het vergunningverlenende bestuursorgaan of zijn gemachtigde wint het voorafgaand advies in van :
   a) het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het betrokken goed gelegen is,
   b) de door de Vlaamse Regering aangewezen instanties ;
3° indien de Vlaamse Regering, gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zinnens is de vergunningsaanvraag af te wijzen, wordt de aanvrager schriftelijk of mondeling gehoord, behoudens in het geval de aanvrager reeds de kans kreeg zijn argumentatie naar voor te brengen in de schoot van een overlegvergadering ;
4° de aanvrager wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing over de aanvraag ;
5° de aanvrager plakt de beslissing uiterlijk de derde kalenderdag na de dag van betekening aan op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, onder uitdrukkelijke vermelding van de datum van aanplakking.

§5. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

Hoofdstuk VIII. Raad voor vergunningsbetwistingen

Afdeling 1. Oprichting

Art. 123. §1. Er wordt een Raad voor vergunningsbetwistingen opgericht, hierna de Raad te noemen.

§2. De Raad spreekt zich als administratief rechtscollege uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen.

Vergunningsbeslissingen zijn bestuurlijke beslissingen betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning, genomen in laatste administratieve aanleg, desgevallend stilzwijgend.

Art. 123.1. De Vlaamse Regering bepaalt de zetel van de Raad.

Afdeling 2. Bevoegdheid

Art. 124. §1. Zo de Raad vaststelt dat een bestreden vergunningsbeslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing.

De Raad kan het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen, onder de door de Raad gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden kunnen betrekking hebben op de termijn waarbinnen de nieuwe beslissing genomen dient te worden, de rechtsregelen of rechtsbeginselen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing in ogenschouw genomen moeten worden, en de procedurele handelingen die gesteld moeten worden om effectief rechtsherstel te verlenen. De Raad kan bij het bevelen van deze voorwaarden afwijken van de bij of krachtens dit decreet bepaalde procedurevoorschriften.

§2. De Raad kan ambtshalve middelen inroepen, die niet in het verzoekschrift zijn opgenomen, voor zover deze middelen de openbare orde betreffen.

*§3. De voorzitter van de Raad is bevoegd tot het nemen van de in **artikel 127.2** vermelde voorlopige voorzieningen.*

Afdeling 3. Samenstelling

Art. 125. De Raad bestaat uit vijf raadsleden.

Hij wordt bijgestaan door :

1° twee griffiers ;
2° vijf adviseurs ;
3° administratief personeel.

Art. 125.1. §1. De Vlaamse Regering benoemt de raadsleden, met overeenkomstige toepassing van artikel 70, §2 en §4, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

§2. De Vlaamse Regering benoemt de griffiers op voordracht van de Raad.

Niemand kan tot griffier worden benoemd tenzij hij :

1° houder is van een masterdiploma in de rechten ;
2° een nuttige juridische beroepservaring van ten minste vijf jaar kan doen gelden.

De griffiers kunnen door de Vlaamse Regering worden geschorst en ontslagen, de Raad gehoord.

§3. De Vlaamse Regering benoemt de adviseurs uit een lijst vermeldende hun rangschikking bij een vergelijkende proef waarvan de Raad de voorwaarden bepaalt. De examenuitslag blijft drie jaar geldig.

Niemand kan tot adviseur worden benoemd tenzij hij :

2° houder is van een masterdiploma ;
3° een nuttige beroepservaring van ten minste tien jaar kan doen gelden.

De adviseurs kunnen door de Vlaamse Regering worden geschorst en ontslagen, de Raad gehoord.

§4. De leden van het administratief personeel worden benoemd en ontslagen door de Raad, die deze bevoegdheid geheel of gedeeltelijk aan de voorzitter kan opdragen.

Art. 125.2. De geldelijke en administratieve rechtspositieregelingen die gelden in hoofde van staatsraden, griffiers, respectievelijk referendarissen bij de Raad van State, zijn van overeenkomstige toepassing op raadsleden, griffiers, respectievelijk adviseurs bij de Raad.

De decreetgever bepaalt de uitzonderingen waarvan de noodzakelijkheid blijkt.

Art. 125.3. De geldelijke en administratieve rechtspositieregelingen die gelden in hoofde van het personeel van de diensten van de Vlaamse overheid, zijn van overeenkomstige toepassing op het administratief personeel van de Raad.

De Vlaamse Regering bepaalt de uitzonderingen waarvan de noodzakelijkheid blijkt.

Afdeling 4. Werkingsregelen

Art. 126. De Raad kiest uit zijn midden jaarlijks een voorzitter.

De voorzitter is belast met de dagelijkse leiding van de Raad. Hij staat in voor het opmaken en opvolgen van een beleidsplan.

Art. 126.1. De Raad neemt een reglement van orde aan, dat door de Vlaamse Regering bekrachtigd moet worden.

Het reglement van orde treedt in werking de dag van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

Art. 126.2. Het reglement van orde deelt de Raad in Kamers in en bepaalt de wijze waarop beroepsdossiers aan de Kamers worden toegewezen.

De Kamers houden zitting met één raadslid. Zij houden evenwel zitting met drie raadsleden in de gevallen waarin zulks nodig wordt geacht om de eenheid van de rechtspraak te verzekeren of wanneer juridische moeilijkheden daartoe grond opleveren. De Raad wijst de kamervoorzitters van de meervoudige kamers aan.

De Raad wijst elke griffier toe aan één of meer Kamers.

Afdeling 5. Procedure

Onderafdeling 1. Algemeen

Art. 127. De partijen kunnen zich bij een procedure voor de Raad doen bijstaan of laten vertegenwoordigen door een raadsman.

Indien deze raadsman optreedt als vertegenwoordiger, legt hij een schriftelijke machtiging daartoe voor, behoudens indien :

1° de raadsman ingeschreven is als advocaat of als advocaat-stagiair ;
2° de raadsman verschijnt samen met de partij die hij vertegenwoordigt.

Art. 127.1. §1. De partijen kunnen één of meer raadsleden van de bevoegde Kamer schriftelijk en op gemotiveerde wijze wraken vóór de aanvang van de zitting, tenzij de reden tot wraking later is ontstaan. De voorzitter, of, zo deze wordt gewraakt, het oudste raadslid, doet onmiddellijk uitspraak over het verzoek tot wraking. Zo het verzoek wordt ingewilligd, wordt het gewraakte raadslid vervangen.

Het raadslid dat weet dat er een reden tot wraking tegen hem bestaat, onthoudt zich van de zaak en laat zich vervangen.

§2. De redenen tot wraking zijn dezelfde als deze vermeld in artikel 828, 829, tweede lid en 830 van het Gerechtelijk Wetboek.

Art. 127.2. In elke stand van het dossier kan de voorzitter van de Raad, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, een bestreden vergunningsbeslissing schorsen bij wijze van voorlopige voorziening. De schorsingsbeslissing wordt ambtshalve of op verzoek genomen.

Art. 127.3. Alle betekeningen, kennisgevingen en oproepingen in het kader van een procedure voor de Raad worden verricht per beveiligde zending, behoudens indien het reglement van orde anders bepaalt.

Art. 127.4. De Raad voert rechtstreeks briefwisseling met alle besturen die hij nuttig acht.

Hij is gerechtigd alle bescheiden en inlichtingen omtrent de zaken waarover hij zich uit te spreken heeft, door deze besturen te doen overleggen.

Onderafdeling 2. Aanhangigmaking

Art. 128. §1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld :

1° de aanvrager van de vergunning ;
2° het college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeente ;
3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing ;
4° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunningsbeslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten ;
*5° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen als vermeld onder **120.7, §1, derde lid**, en voor vergunningen afgegeven binnen de bijzondere procedure ;*
*6° de adviserende instanties aangewezen krachtens **artikel 120.4, §1**, respectievelijk **artikel 122, §3, 2°, b),** op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.*

De belanghebbende die, in voorkomend geval, nagelaten heeft om een voor hem nadelige vergunningsbeslissing te bestrijden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

§2. De beroepen worden ingesteld binnen een vervaltermijn van twintig kalenderdagen, die ingaat :

1° hetzij de dag na deze van de betekening van de vergunningsbeslissing, wanneer dergelijke betekening vereist is ;
2° hetzij de dag na deze van aanplakking van de vergunningsbeslissing, in alle andere gevallen.

§3. De beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift.

Het verzoekschrift wordt gedagtekend en bevat :

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de verzoeker ;
2° de naam en het adres van het betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan, hierna de verweerder te noemen ;
3° het voorwerp van het beroep ;
4° een uiteenzetting van de feiten ;
5° een omschrijving van :
a) de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur,
b) de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden wordt of worden.

Het verzoekschrift omschrijft in voorkomend geval de redenen op grond waarvan, bij wijze van voorlopige voorziening, om de schorsing van de vergunningsbeslissing wordt verzocht.

Het reglement van orde kan nadere vormvereisten vaststellen.

§4. De verzoeker kan aan het verzoekschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht.

De overtuigingsstukken worden door de verzoeker gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

Art. 128.1. §1. De griffier schrijft elk inkomend verzoekschrift in op een register.

*Hij maakt een afschrift van het verzoekschrift over aan de verweerder en aan de in **artikel 128, §1, eerste lid,** vermelde belanghebbenden bij de zaak, voor zover zij kunnen worden bepaald.*

Hij stelt verzoeker en verweerder schriftelijk in kennis van de samenstelling van de bevoegde Kamer.

*§2. Een beroep wordt niet geregistreerd indien niet voldaan is aan de in **artikel 128, §3,** vermelde vormen.*

In dat geval stelt de griffier de verzoeker in staat om het verzoekschrift te regulariseren, binnen een vervaltermijn van vijftien kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de regularisatiemogelijkheid.

De verzoeker die zijn verzoekschrift tijdig regulariseert, wordt geacht het te hebben ingediend op de datum van de eerste verzending ervan.

Een verzoekschrift dat niet, onvolledig of laattijdig is geregulariseerd, wordt geacht niet te zijn ingediend.

Art. 128.2. De verzoeker is een griffierecht verschuldigd.

Het griffierecht wordt vastgesteld door de Vlaamse Regering.

De griffier brengt de verzoeker schriftelijk op de hoogte van het verschuldigde bedrag.

Het griffierecht wordt gestort op rekening van het grondfonds, als vermeld in artikel 144. De storting wordt verricht binnen een termijn van dertig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de in het derde lid vermelde betekening. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is gestort, wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard, tenzij de verzoeker gegronde redenen kan aanbrengen voor dit verzuim.

Onderafdeling 3. Tussenkomst

Art. 129. §1. Elk der in ***artikel 128, §1, eerste lid,*** *vermelde belanghebbenden kan tussenkomen in een zaak.*

Een verzoek tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervaltermijn van dertig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de in ***artikel 128.1, §1, tweede lid,*** *vermelde betekening. Bij ontstentenis van dergelijke betekening, kan de Raad echter een latere tussenkomst toelaten, voor zover deze tussenkomst de procedure op generlei wijze vertraagt.*

Een verzoek tot tussenkomst wordt gedagtekend en bevat :

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de tussenkomende partij ;
2° de vermelding van de zaak waarin de tussenkomende partij wenst tussen te komen.

§2. De bevoegde Kamer doet onmiddellijk uitspraak over de ontvankelijkheid van een verzoek tot tussenkomst.

§3. De Raad stelt de tussenkomende partij in de gelegenheid om een schriftelijke uiteenzetting over de zaak te geven. De Raad stelt hiervoor een termijn vast, die niet korter mag zijn dan vijftien kalenderdagen. De tussenkomende partij kan aan de schriftelijke uiteenzetting de geïnventariseerde overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht.

§4. De griffier bezorgt aan de tussenkomende partij alle processtukken.

Onderafdeling 4. Vooronderzoek

Art. 130. §1. De verweerder dient een antwoordnota, een geïnventariseerd administratief dossier en eventuele bijkomende en geïnventariseerde overtuigingsstukken in, binnen een termijn van dertig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de in ***artikel 128.1, §1, tweede lid,*** *vermelde betekening.*

§2. Een afschrift van de antwoordnota wordt aan de verzoeker overgemaakt door de griffier, die de verzoeker tevens van de neerlegging van het administratief dossier in kennis stelt.

De verzoeker kan een wederantwoordnota indienen binnen een vervaltermijn van vijftien kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de in het eerste lid vermelde betekening. De verzoeker kan aan de wederantwoordnota de geïnventariseerde overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht.

Indien de verweerder verzuimd heeft om een tijdige antwoordnota in te dienen, wordt de verzoeker hiervan door de griffier in kennis gesteld, en mag hij de wederantwoordnota vervangen door een toelichtende nota.

Onderafdeling 5. Zitting

Art. 131. Na afloop van het vooronderzoek, worden de partijen uitgenodigd om op een zitting van de Raad te verschijnen.

De uitnodiging wordt ten laatste vijftien kalenderdagen vóór de zitting aan de partijen toegestuurd. De uitnodiging vermeldt :

1° de plaats en het tijdstip van de zitting ;
2° desgevallend de door de Raad opgeroepen deskundige ;
3° de voorwaarden waaronder de partijen eigen getuigen kunnen meebrengen.

Art. 131.1. De partijen kunnen ter zitting geen bijkomende stukken overmaken aan de Raad, behoudens hun pleitnota's.

Art. 131.2. De zittingen zijn openbaar, behoudens indien het alleenzetelende raadslid of de kamervoorzitter, al dan niet op verzoek van de partijen of één ervan, oordeelt dat gewichtige redenen aanwezig zijn die zich tegen de openbaarheid verzetten.

Het beroep wordt op tegenspraak behandeld. De partijen pleiten in elkaars aanwezigheid.

Het alleenzetelende raadslid of de kamervoorzitter ondervraagt desgevallend de door de partijen meegebrachte getuigen.

Het alleenzetelende raadslid of de kamervoorzitter sluit de debatten na de pleidooien en in voorkomend geval na de wederantwoorden.

Art. 131.3. Bij regelmatige oproeping belet de afwezigheid van de partijen of één ervan de geldigheid van de zitting niet.

Art. 131.4. De griffier maakt een proces-verbaal op van de zitting.

Het proces-verbaal wordt door het alleenzetelende raadslid of de kamervoorzitter en door de griffier ondertekend.

Aan het proces-verbaal worden de eventueel overgelegde pleitnota's toegevoegd.

Onderafdeling 6. Beraadslaging en uitspraak

Art. 132. §1. De Raad beraadslaagt en beslist achter gesloten deuren over zijn uitspraken.

De uitspraken van de Raad worden uitgebracht binnen een ordetermijn van zestig kalenderdagen, die ingaat de dag na die van de zitting.

*§2. De Raad legt in zijn uitspraak het geheel van de kosten ten laste gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. De kosten bestaan uit het in **artikel 128.2** vermelde griffierecht en uit het getuigengeld.*

Het getuigengeld wordt begroot en toegekend op grond van de daartoe door de Vlaamse Regering bepaalde regelen.

§3. De uitspraken van de Raad worden ondertekend door het alleenzetelende raadslid of de kamervoorzitter en door de griffier.

De uitspraken van de Raad zijn openbaar.

Art. 132.1. De griffier zendt kosteloos een afschrift van de uitspraak aan de partijen, binnen een ordetermijn van vijftien kalenderdagen na de dagtekening ervan.

Anderen dan de partijen kunnen afschriften of uittreksels van de besluiten van de Raad verkrijgen. Voor een afschrift of uittreksel kan een vergoeding worden gevraagd, onder de voorwaarden als bepaald door de Vlaamse Regering.

Afdeling 6. Diverse bepalingen

Art. 133. De kredieten welke voor de werking van de Raad nodig zijn, worden uitgetrokken op de begroting van het departement.

Art. 133.1. De Vlaamse Regering stelt alle nodige aanvullende organieke maatregelen vast welke ter uitvoering van dit hoofdstuk nodig zijn.

Art. 133.2. Onder het gezag van de Raad voorziet de website van het departement in de geanonimiseerde publicatie van de uitspraken van de Raad en van een jaarlijks verslagboek. Het verslagboek bevat onder meer een overzicht van de stand van de zaken die hangende zijn.

Art. 133.3. De Raad onderzoekt elk jaar in de loop van de maand september de stand van de zaken die hangende zijn en brengt hierover uiterlijk op 15 oktober verslag uit aan de Vlaamse Regering en aan de voorzitter van het Vlaams Parlement.".

TITEL V. DIVERSE BEPALINGEN

HOOFDSTUK 1. Vergunningen- en plannenregister

Art. 29. Titel 4, hoofdstuk I, afdeling 1, van hetzelfde decreet, bestaande uit artikel 134, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 21 november 2003 en 10 maart 2006, wordt vervangen door wat volgt :

"Afdeling 1. Plannenregister en vergunningenregister

Onderafdeling 1. Plannenregister

Art. 134. §1. Een plannenregister is een geïnformatiseerd gemeentelijk gegevensbestand, waarin voor het grondgebied van de gemeente ten minste volgende gegevens zijn opgenomen :

1° de vigerende stedenbouwkundige voorschriften ;
2° de aanduiding van de delen van de vigerende plannen waarop een voorkooprecht als vermeld in artikel 63 geldt ;
*3° de aanduiding van de percelen die het voorwerp hebben uitgemaakt van een planologische bestemmingswijziging die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, als vermeld in artikel 84, een planbatenheffing, als vermeld in **artikel 87**, of een bestemmingswijzigingsompensatie als vermeld in **boek 5** van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid ;*
4° de rooilijnplannen ;
5° de onteigeningsplannen ;
6° beschermingsvoorschriften ten gevolge van regelgeving binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, dewelke gevolgen hebben voor het gebruik van de grond.

De in het eerste lid, 1° en 6°, vermelde gegevens worden zoveel mogelijk per kadastraal perceel weergegeven.

De Vlaamse regering stelt een lijst op van de regelgeving en de informatie daaromtrent die in het plannenregister moeten worden opgenomen.

§2. Elke gemeente is verplicht om een plannenregister op te maken, te actualiseren, ter inzage te leggen en er uittreksels uit af te leveren volgens de bepalingen van dit decreet.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de opmaak en de actualisering van het plannenregister. Zij kan de specifieke wijze bepalen waarop artikel 261 van het Gemeentedecreet geoperationaliseerd wordt indien de gemeente zich niet gedraagt naar de bij of krachtens deze onderafdeling voorgeschreven regelen.

§3. De overheden die belast zijn met het opmaken van stedenbouwkundige voorschriften, sturen ambtshalve een afschrift van het deel dat betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente, naar het college van burgemeester en schepenen, uiterlijk binnen vijfenveertig dagen na de voorlopige vaststelling, de definitieve vaststelling, respectievelijk de goedkeuring. De betrokken overheden zijn verantwoordelijk voor de overeenstemming van het meegedeelde afschrift met de stukken die zij in hun bezit hebben.

De in §1 vermelde gegevens worden geregistreerd binnen een termijn van veertien kalenderdagen, hetzij na de beslissing van de gemeenteraad, hetzij na de ontvangst van de betrokken informatie. Het college van burgemeester en schepenen is verantwoordelijk voor de overeenstemming van het plannenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen betreffende de in het eerste lid vermelde informatieplichten.

Onderafdeling 2. Vergunningenregister

Art. 134bis. §1. Een vergunningenregister is een geïnformatiseerd gemeentelijk gegevensbestand, waarin voor het grondgebied van de gemeente perceelsgebonden informatie is opgenomen met betrekking tot de ruimtelijke ordening.

Het vergunningenregister omvat ten minste volgende gegevens, geordend per kadastraal perceel :

1° het kadastraal nummer, het huisnummer en de straatnaam ;
2° de afgegeven stedenbouwkundige attesten ;
3° elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en de identiteit van de aanvrager;
4° elke aanvraag voor een verkavelingsvergunning en de identiteit van de aanvrager;
5° elke administratieve beslissing en rechterlijke uitspraak met betrekking tot die vergunningen, en de identiteit van de personen die beroep aantekenen ;
6° elke melding en de identiteit van de persoon die de melding verricht ;
7° de afgeleverde as built-attesten ;
8° het verval van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning ;
9° de vermelding van elk proces-verbaal dat opgemaakt wordt met betrekking tot inbreuken op dit decreet, het verdere gevolg dat aan deze processen-verbaal gegeven wordt, iedere gerechtelijke uitspraak ter zake en de uitvoering van de herstelmaatregelen ;
10° de vermelding van elk rechtsmiddel dat tegen de in 9° vermelde gerechtelijke uitspraken aangewend wordt, de daaropvolgende uitspraken en het gevolg dat daaraan gegeven wordt ;
11° het verschuldigd zijn van een planbatenheffing en bewijs van betaling van de planbatenheffing.

De Vlaamse Regering kan de bijkomende ruimtelijke gegevens bepalen die in het vergunningenregister opgenomen worden.

§2. Elke gemeente is verplicht om een vergunningenregister op te maken, te actualiseren, ter inzage te houden van elkeen en er uittreksels uit af te leveren volgens de bepalingen van dit decreet.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de opmaak en de actualisering van het vergunningenregister. Zij kan de specifieke wijze bepalen waarop artikel 261 van het Gemeentedecreet geoperationaliseerd wordt indien de gemeente zich niet gedraagt naar de bij of krachtens deze onderafdeling voorgeschreven regelen.

Art. 134bis.1. §1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel in de zin van boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek is aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden in het vergunningenregister opgenomen als "vergund geacht", onverminderd ***artikel 93.12, §3 en §4.***

De vaststelling van de aanwezigheid van een geldig bewijs dat de bestaande constructie vóór 22 april 1962 gebouwd werd, en de omschrijving van de aard van dat bewijs, geldt als motivering voor de beslissing tot opname als "vergund geacht".

De vaststelling van het feit dat de constructie niet meer bestaat, van de afwezigheid van enig bewijsmiddel, of van het feit dat het voorhanden zijnde bewijsmiddel aangetast is door uitdrukkelijk aangegeven onregelmatigheden, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht".

Een weigering tot opname als "vergund geacht", wordt per beveiligde zending aan de eigenaar betekend.

§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel in de zin van boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek is aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, en waarvan het vergund karakter door de Vlaamse overheid niet is tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift dat opgesteld is binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie, worden in het vergunningenregister opgenomen als "vergund geacht", onverminderd ***artikel 93.12, §3 en §4.*** *Het vergunningenregister vermeldt de datum van opname van de constructie als "vergund geacht".*

De vaststelling van het feit dat bij de Vlaamse overheid geen geldig tegenbewijs bekend is, geldt als motivering voor een opname als "vergund geacht".

De vaststelling dat bij de Vlaamse overheid geen geldig tegenbewijs bekend is, en de omschrijving van de aard daarvan, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht".

Een weigering tot opname als "vergund geacht", wordt per beveiligde zending aan de eigenaar betekend. Deze mededelingsplicht geldt niet ten aanzien van die constructies waarvoor reeds een gemotiveerde mededeling werd verricht bij de opmaak van het ontwerp van vergunningenregister.

§3. Indien een constructie ten onrechte niet als "vergund geacht" in het vergunningenregister opgenomen wordt, omwille van een uitdrukkelijke weigering of op grond van het stilzitten van de gemeente, kan de eigenaar van de constructie een klacht indienen bij de Vlaamse Regering, met het oog op de toepassing van het dwangtoezicht als vermeld in artikel 134bis, §2, tweede lid.

De Vlaamse Regering kan nadere procedurele regelen bepalen voor de toepassing van het eerste lid.

Art. 134bis.2. §1. De overheden die beslissingen nemen in verband met de vergunningverlening in het kader van dit decreet sturen ambtshalve een afschrift van elke beslissing naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het betrokken onroerend goed gelegen is.

De overheden die betrokken zijn in een procedure die betrekking heeft op een betwisting in het kader van dit decreet sturen ambtshalve een afschrift van elke dagvaarding of verzoekschrift, elke voorziening in hoger beroep of in cassatie, naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het betrokken onroerend goed gelegen is. Iedere in de zaak gewezen beslissing wordt ambtshalve doorgestuurd naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het betrokken onroerend goed gelegen is.

De overheden die belast zijn met het bezorgen van de in het eerste en tweede lid vermelde afschriften, zijn verantwoordelijk voor de overeenstemming van deze afschriften met de stukken die zij in hun bezit hebben.

§2. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de in §1 vermelde informatieplichten.

Art. 134bis.3. De in artikel 134bis vermelde gegevens worden geregistreerd binnen een termijn van vijf werkdagen, hetzij na de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, hetzij na de ontvangst van de betrokken informatie. Het college van burgemeester en schepenen is verantwoordelijk voor de overeenstemming van het vergunningenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen.

Onderafdeling 3. Bepaling, aan beide registers gemeen

Art. 134ter. Het plannenregister, het vergunningenregister en de inhouden van beide registers, worden beschouwd als een bestuursdocument, als bedoeld in artikel 3, 4°, van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur.

Beide registers zijn toegankelijk voor het publiek in het gemeentehuis.

Onverminderd hoofdstuk II, afdeling IV, van voormeld decreet van 26 maart 2004 krijgen de ambtenaren van ruimtelijke ordening, als vermeld in artikel 10 tot en met 13, op eerste verzoek, onmiddellijk een kosteloos uittreksel.".

HOOFDSTUK 2. Aanpassingen betreffende stedenbouwkundige attesten. Projectvergaderingen

Art. 30. In titel IV, hoofdstuk 1, van hetzelfde decreet wordt het opschrift van afdeling 2 vervangen door wat volgt :

"*Het Stedenbouwkundig uittreksel en attest. Projectvergaderingen.*".

Art. 31. In artikel 135 van hetzelfde decreet, wordt §2, gewijzigd bij decreet van 21 november 2003, opgeheven.

Art. 32. In titel IV, hoofdstuk 1, van hetzelfde decreet worden aan afdeling 2 een artikel 135bis en 135ter toegevoegd, die luiden als volgt :

"*Art. 135bis. §1. Het stedenbouwkundig attest is een gezaghebbend advies, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen of, in de gevallen als vermeld in* ***artikel 118, §1, 2°,*** *de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Het geeft op basis van een plan aan of een overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan.*

Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling een vergunningsaanvraag.

§2. De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover :

1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften ;
2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden ;
3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

§3. Het stedenbouwkundig attest blijft geldig gedurende twee jaar vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan.

§4. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

*Art. 135ter. §1. Personen die instaan voor de ontwikkeling en verwezenlijking van belangrijke bouw- of verkavelingsprojecten kunnen, eens een realistische projectstudie voorhanden is, verzoeken om een projectvergadering met het bevoegde vergunningverlenende bestuursorgaan, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de adviesverlenende instanties, aangewezen krachtens **artikel 120.4, §1**, respectievelijk **artikel 122, §3, 2°, b)**. De projectvergadering beoogt de procedurele afstemming tussen de betrokken organen en instanties, de bespreking van de eventueel nodig of nuttig geachte projectbijsturingen en de eventuele toepassing van **artikel 135bis**.*

In het geval het project zal leiden tot een aanvraag voor zowel een stedenbouwkundige vergunning als een milieuvergunning, dan worden bij de projectvergadering tevens volgende instanties betrokken :

1° het bestuursorgaan dat bevoegd is voor het verlenen van de milieuvergunning ;
2° de in het kader van de milieuvergunningsaanvraag adviesverlenende instanties.

§2. Het verzoek als vermeld in §1, eerste lid, is bindend.

§3. De Vlaamse Regering omschrijft de projecten die als belangrijke bouw- of verkavelingsprojecten in de zin van §1, eerste lid, moeten worden beschouwd.

Zij kan tevens nadere materiële, methodologische en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.".

HOOFDSTUK 3. Aanpassingen betreffende sommige informatieplichten

Art. 33. In artikel 137, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, worden volgende aanpassingen aangebracht :

1° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt :

"In de authentieke akte worden de gegevens van een stedenbouwkundig uittreksel opgenomen, dat ten hoogste vijf maanden voor de datum van de akte werd verleend." ;

2° in het derde lid worden de woorden *"artikel 99 van dit decreet integraal over"* vervangen door de woorden *"een verwijzing naar artikel 93 van dit decreet op"* ;

3° het vijfde lid wordt vervangen door wat volgt :

*"Indien ten gevolge van de overdracht van een onroerend goed, opgenomen in een onderhandse of authentieke akte, de in **artikel 87** vermelde heffingsplicht wordt overgenomen, stuurt de instrumenterende ambtenaar binnen de dertig kalenderdagen een afschrift van deze akte aan de Vlaamse Belastingdienst. In voorkomend geval zijn artikel 433 tot en met 435 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen van overeenkomstige toepassing.".*

Art. 34. In artikel 138, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden *"artikel 99 van dit decreet integraal over"* vervangen door de woorden *"een verwijzing naar artikel 93 van dit decreet op"*.

Art. 35. In artikel 141, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden *"moeten artikel 99 van dit decreet overnemen"* vervangen door de woorden *"moeten een verwijzing naar artikel 93 van dit decreet opnemen"*.

HOOFDSTUK 4. Technische bijstelling grondfonds

Art. 36. In artikel 144, §2, 3°, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 21 november 2003 en 10 maart 2006, worden de woorden *"het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en uit de toepassing van"* en de woorden *"onverminderd de bepaling van artikel 90, §5"* geschrapt.

HOOFDSTUK 5. Aanpak permanente bewoning weekendverblijven

Art. 37. In titel IV van hetzelfde decreet wordt hoofdstuk IV, bestaande uit artikel 145 tot en met 145quater, ingevoegd of gewijzigd bij decreten van 13 juli 2001, 19 juli 2002, 21 november 2003, 22 april 2005 en 10 maart 2006, vervangen door wat volgt :

"Hoofdstuk IV. Aanpak permanente bewoning weekendverblijven

Art. 145. Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt onder "weekendverblijf" verstaan : een al dan niet verplaatsbare en vergunningsplichtige constructie die krachtens de stedenbouwkundige voorschriften niet tot permanente bewoning kan worden bestemd, met een maximaal bouwvolume van 300 m³.

Art. 145bis. De voor de planopmaak bevoegde bestuursniveaus onderzoeken of planologische oplossingen kunnen worden geboden voor bestaande knelpunten op het vlak van de ruimtelijke inplanting en de permanente bewoning van weekendverblijven.

De in het eerste lid vermelde onderzoeken worden uiterlijk op 30 april 2010 afgerond.

Art. 145ter. §1. Er wordt een uitdovend woonrecht toegekend aan de eigenaars van een weekendverblijf die dit verblijf permanent bewonen, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de begunstigden betrekken het weekendverblijf als hoofdverblijfplaats blijkens een voorlopige of definitieve inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente, voor zover de inschrijving dateert van vóór 18 januari 2008 ;
2° de begunstigden zijn geen eigenaar van een andere woning ;
3° het weekendverblijf voldoet aan de woonkwaliteitsnormen, als vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

§2. Het uitdovend woonrecht houdt in hoofde van de begunstigde ervan het recht in om het betrokken weekendverblijf permanent te blijven bewonen.

Titels die door de overheid namens het algemeen belang werden verkregen vóór de toekenning van het uitdovend woonrecht, worden niet ten uitvoer gelegd zolang het uitdovend woonrecht bestaat. De verjaring van het recht op uitvoering van de titel blijft evenwel geschorst tijdens de volledige duur van het uitdovend woonrecht.

De rechter die een herstelmaatregel, niet zijnde de betaling van een meerwaarde, beveelt met betrekking tot een onroerend goed waarop een uitdovend woonrecht rust, bepaalt het aanvangspunt van de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op het tijdstip waarop het uitdovend woonrecht een einde neemt.

§3. Het uitdovend woonrecht vervalt indien :

1° de laatste begunstigde overlijdt ;
2° niet langer voldaan is aan de voorwaarden als vermeld in §1, eerste lid ;
3° de begunstigde niet ingaat op een aanbod tot herhuisvesting van overheidswege ;
4° de begunstigde het weekendverblijf vervreemdt, of een zakelijk recht daarop overdraagt ;
5° het weekendverblijf tenietgaat ;
6° de begunstigde na de toekenning van het uitdovend woonrecht, en met betrekking tot het weekendverblijf, een misdrijf als vermeld in artikel 146 begaat.

§4. De Vlaamse Regering kan de wijze bepalen waarop het bestaan en het verval van het uitdovend woonrecht in een declaratieve akte worden vastgesteld.".

HOOFDSTUK 6. Toetsing aan stedenbouwkundige voorschriften binnen andere beleidsvelden

Art. 38. In titel IV van hetzelfde decreet wordt een hoofdstuk V, bestaande uit artikel 145quinquies en 145sexies, ingevoegd bij decreten van 7 mei 2004 en 22 april 2005, toegevoegd, dat luidt als volgt :

"Hoofdstuk IVbis. Bijzondere bepaling betreffende de toetsing aan stedenbouwkundige voorschriften binnen andere beleidsvelden

Art. 145quinquies. §1. De mogelijkheden of verplichtingen om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften of om rekening te houden met ontwerpen van stedenbouwkundige voorschriften, zoals deze bij of krachtens dit decreet zijn vastgesteld in hoofde van de vergunningenverlenende bestuursorganen en de ambtenaren van ruimtelijke ordening, gelden onder dezelfde voorwaarden in hoofde van de instanties en organen die over een vergunningenaanvraag adviseren en in hoofde van de instanties en organen die adviseren of beslissen over een aanvraag voor een onteigeningsmachtiging, een milieuvergunning of een vergunning als vermeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu of in het bosdecreet van 13 juni 1990.

§2. Onverminderd §1 kan bij de advisering en beslissing over een milieuvergunningsaanvraag afgeweken worden van de bepalingen van het gewestplan ten bate van inrichtingen waarvan de exploitatie geheel of ten dele niet overeenstemt met de bestemmingsvoorschriften van dit gewestplan, voor zover voldaan is onder beide hiernavolgende voorwaarden :

1° de goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad, hetgeen in het bijzonder betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort ;
2° de inrichting is hoofdzakelijk vergund.

Indien de goede ruimtelijke ordening geschaad wordt, kan rekening worden gehouden met de termijn die nodig is om de inrichting te herlocaliseren. Deze termijn is ten hoogste gelijk aan vijf jaar.

De Vlaamse Regering bepaalt de categorieën van bedrijven die door hun aard en omvang van het eerste lid zijn uitgesloten. Zij wijst de gebieden aan waarin het eerste lid niet kan worden toegepast.".

TITEL VI. HANDHAVINGSBELEID

HOOFDSTUK 1. Technische bijstelling strafsancties

Art. 39. In artikel 146 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 1 maart 2002 en 21 november 2003, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid, 1°, worden de woorden "*de artikelen 99 en 101 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen*" vervangen door de woorden "*de* ***artikelen 93 en 94*** *bepaalde handelingen*" ;

2° in 2°, worden de woorden "*, werken of wijzigingen*" geschrapt, en worden de woorden "*artikel 102 of 103, §§1, 3 en 4,*" vervangen door de woorden "***artikel 99.1 of 106, §1,***" ;

3° het vierde lid wordt opgeheven.

HOOFDSTUK 2. Handhavingsplan

Art. 40. In titel V, hoofdstuk I, van hetzelfde decreet, wordt een afdeling 1bis, bestaande uit artikel 147bis, ingevoegd, die luidt als volgt :

"Afdeling 1bis. Handhavingsplan

Art. 147bis. §1. De Vlaamse Regering stelt een Handhavingsplan vast binnen de zes maanden na haar aantreden.

Het Handhavingsplan omvat :

1° beleidsregels betreffende een strategische, programmatische en onderling afgestemde uitoefening van de bevoegdheden van de stedenbouwkundige inspecteurs en de door de Vlaamse Regering of de gouverneur aangewezen ambtenaren, als vermeld in artikel 148, eerste lid ;

2° beleidsregels die door de stedenbouwkundige inspecteurs en de in het eerste lid vermelde ambtenaren in acht worden genomen bij de uitoefening van hun toezichts- en handhavingstaak en van de overige bevoegdheden die hun krachtens deze titel worden opgedragen ;

3° eventuele beleidsregels betreffende de uitoefening van de marginale toetsingsbevoegdheid als vermeld in artikel 148ter.2 en de aanvaarding van expertiseopdrachten als vermeld in artikel 148ter.12 ;

4° aanbevelingen betreffende de bekostiging van het lokale handhavingsbeleid.

§2. De Vlaamse Regering stelt het Handhavingsplan vast op grond van :

1° een ontwerpplan, opgemaakt door de gewestelijke administratie, belast met het toezicht en de handhaving inzake ruimtelijke ordening ;

2° de adviezen van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, de strategische adviesraad en de Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten over het ontwerpplan.

§3. Een Handhavingsplan blijft gelden tot een nieuw Handhavingsplan is vastgesteld.

Het kan te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden herzien met inachtneming van de procedure als vermeld in §2.".

HOOFDSTUK 3. Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid

Art. 41. In titel V, hoofdstuk I, van hetzelfde decreet, wordt een afdeling 2bis, bestaande uit **artikel 148bis** tot en met **148quinquies.9**, ingevoegd, die luidt als volgt :

"Afdeling 2bis. Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid

Onderafdeling 1. Oprichting en missie

Art. 148bis. §1. Bij het Vlaamse Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed wordt een Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid opgericht, hierna de Hoge Raad te noemen.

§2. De Hoge Raad is een orgaan van actief bestuur.

Zijn adviespraktijk houdt rekening met :

1° het recht, met inbegrip van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals deze specifiek binnen de ruimtelijke ordening gelden ;
2° de weerslag van inbreuken op de rechten van derden en op de plaatselijke ordening, zijnde het niveau van de goede ruimtelijke ordening van naburige percelen dat zou worden behaald indien zich geen schade ingevolge een in artikel 146 vermeld misdrijf zou hebben voorgedaan.

§3. De Vlaamse Regering geeft nimmer instructies omtrent de behandeling van concrete dossiers die aan de beoordeling van de Hoge Raad zijn voorgelegd.

Onderafdeling 2. Bevoegdheden

Sectie 1. Advies betreffende de herstelvordering en de ambtshalve uitvoering

Art. 148ter. De Hoge Raad is belast met het uitbrengen van een verplicht advies voorafgaand aan het instellen van een herstelvordering of het ambtshalve uitvoeren van een herstelmaatregel door de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarbinnen het in artikel 146 vermelde misdrijf werd gepleegd.

Art. 148ter.1. Het verplicht advies wordt door de stedenbouwkundige inspecteur of door het college van burgemeester en schepenen gevraagd bij beveiligde zending.

Bij de adviesaanvraag wordt een informatiedossier gevoegd, waarin de feitelijke en juridische historiek van het dossier wordt geduid.

Art. 148ter.2. §1. Een adviesaanvraag wordt onderworpen aan een marginale toets door of onder de verantwoordelijkheid van de voorzitter van de Hoge Raad.

De marginale toets gaat na of de zaak zich leent tot een eenvoudige afdoening op grond van het feit dat :

1° de adviesaanvraag kennelijk onontvankelijk of kennelijk ongegrond is ;
2° de voorgenomen herstelvordering of ambtshalve uitvoering kennelijk rechtmatig is, en de zaak geen betrekking heeft op algemene rechtspunten die in het belang van het handhavingsbeleid door de plenaire vergadering van de Hoge Raad moeten worden beslecht.

De marginale toets wordt uitgevoerd binnen een ordetermijn van dertig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de adviesvraag.

§2. Indien de zaak zich leent tot eenvoudige afdoening, wordt het onderzoek van de zaak gesloten. De voorzitter maakt het verslag van de marginale toets in dat geval over aan het adviesvragende bestuur. Dat bestuur kan enkel bij een eenvoudige afdoening op grond van §1, tweede lid, 2°, overgaan tot het instellen van een herstelvordering of tot ambtshalve uitvoering.

§3. Indien de zaak zich niet leent tot eenvoudige afdoening, verwijst de voorzitter de zaak naar een plenaire vergadering van de Hoge Raad.

Art. 148ter.3. §1. De plenaire vergadering van de Hoge Raad brengt een advies uit binnen een ordetermijn van zestig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de adviesaanvraag.

§2. Indien een positief meerderheidsadvies wordt afgeleverd bij een in ***artikel 148quinquies*** *vermelde meerderheid, kan de herstelvordering worden ingesteld of de herstelmaatregel ambtshalve worden uitgevoerd.*

§3. Indien de Hoge Raad beslist om geen positief meerderheidsadvies af te leveren, wordt zulks betekend aan de derden-belanghebbenden die in de zaak zijn gehoord of van wiens bestaan de Hoge Raad op grond van het dossier op de hoogte is.

De in het eerste lid vermelde beslissing is een administratieve rechtshandeling.

Art. 148ter.4. In elke stand van de adviseringsprocedure kan de voorzitter van de Hoge Raad vaststellen dat de adviesaanvraag zonder voorwerp is of geworden is. In dat geval wordt het onderzoek van de zaak gesloten. De voorzitter maakt zijn vaststelling over aan het adviesvragende bestuur. Dat bestuur kan geen herstelvordering instellen en niet overgaan tot ambtshalve uitvoering.

Sectie 2. Advies betreffende opeenvolgende herstelvorderingen

Art. 148ter.5. De Hoge Raad is belast met het uitbrengen van een verplicht advies in het geval de initiële keuze van het bestuur voor een herstelvordering bij de correctionele rechtbank dan wel bij de rechtbank van eerste aanleg gewijzigd wordt.

Art. 148ter.6. Het verplicht advies worden door de stedenbouwkundige inspecteur of door het college van burgemeester en schepenen gevraagd bij beveiligde zending.

Bij de adviesaanvraag wordt een informatiedossier gevoegd, waarin de gronden om de initiële keuze van het bestuur te wijzigen, geduid worden.

Art. 148ter.7. Het verplicht advies wordt uitgebracht binnen een ordetermijn van zestig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de adviesaanvraag.

Art. 148ter.8. §1. De initiële keuze van het bestuur kan worden gewijzigd, op voorwaarde dat daartoe een positief meerderheidsadvies wordt afgeleverd bij een in ***artikel 148quinquies*** *vermelde meerderheid.*

§2. Indien de Hoge Raad beslist om geen positief meerderheidsadvies af te leveren, wordt zulks betekend aan de derden-belanghebbenden die in de zaak zijn gehoord of van wiens bestaan de Hoge Raad op grond van het dossier op de hoogte is.

De in het eerste lid vermelde beslissing is een administratieve rechtshandeling.

Sectie 3. Advies betreffende sommige betekeningen van vonnissen en arresten

Art. 148ter.9. §1. In onderzoekswaardige zaken is de Hoge Raad belast met het uitbrengen van een verplicht advies over de betekening van een vonnis of arrest waarin de rechter het bestuur heeft gemachtigd om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien.

Een zaak is eerst onderzoekswaardig indien, enerzijds, de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen op de betekeningsdatum reeds tien jaar of meer zal zijn verstreken en, anderzijds, voldaan is aan alle hiernavolgende mitigerende voorwaarden :

1° het voorwerp van het betrokken misdrijf is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied ;
2° het misdrijf dat aanleiding heeft gegeven tot het vonnis of arrest, heeft geen betrekking op het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen ;
3° aan de overtreder werden na het vonnis of arrest geen nieuwe strafrechtelijke of bestuurlijke sancties of verplichtingen tot schadevergoeding opgelegd uit hoofde van een in artikel 146 vermeld misdrijf.

Art. 148ter.10. §1. Het verplicht advies wordt door de stedenbouwkundige inspecteur of door het college van burgemeester en schepenen gevraagd bij beveiligde zending.

Bij de adviesaanvraag wordt een informatiedossier gevoegd, waarin in het bijzonder wordt aangegeven of de overtreder reeds handelingen heeft gesteld om te voldoen aan het vonnis of arrest.

Het wordt uitgebracht binnen een ordetermijn van zestig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de adviesaanvraag.

*§2. Het vonnis of arrest kan worden betekend, op voorwaarde dat daartoe een positief meerderheidsadvies wordt afgeleverd bij een in **artikel 148quinquies** vermelde meerderheid.*

Sectie 4. Advies over dwangsommen

Art. 148ter.11. De Hoge Raad kan een advies uitbrengen over de vraag of een dwangsom die werd opgelegd als uitvoeringsmodaliteit van een herstelmaatregel, in aanmerking komt om op grond van artikel 1385quinquies van het Gerechtelijk Wetboek of van de rechtsfiguren "rechtsverwerking" of "rechtsmisbruik" te worden gematigd.

Het advies wordt uitgebracht op gemotiveerd verzoek van de schuldenaar van de dwangsom.

De schuldenaar van de dwangsom die het advies van de Hoge Raad wenst in te winnen, kan het gemotiveerd verzoek daartoe slechts indienen voor zover hij bij de bevoegde dwangsomrechter nog geen voorziening tot matiging van de dwangsom heeft ingesteld.

Sectie 5. Deskundigenadvies ten behoeve van rechterlijke instanties

Art. 148ter.12. §1. De Hoge Raad kan aangaande die aangelegenheden waarvoor hij bevoegd is, een deskundig advies uitbrengen ten behoeve van elke rechterlijke instantie die daarom verzoekt. De Hoge Raad treedt in dat geval op als deskundige in de zin van artikel 962 van het Gerechtelijk Wetboek.

§2. De in §1 vermelde expertiseopdrachten worden geweigerd indien zulks noodzakelijk is ter vrijwaring van de uitvoering van de overige taken en opdrachten van de Hoge Raad, of indien deze opdrachten onverenigbaar zijn met de administratieve beginselen inzake onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

Het Handhavingsplan kan nadere beleidsregels met betrekking tot het eerste lid vaststellen.

Sectie 6. Bemiddelingsopdrachten

*Art. 148ter.13. De Hoge Raad is belast met de bemiddelingsopdrachten als vermeld in **artikel 158bis en 159**.*

Sectie 7. Adviezen ten behoeve van de Vlaamse overheid

Art. 148ter.14. De Hoge Raad kan advies geven, opmerkingen maken of voorstellen doen over alle aangelegenheden met betrekking tot het handhavingsbeleid, op eigen initiatief of op verzoek van het Vlaams Parlement of de Vlaamse Regering.

Onderafdeling 3. Samenstelling

Art. 148quater. §1. De Hoge Raad wordt samengesteld uit een voorzitter, drie leden-juristen en drie leden-deskundigen.

De voorzitter en de leden-juristen bezitten de graad van master in de rechten en bezitten ten minste tien jaar nuttige ervaring op het vlak van zowel het ruimtelijkeordeningsrecht als de rechtsbescherming tegen bestuurlijk optreden.

De leden-deskundigen bezitten ten minste tien jaar nuttige ervaring op het vlak van het ruimtelijk beleid.

§2. De Vlaamse Regering kan de in §1, tweede en derde lid, vermelde selectiecriteria verfijnen.

Art. 148quater.1. De voorzitter en de overige leden worden door de Vlaamse Regering aangeduid voor een hernieuwbare termijn van vijf jaar.

Zij blijven in functie totdat in hun vervanging is voorzien.

Art. 148quater.2. Het mandaat van lid van de Hoge Raad is onverenigbaar met het lidmaatschap van een wetgevende vergadering, een provincieraad, een gemeenteraad of een raad van een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, met het ambt van notaris of van gerechtsdeurwaarder, met het beroep van advocaat.

Het is de leden verboden mondeling of schriftelijk de verdediging van de belanghebbenden te voeren of hun consult te geven.

Art. 148quater.3. Indien een mandaat in de schoot van de Hoge Raad om onverschillig welke reden openvalt, wordt overgegaan tot de vervanging van het lid voor de verdere duur van het mandaat.

Art. 148quater.4. De Vlaamse Regering kan aan de Hoge Raad tijdelijke leden toevoegen om aan uitzonderlijke omstandigheden het hoofd te bieden. De tijdelijke leden voldoen aan de voorwaarden als vermeld in artikel ***148quater, §1, tweede of derde lid.***

Behoudens verlenging eindigt de opdracht van de tijdelijke leden wanneer de termijn waarvoor zij zijn aangewezen, verstreken is. Voor zaken waarover de debatten aan de gang zijn of die in beraad zijn, blijft de opdracht evenwel geldig tot aan de beslissing van de Hoge Raad.

Art. 148quater.5. De leden van de Hoge Raad ontvangen ten laste van het Vlaamse Gewest een vergoeding, presentiegelden en reis- en verblijfskosten, waarvan het bedrag of de berekeningswijze telkens wordt vastgelegd door de Vlaamse Regering.

Onderafdeling 4. Werkings- en procedureregelen

Sectie 1. Algemene beginselen

Subsectie 1. Quorum en stemverhoudingen

Art. 148quinquies. §1. De Hoge Raad vergadert geldig wanneer de meerderheid van de leden aanwezig is.

§2. De Hoge Raad spreekt zich uit bij gewone meerderheid van stemmen.

Bij staking van stemmen wordt een nieuwe stemming gehouden. Indien er bij deze tweede stemming opnieuw staking van stemmen is, beslist de voorzitter.

Subsectie 2. Aanwezigheid van de stedenbouwkundige inspecteur, bevoegd voor het Vlaamse Gewest

Art. 148quinquies.1. De stedenbouwkundige inspecteur, bevoegd voor het Vlaamse Gewest, kan de vergaderingen van de Hoge Raad bijwonen. Voorafgaand aan de sluiting van de besprekingen kan hij zijn standpunt weergeven en zijn stemadvies geven.

Subsectie 3. Horen van belanghebbenden

Art. 148quinquies.2. §1. De Hoge Raad kan belanghebbenden schriftelijk of mondeling horen, telkens wanneer hij dit nodig acht voor een zorgvuldige feitenvinding of voor de eerbiediging van het verdedigingsbeginsel.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "belanghebbenden" verstaan :

1° personen die getroffen worden of kunnen worden door de maatregel waaromtrent de Hoge Raad is geadieerd ;
2° rechtspersonen die voldoen aan de voorwaarden als vermeld in artikel 2 van de wet van 12 januari 1993 betreffende een vorderingsrecht inzake bescherming van het leefmilieu, in zoverre de gediende collectieve belangen bedreigd of geschaad worden door het in artikel 146 vermelde misdrijf dat aanleiding geeft tot de maatregel waaromtrent de Hoge Raad is geadieerd ;
3° derden die in hun rechten worden geraakt door het in artikel 146 vermelde misdrijf dat aanleiding geeft tot de maatregel waaromtrent de Hoge Raad is geadieerd.

Het horen kan geschieden op vraag van de Hoge Raad, indien hij belanghebbenden kan aanwijzen op grond van het dossier. Belanghebbenden kunnen tevens op eigen verzoek worden gehoord.

§2. Het horen geschiedt door één van de leden van de Hoge Raad, bijgestaan door de vaste secretaris of een ander lid van het permanent secretariaat.

Hoorzittingen kunnen worden gehouden op elke locatie waarover de Hoge Raad beschikt of die aan de Hoge Raad ter beschikking wordt gesteld.

§3. Van het horen wordt door of onder het gezag van de vaste secretaris een proces-verbaal opgemaakt.

Het proces-verbaal wordt ondertekend door het zetelende lid.

Subsectie 4. Openbaarheid

Art. 148quinquies.3. De zittingen van de Hoge Raad zijn openbaar, tenzij de openbaarheid naar het oordeel van de zetelende leden gevaar oplevert voor de openbare orde of de goede zeden of het belang van een normaal procedureverloop ernstig zou schaden.

Subsectie 5. Bijstand en vertegenwoordiging

Art. 148quinquies.4. Elke persoon kan zich in het kader van een procedure voor de Hoge Raad doen bijstaan of laten vertegenwoordigen door een raadsman.

Indien deze raadsman optreedt als vertegenwoordiger, legt hij een schriftelijke machtiging daartoe voor, behoudens indien :

1° de raadsman ingeschreven is als advocaat of als advocaat-stagiair ;
2° de raadsman verschijnt samen met de persoon die hij vertegenwoordigt.

Sectie 2. Reglementering

Subsectie 1. Procedure- en werkingsreglement

Art. 148quinquies.5. De Vlaamse Regering stelt een procedure- en werkingsreglement vast op voorstel van de Hoge Raad.

Dit reglement kan, al dan niet op straffe van nietigheid of onontvankelijkheid voorgeschreven, vorm- en termijnvoorwaarden opleggen, in het bijzonder wat betreft de aanhangigmaking van zaken, het overmaken van overtuigingsstukken, het inzagerecht van belanghebbenden en het horen van belanghebbenden.

Het reglement regelt voorts ten minste :

1° de werkverdeling in de schoot van de Hoge Raad ;
*2° het verloop van de in **artikel 158bis en 159** vermelde bemiddeling ;*
3° de wijze waarop externe deskundigen bij de werking van de Hoge Raad kunnen worden betrokken voor het onderzoeken van bijzondere vraagstukken.

Het reglement treedt in werking de dag van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

Subsectie 2. Huishoudelijk reglement en deontologische code

Art. 148quinquies.6. De Hoge Raad neemt een huishoudelijk reglement aan, waarin ten minste wordt voorzien in de installatie van een Bureau, bevoegd voor het nemen van de operationele beslissingen.

De Hoge Raad legt tevens een deontologische code vast.

Sectie 3. Werkingsmiddelen en permanent secretariaat

Art. 148quinquies.7. De Vlaamse Regering stelt de Hoge Raad binnen de beschikbare begrotingskredieten de nodige werkingsmiddelen ter beschikking.

Art. 148quinquies.8. §1. De Hoge Raad stelt op grond van de werkingsmiddelen een permanent secretariaat samen.

Het permanent secretariaat wordt geleid door een vaste secretaris en staat onder het gezag van de voorzitter in voor de algemene administratieve ondersteuning van de Hoge Raad. De vaste secretaris en de overige leden van het permanent secretariaat beschikken niet over enig stemrecht in de Hoge Raad.

§2. De aanstelling van de vaste secretaris en de overige leden van het permanent secretariaat gebeurt op grond van een detacherings- of arbeidsovereenkomst.

Onderafdeling 5. Verslagboek

Art. 148quinquies.9. Onder het gezag van de Hoge Raad brengt het departement jaarlijks een verslagboek uit, waarin een synthese is opgenomen van de overwegingen die tot de advies- en beslissingspraktijk van de Hoge Raad hebben geleid.".

HOOFDSTUK 4. Verfijning bepalingen herstelvorderingen en -maatregelen

Art. 42. In artikel 149 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 4 juni 2003 en 21 november 2003 en gedeeltelijk vernietigd bij arrest nr. 14/2005 van 19 januari 2005 van het Grondwettelijk Hof, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° in §1, eerste lid :

a) worden tussen de woorden *"Dit gebeurt"* en de woorden *"op vordering van"* de woorden *", onverminderd **artikel 148ter en 148ter.1**,"* ingevoegd,

b) wordt de zin *"Indien deze inbreuken dateren van (...) is voorafgaand aan een eensluidend advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid vereist."* vervangen door de zin *"De herstelvordering wordt ingesteld met inachtneming van volgende regelen :*

1° voor misdrijven die bestaan, of ondermeer bestaan, uit het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen, wordt gevorderd :
a) hetzij de uitvoering van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of de staking van het strijdige gebruik,
b) hetzij, zo dit kennelijk volstaat om de plaatselijke ordening te herstellen, de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken ;
2° voor andere misdrijven dan deze vermeld in 1°, wordt de betaling van de meerwaarde gevorderd, tenzij de overheid die de herstelvordering instelt, aantoont dat de plaatselijke ordening hierdoor kennelijk op onevenredige wijze zou worden geschaad, in welk geval één van de in 1° vermelde maatregelen wordt gevorderd." ;

2° §1, tweede lid, wordt vervangen door wat volgt :

"Voor de diverse onderdelen van éénzelfde misdrijf kunnen verschillende herstelmaatregelen worden gevorderd, indien deze voldoende individualiseerbaar zijn." ;

3° §1, derde lid, wordt opgeheven ;

4° §1, vierde lid, zal §1bis vormen ;

5° §1, vijfde lid, zal §1ter vormen ;

6° §3 wordt vervangen door wat volgt :

"§3. Het vorderingsrecht van de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen verjaart, onverminderd de gemeenrechtelijke schorsings- en stuitingsgronden betreffende burgerlijke rechtsvorderingen volgend uit een misdrijf, en onverminderd artikel 26 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering, als volgt :

1° in gebieden die vallen onder de categorieën van gebiedsaanduiding "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen", "wonen" of "bedrijvigheid" : door verloop van vijf jaren, te rekenen vanaf de dag waarop het in artikel 146 vermelde misdrijf gepleegd werd ;
2° in openruimtegebied, zijnde alle gebieden die niet sorteren onder 1° of 3° : door verloop van tien jaren, te rekenen vanaf de dag waarop het in artikel 146 vermelde misdrijf gepleegd werd ;
3° in ruimtelijk kwetsbare gebieden : door verloop van tien jaren, onverminderd de strafbaarstelling van instandhoudingsmisdrijven in ruimtelijk kwetsbare gebieden als vermeld in artikel 146, derde lid." ;

7° §4 wordt vervangen door wat volgt :

*"§4. Bij de herstelvordering wordt, op straffe van onontvankelijkheid, het in **artikel 148ter.3, §2,** vermelde positief meerderheidsadvies, respectievelijk het in **artikel 148ter.2, §2,** vermelde verslag van de marginale toets gevoegd. De Vlaamse Regering kan nadere formele voorwaarden vastleggen waaraan de herstelvordering op straffe van onontvankelijkheid moet voldoen."* ;

8° aan §5, tweede lid, wordt volgende zin toegevoegd :

"Hetzelfde geldt ten aanzien van de veroordeling tot bouw- of aanpassingswerken.".

Art. 43. In artikel 151 wordt de zin "*De bepalingen van artikel 149, §1, tweede lid, §§3, 4 en 5 en artikel 150 zijn hierop van toepassing.*" vervangen door de zin "***Artikel 149 en 150** zijn van overeenkomstige toepassing.*".

Art. 44. Aan titel V, hoofdstuk I, afdeling 3, van hetzelfde decreet, wordt een artikel 151bis toegevoegd, dat luidt als volgt :

"*Art. 151bis. Een bestuur dat herstel vordert, maakt op voorhand een keuze tussen ofwel een vordering bij de correctionele rechtbank, ofwel een vordering bij de rechtbank van eerste aanleg.*

*De keuze voor een procedure bij de correctionele dan wel bij de burgerlijke rechter kan slechts worden gewijzigd na het inwinnen van het advies van de Hoge Raad overeenkomstig **artikel 148ter.5 tot en met 148ter.8**.*".

Art. 45. Artikel 153, tweede lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 4 juni 2003 en gedeeltelijk vernietigd bij arrest nr. 14/2005 van 19 januari 2005 van het Grondwettelijk Hof, wordt vervangen door wat volgt :

"*Voorafgaand aan het opstarten van een ambtshalve uitvoering door de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen is het in **artikel 148ter.3, §2,** vermelde positief meerderheidsadvies, respectievelijk het in **artikel 148ter.2, §2,** vermelde verslag van de marginale toets, vereist.*".

HOOFDSTUK 5. Verruiming mogelijkheden minnelijke schikking

Art. 46. In hetzelfde decreet wordt titel V, hoofdstuk I, afdeling 6, van hetzelfde decreet, bestaande uit artikel 158 en 159, gewijzigd bij decreet van 8 maart 2002, vervangen door wat volgt :

"*Afdeling 6. Minnelijke schikking*

Art. 158. §1. Vóór de hypothecaire overschrijving van de dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van artikel 146 of het exploot tot inleiding van het geding in de zin van artikel 149 tot en met 151, kan een overtreder de stedenbouwkundige inspecteur verzoeken om een minnelijke schikking, behoudens in elk van volgende gevallen :

1° gevallen van recidive ;
2° gevallen waarin meer dan drie misdrijven vastgesteld worden ;
3° gevallen waarin het misdrijf bestaat, of bestaat ondermeer, uit het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen.

§2. Een minnelijke schikking is een vergelijk tussen de stedenbouwkundige inspecteur en de overtreder waarvan de uitvoering leidt tot het verval van de strafvordering en van de herstelvordering.

Het vergelijk betreft :

1° de betaling van een geldsom, en/of
2° de uitvoering van door de stedenbouwkundige inspecteur opgelegde bouw- of aanpassingswerken, tenzij :
a) een regularisatievergunning werd verkregen,
b) de overtreder voorafgaandelijk is overgegaan tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat, respectievelijk de staking van het strijdige gebruik.

§3. De stedenbouwkundige inspecteur stemt slechts in met een minnelijke schikking indien hij daartoe het voorafgaand schriftelijk akkoord van de procureur des Konings verkrijgt.

Indien bij het vergelijk bouw- of aanpassingswerken worden opgelegd, stemt de stedenbouwkundige inspecteur slechts in met de minnelijke schikking na een stedenbouwkundige toetsing op de wijze als voorgeschreven in een protocolakkoord tussen het agentschap en de gewestelijke administratie, belast met het toezicht en de handhaving inzake ruimtelijke ordening.

§4. De minnelijke schikking is uitgevoerd wanneer de geldsom is betaald en desgevallend de door de stedenbouwkundige inspecteur opgelegde bouw- of aanpassingswerken zijn uitgevoerd.

§5. De Vlaamse Regering bepaalt de regelen tot vaststelling van het bedrag van de geldsom als vermeld in §2, tweede lid, 1°, en regelt de betalingsmodaliteiten.

Zij kan tevens nadere procedurele regelen vastleggen voor de toepassing van deze bepaling.

Art. 158bis. Indien de stedenbouwkundige inspecteur een minnelijke schikking weigert om een andere reden dan een niet-akkoord van de procureur des Konings, kan de overtreder de Hoge Raad om een bemiddelingspoging verzoeken.

*Art. 158ter. §1. In elke stand van het geding kan de reeds geadieerde rechter een bemiddelingspoging als vermeld in **artikel 158bis** bevelen, zolang de zaak niet in beraad is genomen.*

De beslissing die een bemiddeling beveelt, legt de aanvankelijke duur van de bemiddelingsopdracht van de Hoge Raad vast, zonder dat deze drie maanden kan overschrijden. Zij vermeldt tevens de datum waarop de zaak is verdaagd.

§2. Bij afloop van zijn bemiddelingsopdracht meldt de Hoge Raad de rechter schriftelijk of de partijen al dan niet tot een akkoord zijn gekomen.

Zo de bemiddeling tot een bemiddelingsakkoord heeft geleid, kunnen de partijen of één van hen de rechter verzoeken dat akkoord te homologeren overeenkomstig artikel 1043 van het Gerechtelijk Wetboek.

Zo de bemiddeling niet tot een volledig bemiddelingsakkoord heeft geleid, wordt de procedure op de vastgestelde dag voortgezet. De rechter behoudt niettemin de mogelijkheid om, zo hij dat opportuun acht en zowel de stedenbouwkundige inspecteur als de overtreder ermee instemmen, de bemiddelingsopdracht van de Hoge Raad voor een door hem bepaalde termijn te verlengen.

§3. Gedurende de bemiddeling blijft de rechter geadieerd en kan hij op elk ogenblik de noodzakelijk geachte maatregel treffen. Op verzoek van de Hoge Raad kan hij ook vóór het verstrijken van de vastgestelde termijn een einde maken aan de bemiddeling.

§4. Er is geen voorziening mogelijk tegen de beslissing waarbij de bemiddeling wordt bevolen, verlengd of beëindigd.

Art. 159. De middelen die voortkomen uit de toepassing van deze afdeling door de gewestelijke administratie, belast met het toezicht en de handhaving inzake ruimtelijke ordening, worden toegevoegd aan de bestaansmiddelen van deze administratie.".

HOOFDSTUK 6. Diverse bepalingen

Art. 47. Aan titel V, hoofdstuk I, van hetzelfde decreet wordt een afdeling 8, bestaande uit artikel 159ter en 159quater, toegevoegd, die luidt als volgt :

"Afdeling 8. Diverse bepalingen

Art. 159ter. De in deze titel vermelde bouw- of aanpassingswerken kunnen afwijken van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, doch slechts voor zover zulks noodzakelijk is voor het verkrijgen van effectief rechtsherstel.

Deze bouw- of aanpassingswerken zijn nimmer vergunningsplichtig. Zij kunnen niettemin leiden tot een regularisatievergunning voor de betrokken constructie indien aan de normale regels daarvoor is voldaan.

*Art. 159quater. Ten aanzien van niet-geregulariseerde en wederrechtelijk opgerichte of in stand gehouden onderdelen van een goed kunnen stabiliteitswerken als vermeld in **artikel 92, 9°**, worden vergund, voor zover de overtreder hetzij de bevolen bouw- of aanpassingswerken heeft uitgevoerd, hetzij de bevolen meerwaardevergoeding heeft betaald.".*

Art. 48. Aan titel V, hoofdstuk II, van hetzelfde decreet, wordt een artikel 161bis toegevoegd, dat luidt als volgt :

"Art. 161bis. De processen-verbaal als vermeld in artikel 148, eerste lid, worden vermeld in het vergunningenregister.".

TITEL VII. OPHEFFING, AANPASSING EN INVOERING VAN SLOTBEPALINGEN

Art. 49. Artikel 185, 186, 187, 188, 188bis, 189, 189bis, 194, 195bis, 195ter, 195quater, 195sexies, 196, 198 en 198bis, van hetzelfde decreet, gewijzigd, vervangen of ingevoegd bij decreten van 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 21 november 2003 en 10 maart 2006.

Art. 50. In titel VII van hetzelfde decreet wordt het opschrift van hoofdstuk I vervangen door wat volgt :

"*Maatregelen ter begeleiding van het decreet van (…) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid*".

Art. 51. In titel VII van hetzelfde decreet wordt vóór artikel 167 het opschrift "*Afdeling 1. Overgangsmaatregelen*" ingevoegd.

Art. 52. Artikel 167 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 167. Onverminderd de in deze titel vermelde overgangsmaatregelen, zijn de regelingen van het decreet van (…) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid vanaf hun datum van inwerkingtreding van toepassing op de plannings-, vergunningen- en handhavingsprocedures als vastgelegd bij voorliggend decreet, in de stand waarin zij zich bevinden.*".

Art. 53. Artikel 168 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 168. §1. De Vlaamse Regering bepaalt, voor zover als nodig voor de toepassing van* ***artikel 2, §1, 13°,*** *de wijze waarop gebiedsbestemmingen in ruimtelijke uitvoeringsplannen geconcordeerd worden naar de in die bepaling vermelde en vergelijkbare gewestplanbestemmingen.*

§2. De Vlaamse Regering bepaalt, voor zover als nodig voor de toepassing van artikel 87 en titel V, de wijze waarop gebiedsbestemmingen in een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg onder één van de in die bepalingen vermelde categorieën van gebiedsaanduiding kunnen worden gebracht.

Zij kan daartoe eisen dat bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan uitdrukkelijk wordt aangegeven onder welke categorie van gebiedsaanduiding een gebiedsbestemming sorteert.".

Art. 54. Artikel 169 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 169. Tijdens de gemeentelijke legislatuur 2006-2012 geldt dat het enkele feit dat niet voldaan is aan de regelingen inzake evenwichtige vertegenwoordiging van vrouwen en mannen, als vermeld in artikel 200, §2, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, de rechtsgeldigheid van de door een gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening uitgebrachte adviezen niet in het gedrang brengt.*".

Art. 55. Artikel 170 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 170. In afwijking van artikel 19, §1, kan een gemeenteraad beslissen om een ruimtelijk structuurplan vast te stellen waarin geen bindend gedeelte is opgenomen. Dergelijk ruimtelijk structuurplan wordt overeenkomstig dit decreet uitgevoerd middels ruimtelijke uitvoeringsplannen. Desalniettemin voldoet de gemeente niet aan de in artikel 193, §1, vermelde ontvoogdingsvoorwaarden.*".

Art. 56. Artikel 171 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000 en 13 juli 2001, wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 171. De voorschriften van de plannen van aanleg, vastgesteld overeenkomstig het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, behouden hun verordenende kracht tot zij worden vervangen. De grafische en tekstuele voorschriften van de plannen van aanleg hebben dezelfde waarde. Van deze voorschriften kan enkel worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in dit decreet vastgestelde afwijkingsmogelijkheden.*".

Art. 57. Artikel 172 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

"Art. 172. Gemeenten kunnen tot 31 december 2011 overgaan tot de definitieve aanname van bijzondere plannen van aanleg en daarmee samenhangende onteigeningsplannen overeenkomstig de bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zoals dat gold op 31 december 2008, met dien verstande dat deze plannen niet kunnen afwijken van de voorschriften van het gewestplan.

In voorkomend geval omvat dergelijk bijzonder plan van aanleg een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, als vermeld in artikel 84, een planbatenheffing, als vermeld in ***artikel 87****, of een bestemmingswijzigingscompensatie als vermeld in* ***boek 5*** *van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.".*

Art. 58. Artikel 173 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, wordt vervangen door wat volgt :

"Art. 173. Artikel 84 tot en met 86 zijn van overeenkomstige toepassing op de bijzondere plannen van aanleg die vanaf 1 januari 2009 voorlopig worden aangenomen.

Vorderingen tot betaling van planschadevergoedingen die zijn ontstaan uit eerdere bijzondere plannen van aanleg, worden afgehandeld overeenkomstig de bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zoals dat gold op 31 december 2008.".

Art. 59. In titel VII van hetzelfde decreet wordt het opschrift van hoofdstuk II opgeheven.

Art. 60. Artikel 174 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, wordt vervangen door wat volgt :

"Art. 174. Voor de eerste toepassing van de in ***artikel 87*** *vermelde planbatenregeling geldt dat alle ruimtelijke uitvoeringsplannen en bijzondere plannen van aanleg die vanaf 1 januari 2009 voorlopig worden vastgesteld of aangenomen, en in het kalenderjaar 2009 in werking treden, planbaten kunnen doen ontstaan, ongeacht de datum waarop de opmaakprocedure een aanvang heeft genomen.*

In afwijking van het eerste lid geldt dat planbaten als vermeld in ***artikel 87, 9° en 10°,*** *eerst kunnen ontstaan uit ruimtelijke uitvoeringsplannen en bijzondere plannen van aanleg die voorlopig worden vastgesteld of aangenomen vanaf de datum van bekrachtiging van het regeringsvoorstel als vermeld in* ***artikel 88.1, derde lid.****".*

Art. 61. Artikel 175 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

"Art. 175. ***Artikel 100.2*** *heeft eerst uitwerking voor de stedenbouwkundige vergunningen voor de handelingen vermeld in* ***artikel 93, §1, eerste lid, 7°,*** *indien voor die handelingen regelen zijn bepaald bij een decreet in de plaats treedt van de wet van 17 juli 1975 betreffende de toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek.".*

Art. 62. Artikel 176 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

"Art. 176. §1. De vergunningsaanvragen die bij het college van burgemeester en schepenen zijn betekend vóór 1 januari 2009, worden door het college van burgemeester en schepenen behandeld overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan de wijziging van voorliggend decreet door het decreet van (...) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid.

§2. De administratieve beroepen die gericht zijn tegen gemeentelijke vergunningsbeslissingen die dateren van vóór 1 januari 2009, worden door de deputatie behandeld overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan de wijziging van voorliggend decreet door het decreet van (...) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid.

§3. De administratieve beroepen die gericht zijn tegen provinciale vergunningsbeslissingen die dateren van vóór 1 januari 2009, worden door de Vlaamse Regering behandeld overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan de wijziging van voorliggend decreet door het decreet van (...) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid.

§4. De Raad van State blijft bevoegd om zich uit te spreken over de beroepen tot nietigverklaring en tot schorsing, gericht tegen vergunningsbeslissingen als vermeld in ***artikel 123, §2, tweede lid,*** *voor zover deze vergunningsbeslissingen uitdrukkelijk of stilzwijgend genomen zijn vóór 1 januari 2009.*

De in het eerste lid vermelde beroepen tot nietigverklaring en tot schorsing worden behandeld met inachtneming van de procedureregelen, van toepassing op de Raad van State.".

Art. 63. Artikel 177 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 177. Voor de toepassing van dit decreet worden vergunningsbeslissingen die genomen zijn op basis van de procedureregelingen die golden vóór 1 januari 2009, beschouwd als in laatste administratieve aanleg verleend, wanneer :*

1° de beslissing reeds uitdrukkelijk of stilzwijgend in de hoogste administratieve beroepstrap, zijnde de deputatie of de Vlaamse Regering werd gewezen ;
2° de termijn om het in 1° vermelde beroep bij de deputatie of de Vlaamse Regering in te stellen, verstreken is ;
3° de beslissing door de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar werd gewezen in enige administratieve aanleg.".

Art. 64. Artikel 178 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 178. De aanvragen voor een planologisch attest of een stedenbouwkundig attest die bij de bevoegde overheid zijn betekend vóór 1 januari 2009, worden afgehandeld overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan de wijziging van voorliggend decreet door het decreet van (...) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid.".*

Art. 65. Artikel 179 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 179. De eerst aan te wijzen adviseurs bij de Raad voor vergunningsbetwistingen worden aangeduid onder de zich kandidaat stellende ambtenaren van het departement en het agentschap. De ambtenaren van de afdeling Stedenbouwkundig Beleid van het departement die bij de vergelijkende proef, als vermeld in artikel 125.1, §3, batig zijn gerangschikt, worden van rechtswege door de Vlaamse Regering benoemd. In voorkomend geval worden de overige adviseurs door de Vlaamse Regering benoemd onder de overige batig gerangschikte ambtenaren, op grond van de lijst vermeldende hun rangschikking bij de vergelijkende proef.*

De eerst aan te wijzen adviseurs bij de Raad voor vergunningsbetwistingen worden aangeduid onder de zich kandidaat stellende ambtenaren van het departement en het agentschap. De door de Raad of diens voorzitter voorgedragen ambtenaren van de afdeling Stedenbouwkundig Beleid van het departement worden van rechtswege door de Vlaamse Regering benoemd.".

Art. 66. Artikel 180 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 180. De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid treedt in de plaats van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, die in functie blijft totdat de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid voor het eerst is samengesteld.*

Tot die eerste samenstelling :

1° behandelt de Hoge Raad voor het Herstelbeleid de vóór 1 januari 2009 aanhangig gemaakte dossiers overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan de wijziging van voorliggend decreet door het decreet van (...) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid ;
2° worden de taken van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, zoals vastgesteld bij het decreet van (...) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, uitgeoefend door de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, met dien verstande dat de Hoge Raad voor het Herstelbeleid kan volstaan met de voorbereiding van een dossier ten behoeve van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

Bij de eventuele overname, door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, van dossiers als vermeld in het tweede lid, 1°, behandelt de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid deze eveneens met inachtneming van de regelen die golden voorafgaand aan de wijziging van voorliggend decreet door het decreet van (...) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid.".

Art. 67. Artikel 181 van hetzelfde decreet, opgeheven bij decreet van 10 maart 2006, wordt opnieuw opgenomen in volgende lezing :

"*Art. 181. Wanneer het recht van de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen om een herstelvordering in te stellen ontstaan is vóór 1 januari 2009, beginnen de termijnen als vermeld in artikel **149, §3, 1° en 2°**, slechts te lopen vanaf die datum. De totale duur van de verjaringstermijn mag evenwel niet méér bedragen dan de termijnen als vermeld in artikel 2262bis, §1, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek.*

Het eerste lid verhindert de toepassing van artikel 26 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering niet.

Wanneer de herstelvordering bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing verjaard is verklaard vóór de in het eerste lid vermelde datum van inwerkingtreding, kan deze inwerkingtreding niet tot gevolg hebben dat een nieuwe verjaringstermijn begint te lopen.".

Art. 68. In titel VII, hoofdstuk I, van hetzelfde decreet wordt een afdeling 2, bestaande uit artikel 182, opgeheven bij decreet van 10 maart 2006 en thans heropgenomen in een nieuwe lezing, ingevoegd, die luidt als volgt :

"*Afdeling 2. Ondersteuning van de implementatie van het decreet van (…) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid*

Art. 182. De Vlaamse Regering bepaalt binnen de beschikbare begrotingskredieten de wijze waarop de provincies en gemeenten door middel van de toekenning van financiële, personele of materiale middelen ondersteund worden bij de implementatie van het decreet van (…) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid.".

Art. 69. In titel VII, hoofdstuk I, van hetzelfde decreet wordt een afdeling 3, bestaande uit artikel 183, opgeheven bij decreet van 10 maart 2006 en thans heropgenomen in een nieuwe lezing, ingevoegd, die luidt als volgt :

"*Afdeling 3. Evaluatie en kwaliteitscontrole van aspecten van het vergunningenbeleid*

*Art. 183. §1. De Vlaamse Regering evalueert de effectiviteit van de bepalingen van **artikel 119 tot en met 119.7**.*

Een eerste evaluatierapport is uiterlijk op 31 december 2013 voorhanden. Het wordt ter informatie voorgelegd aan het Vlaams Parlement.

*§2. De Vlaamse Regering belast het agentschap met een steekproefsgewijze controle van de kwaliteit van de vergunningen in de zin van **artikel 120.7, §1, derde lid**. De resultaten van de steekproeven worden bezorgd aan de Vlaamse Regering.*

Wanneer de Vlaamse Regering op grond van deze inlichtingen meent dat een gemeente haar taken inzake het verlenen van vergunningen kennelijk verwaarloost, kan zij de gemeenteraad verplichten om binnen een door haar bepaalde termijn te beraadslagen over voorzieningen en instrumenten om het vergunningenbeleid van de gemeente te remediëren.

*Wordt binnen de gestelde termijn geen beslissing genomen, of stemt de Vlaamse Regering niet in met de genomen beslissing, dan kan de Vlaamse Regering beslissen dat de vrijstellingenregeling als vermeld in **artikel 120.7, §1, derde lid**, niet van toepassing is voor de betrokken gemeente, gedurende een door haar aangegeven termijn, die de drie jaar niet mag overschrijden.*".

Art. 70. In titel VII van hetzelfde decreet wordt een hoofdstuk II, bestaande uit een nieuw artikel 184 ter vervanging van het bestaande artikel, ingevoegd, dat luidt als volgt :

"Hoofdstuk II. Interpretatieve bepaling

Art. 184. Artikel 146, derde lid, toegevoegd bij decreet van 4 juni 2003 en gedeeltelijk vernietigd bij arrest nr. 14/2005 van 19 januari 2005 van het Grondwettelijk Hof, wordt geïnterpreteerd als volgt :

"Deze bepaling heft de strafbaarstelling van de vermelde instandhoudingsmisdrijven op.".

Art. 71. In titel VIII van hetzelfde decreet wordt vóór artikel 190 het opschrift *"Hoofdstuk III. Algemene overgangsmaatregelen"* ingevoegd.

Art. 72. In artikel 191, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 8 december 2000 en 21 november 2003, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid wordt het opgeheven punt 2° opnieuw opgenomen in volgende lezing :

"2° de afgeleverde as built-attesten ;" ;

2° aan het eerste lid wordt een punt 9° toegevoegd, dat luidt als volgt :

"9° elke melding en de identiteit van de persoon die de melding verricht." ;

3° het vijfde en zesde lid worden vervangen door wat volgt :

"Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel in de zin van boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek is aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden in het ontwerp van vergunningenregister opgenomen als "vergund geacht", onverminderd ***artikel 93.12, §3 en §4.*** *De vaststelling van de aanwezigheid van een geldig bewijs dat de bestaande constructie vóór 22 april 1962 gebouwd werd, en de omschrijving van de aard van dat bewijs, geldt als motivering voor de beslissing tot opname als "vergund geacht". De vaststelling van het feit dat de constructie niet meer bestaat, van de afwezigheid van enig bewijsmiddel, of van het feit dat het voorhanden zijnde bewijsmiddel aangetast is door uitdrukkelijk aangegeven onregelmatigheden, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht". Een weigering tot opname als "vergund geacht", wordt bij gewone brief aan de eigenaar betekend.*

Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel in de zin van boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek is aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, en waarvan het vergund karakter door de Vlaamse overheid niet is tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift dat opgesteld is binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie, worden in het vergunningenregister opgenomen als "vergund geacht", onverminderd ***artikel 93.12, §3 en §4.*** *Het vergunningenregister vermeldt de datum van opname van de constructie als "vergund geacht". De vaststelling van het feit dat bij de Vlaamse overheid geen geldig tegenbewijs bekend is, geldt als motivering voor een opname als "vergund geacht". De vaststelling dat bij de Vlaamse overheid geen geldig tegenbewijs bekend is, en de omschrijving van de aard daarvan, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht". Een weigering tot opname als "vergund geacht", wordt bij gewone brief aan de eigenaar betekend. Deze mededelingsplicht geldt niet ten aanzien van die constructies waarvoor reeds een gemotiveerde mededeling werd verricht bij de opmaak van het ontwerp van vergunningenregister.".*

Art. 73. In artikel 192 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 21 november 2003, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° in §2, worden de woorden *"het in artikel 191, §1, derde lid, 4°, vermelde deel van"* geschrapt ;

2° er wordt een §3 toegevoegd, die luidt als volgt :

"§3. De Raad voor vergunningsbetwistingen kan bij de beoordeling van een weigering tot het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning binnen de omschrijving van een vervallen verkavelingsakkoord, oordelen dat het verval niet kan worden tegengesteld aan de personen die zich op het verkavelingsakkoord beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval handelingen heeft gesteld die dit verval tegenspreken.".

Art. 74. In artikel 192bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij decreet van 21 november 2003, worden de woorden *"in artikel 99, §1, 6°, bedoelde"* vervangen door de woorden *"door de Vlaamse Regering vast te stellen"*.

Art. 75. In artikel 193 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 13 juli 2001, 22 april 2005 en 9 november 2007, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° in §1, eerste lid, worden tussen de woorden *"een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan"* en de woorden *", een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar"*, de woorden *"waarin zowel een bindend, een richtinggevend als een informatief gedeelte zijn opgenomen"* ingevoegd ;

2° in §1, eerste lid, worden de woorden *"De aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die vóór de eerste dag van de tweede maand na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad worden ingediend, worden verder behandeld overeenkomstig de in §2 beschreven procedure."* geschrapt ;

3° §2 wordt vervangen door wat volgt :

"§2. Indien in een gezamenlijk ruimtelijk structuurplan, als vermeld in ***artikel 18, derde lid****, bindende bepalingen zijn opgenomen, worden voor de toepassing van §1, eerste lid, alle gemeenten die ressorteren onder dat gezamenlijk ruimtelijk structuurplan geacht te beschikken over een bindend gedeelte."* ;

4° §2bis wordt opgeheven ;

5° in §4 worden de woorden *"en heeft voor gevolg dat, vanaf de datum van de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning of voor een verkavelingsvergunning in eerste aanleg worden ingediend bij en beslist door de deputatie, en dat alle taken van de gemeente inzake vergunningverlening worden overgenomen door de provincie. Tevens worden alle taken van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar overgenomen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Tegen de beslissingen van de deputatie inzake de vergunningsaanvragen kan beroep worden ingesteld bij de Vlaamse regering. De Vlaamse regering bepaalt de regels voor de indiening en de behandeling van het beroep."* geschrapt ;

6° §5 en §6 worden opgeheven.

Art. 76. In artikel 195quinquies van hetzelfde decreet, ingevoegd bij decreet van 8 maart 2002 en gewijzigd bij decreet van 21 november 2003, worden de woorden *"de artikelen 145bis en 195bis, eerste lid, 3°, vermelde voorwaarde"* vervangen door de woorden *"de artikelen* ***102, §1,*** *en* ***108, §1,*** *vermelde voorwaarde"* en worden de woorden *"voorwaarden gesteld in artikel 145bis of 195bis"* vervangen door de woorden *"voorwaarden gesteld in artikel* ***102*** *of* ***108 tot en met 110.1****"*.

Art. 77. In artikel 203 van hetzelfde decreet worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid worden de woorden *"De artikelen 129 tot en met 132"* vervangen door de woorden *"De artikelen 117 tot en met 117.4"* ;

2° in het tweede lid worden de woorden *"bedoeld in artikel 129, eerste lid, en artikel 130, §2, eerste lid,"* vervangen door de woorden *"artikel 117, §1, eerste lid, 2°, respectievelijk §2, 2°,"* ;

3° in het derde lid worden de woorden *"bedoeld in artikel 130, §2, eerste lid,"* vervangen door de woorden *"artikel 117, §2, 3°,"*.

Art. 78. In hetzelfde decreet zal de bestaande tekst van artikel 204, gewijzigd bij decreten van 28 september 1999 en 21 november 2003, hoofdstuk IV, *"Inwerkingstredingsbepaling"*, vormen.

BOEK III. AANPASSING VAN HET DECREET VAN 3 MAART 1976 TOT BECHERMING VAN MONUMENTEN, STADS- EN DORPSGEZICHTEN

Art. 79. Aan artikel 11, §4, van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"Stedenbouwkundige vergunningen gelden als machtiging indien de vergunning het advies van het agentschap integraal overneemt.".

Art. 80. In hetzelfde decreet wordt een hoofdstuk IVbis, bestaande uit artikel 12bis en 12ter, ingevoegd, dat luidt als volgt :

"Hoofdstuk IVbis. Inventaris van het bouwkundig erfgoed

Art. 12bis. De Vlaamse Regering stelt een inventaris van het bouwkundig erfgoed vast onder de vorm van een systematische oplijsting per gemeente, waarbij per opgenomen constructie of gezicht een beknopte wetenschappelijke beschrijving wordt gevoegd.

De inventaris wordt beschikbaar gesteld in boekvorm of in een beveiligd gedigitaliseerd bestand.

Art. 12ter. Een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van als bouwkundig erfgoed geïnventariseerde constructies kan slechts worden afgeleverd na een algemene onroerenderfgoedtoets, waarvoor de Vlaamse Regering de nadere regelen bepaalt.".

BOEK IV. AANPASSING VAN HET DECREET VAN 21 DECEMBER 1988 HOUDENDE OPRICHTING VAN DE VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

Art. 81. Aan artikel 11 van het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"De landinrichting wordt daarenboven ingezet voor de coördinatie van de inrichting en de projectsgewijze integrale inrichting van gebieden in uitvoering van de ruimtelijke ordening.".

BOEK V. AANPASSING VAN HET DECREET VAN 30 JUNI 1993 HOUDENDE BESCHERMING VAN HET ARCHEOLOGISCH PATRIMONIUM

Art. 82. In artikel 5, eerste lid, van het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium, vervangen bij decreet van 18 mei 1999 en gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, worden de woorden *"overeenkomstig artikel 127"* vervangen door de woorden *"overeenkomstig artikel 118, §1, 2°"*.

BOEK VI. AANPASSING VAN HET DECREET VAN 19 APRIL 1995 HOUDENDE MAATREGELEN TER BESTRIJDING EN VOORKOMING VAN LEEGSTAND EN VERWAARLOZING VAN BEDRIJFSRUIMTEN

Art. 83. Aan artikel 17, §2, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, gewijzigd bij decreet van 5 juli 2002, wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"Het Vernieuwingsfonds heeft verder als doel in de begrotingsjaren 2009 en 2010 de kosten te dragen die voortvloeien uit de operationalisering, inning en invordering van de planbatenheffing als vermeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.".

BOEK VII. AANPASSING VAN HET DECREET VAN 16 APRIL 1996 BETREFFENDE DE LANDSCHAPSZORG

Art. 84. Aan artikel 14, §3, van het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, gewijzigd bij decreten van 18 mei 1999 en 10 maart 2006, wordt een derde lid toegevoegd :

*"De adviezen over vergunningsaanvragen in de zin van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, worden verleend overeenkomstig de procedurebepalingen van dat decreet. Deze adviezen hebben de gevolgen als omschreven in **artikel 99.2 en 99.3** van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.".*

BOEK VIII. OPHEFFING VAN HET DECREET BETREFFENDE DE RUIMTELIJKE ORDENING, GECOÖRDINEERD OP 22 OKTOBER 1996

Art. 85. Het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreten van 18 mei 1999, 21 november 2003 en 22 april 2005, wordt opgeheven.

BOEK IX. AANPASSING VAN HET DECREET VAN 7 JULI 2006 BETREFFENDE DE INHAALBEWEGING VOOR SCHOOLINFRASTRUCTUUR

Art. 86. Hoofdstuk V, bestaande uit artikel 33, van het decreet van 7 juli 2006 betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur, wordt vervangen door wat volgt :

"Hoofdstuk V. Medebeslissingsbevoegdheid van de Vlaamse Bouwmeester

Art. 33. De Vlaamse Bouwmeester heeft medebeslissingsbevoegdheid bij het overleg tussen de inrichtende macht en de DBFM-vennootschap met het oog op de beoordeling van het ontwerp van de scholenbouwprojecten zoals bedoeld in artikel 12, 2°.

De Vlaamse Bouwmeester verleent zijn beslissing binnen de termijnen zoals overeengekomen in onderling overleg met de DBFM-vennootschap en de inrichtende macht, rekening houdend met de randvoorwaarden waarbinnen het individuele DBFM-contract tussen de inrichtende macht en de DBFM-vennootschap gesloten wordt. Het overleg moet resulteren in een unanieme beslissing.".

BOEK X. COÖRDINATIE-EN WIJZIGINGSMACHTIGING

Art. 87. §1. De Vlaamse Regering wordt belast met de coördinatie van de bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, de wet van 17 juli 1975 betreffende de toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek en artikel 90bis Bosdecreet van 13 juni 1990, met inachtneming van de wijzigingen die daarin uitdrukkelijk of stilzwijgend wijzigingen zijn aangebracht tot het tijdstip van de coördinatie.

Te dien einde kan zij :

1° de te coördineren bepalingen anders inrichten, inzonderheid opnieuw ordenen en vernummeren ;
2° de verwijzingen in de te coördineren bepalingen dienovereenkomstig vernummeren ;
3° de te coördineren bepalingen met het oog op onderlinge overeenstemming, eenheid van terminologie en vereenvoudiging qua vorm herschrijven, zonder te raken aan de erin neergelegde beginselen.

§2. De coördinatie krijgt het volgende opschrift : "*Vlaamse codex ruimtelijke ordening*".

Art. 88. De Vlaamse Regering is ertoe gemachtigd de bestaande wettelijke en decretale bepalingen te wijzigen om ze in overeenstemming te brengen met de bepalingen van dit decreet. Deze machtiging vervalt op 31 december 2010.

De besluiten die krachtens dit artikel worden vastgesteld, houden op uitwerking te hebben als ze niet bij decreet zijn bekrachtigd binnen een termijn van negen maanden, die aanvangt de maand na deze waarin de besluiten in werking treden. De bekrachtiging werkt terug tot deze inwerkingtredingsdatum.

BOEK XI. INWERKINGTREDINGSBEPALING

Art. 89. Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2009.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De vice-ministerpresident van de Vlaamse Regering en
Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,

Dirk VAN MECHELEN

ADVIES VAN DE STRATEGISCHE ADVIESRAAD RUIMTELIJKE ORDENING – ONROEREND ERFGOED

Vlaamse overheid

Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed
PHOENIX-gebouw 9de verdieping
Koning Albert II-laan 19 bus 24, 1210 Brussel
Tel. 02 553 83 02- Fax 02 553 83 05

Aan de heer Dirk Van Mechelen
Viceminister-president van de Vlaamse Regering
Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
			1 advies

vragen naar / e-mail	**telefoonnummer**	**datum**
Bert Lelièvre	02/553.83.19	15 mei 2008
bert.lelievre@rwo.vlaanderen.be		

Betreft: Advies SARO met betrekking tot
- het voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid
- het voorontwerp van decreet Grond – en Pandenbeleid

Geachte heer Minister,

Gevolggevend aan uw schrijven dd 14 april 2008, ontvangen op 16 april 2008, kan ik u melden dat de beide voorontwerpen van decreet op de zittingen van de SARO van 28 april en 14 mei jl. werden besproken.

De SARO heeft binnen de vooropgestelde termijn van 30 dagen het inliggend advies definitief vastgesteld.

Met vriendelijke groeten,
i.o.

Filiep Loosveldt
Voorzitter SARO

SARO

ONTWERP-ADVIES BETREFFENDE

HET VOORONTWERP DECREET TOT AANPASSING EN AANVULLING VAN HET RUIMTELIJKE PLANNINGS-, VERGUNNINGEN- EN HANDHAVINGSBELEID

EN

HET VOORONTWERP DECREET GROND- EN PANDENBELEID

INHOUD:

VOORWOORD

TITEL I. PRINCIPIELE BEDENKINGEN : PLEIDOOI VOOR DUURZAME REGELGEVING OP BASIS VAN ONDERBOUWDE VISIE EN STRUCTUREEL OVERLEG 562

I NOOD AAN EEN STRUCTUREEL VOOROVERLEG 562
II. NOOD AAN KWALITEITSVOLLE EN UITVOERBARE REGELGEVING 563

TITEL II.SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN M.B.T. VOORLIGGENDE ONTWERPTEKSTEN 565

I. SUBSIDIARITEIT 565
II. BEVOORRECHTE POSITIE VAN HET BELEIDSVELD WOONBELEID ? 567
III. DUURZAME REGELGEVING OP BASIS VAN EEN ONDERBOUWDE VISIE EN INZICHTEN 570
1.INZICHT IN AANBOD 570
2.INZICHT IN BEHOEFTE 571
3.CENTRAAL SYSTEEM VAN VOORTGANGSBEWAKING 572
4.KOPPELING VAN GEGEVENSBANKEN 572
5.KRUISPUNTDATABANK BETAALBAAR WONEN 572
IV. TERUGDRINGEN ADMINISTRATIEVE OVERLAST 573
1.HOOFDLIJNEN IN DECREET, DETAILS IN UITVOERINGSBESLUITEN 573
2.MELDINGSPLICHT ? 573
3.AS BUILT-ATTESTEN 574
4.BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING 574
V. DE ROL VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING 575
1.AFWEGEN EN TOEWIJZEN VAN DE DIVERSE SECTORBEHOEFTEN OP GESTRUCTUREERDE EN GELIJKWAARDIGE MANIER 575
2.EIGEN SECTORALE DESKUNDIGHEID 579
VI. DE ROL VAN HET GROND- EN PANDENBELEID 584
VII. DE BESCHERMING VAN HET PRIVATE EIGENDOMSRECHT 585
VIII. RESULTAATSGEBONDEN OPLOSSINGEN : DOELSTELLINGEN EN NIET INSTELLINGEN STAAN CENTRAAL 592
1.PRO MEMORIE : UITGANGSPUNT UIT DE BELEIDSNOTA RUIMTELIJKE ORDENING 2004-2009 592
2.PRIVATE ACTOREN EN AANSNIJDING VAN WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN 592
3.PRIVATE ACTOREN EN STRATEGISCHE PROJECTEN 594
4.DE REALISATIE VAN EEN SOCIAAL WOONAANBOD DOOR PRIVATE ACTOREN 594
IX. RECHTSZEKERHEID, FLEXIBILITEIT EN KWALITEIT 596
1.INTERGEMEENTELIJKE SAMENWERKING 596
2.MELDINGSPLICHT? 596
3.UITBREIDEN VAN DECRETALE MELDINGSPLICHTIGE EN/OF VERGUNNINGSPLICHTIGE HANDELINGEN VIA VERORDENINGEN 597
4.DEFINITIE ZORGWONING 597
5.PROJECTVERGADERING 597

6.TERMIJNEN EN PROCEDURES 598
7.AANVRAGEN VAN SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN 599
8.AFSCHAFFEN VAN BINDENDE ADVIEZEN 600
9.CONCRETISEREN VAN DE OVEREENSTEMMING MET EEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING 601
10.NIEUWE REGELS INZAKE VERKAVELEN 601
11.ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES 602
12.UITDOVEND WOONRECHT VOOR WEEKENDVERBLIJVEN 603
13.AS BUILT-ATTESTEN 604
14.HANDHAVING 605
15.DEFINITIE BESCHEIDEN WOONAANBOD 606
16.BIJZONDERE PUBLICATIE- OF KENNISGEVINGSPLICHT NOODZAKELIJK? 606
17.VERGUNNINGEN EN PLANNENREGISTER 609
18.STEDENBOUWKUNDIG ATTEST 609
X. OVERLEG MET EUROPESE COMMISSIE NOODZAKELIJK EN WENSELIJK 610
1. STAATSSTEUN 610
2. VRIJHEID VAN VESTIGING, VRIJ VERKEER VAN PERSONEN EN KAPITAAL 611
3. OVERHEIDSOPDRACHTEN 611
XI. OVERGANGSBEPALINGEN EN INWERKINGTREDING 612

VOORWOORD

De Vlaamse Regering heeft op 11 april 2008 twee voorontwerpen van decreet principieel goedgekeurd. Het ene heeft betrekking op de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid. Het andere heeft betrekking op het grond- en pandenbeleid.

De Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening - Onroerend Erfgoed (SARO) werd verzocht om overeenkomstig artikel 16 § 2 van het decreet van 18 juli 2003 tot regeling van strategische adviesraden advies uit te brengen binnen de 30 dagen.

De leden werden verzocht hun prioriteiten over te maken tegen 23 april 2008. Deze werden besproken op de zitting van 28 april 2008. Dit heeft geleid tot een ontwerp-advies dat op 30 april 2008 aan de leden werd overgemaakt met het oog op eventuele aanpassing of aanvulling. Sommige leden hebben één of meerdere amendementen voorgesteld. Een aldus aangepast ontwerp-advies werd aan de leden overgemaakt met het oog op de finalisering ervan op de zitting van 14 mei 2008.

De SARO is principieel van oordeel dat de totaliteit van de voorgestelde hervormingen noodzaakt tot een voorafgaand structureel overleg op basis van een witboek en een maatschappelijke impactanalyse, zoals overigens in het Vlaams regeerakkoord werd aangekondigd. De decretaal voorziene advisering in de schoot van de diverse strategische adviesraden wordt als onvoldoende ervaren.

Bovendien is de SARO van oordeel dat er onvoldoende garanties zijn voor een kwaliteitsvol en werkbaar geheel. Het is volgens de SARO bovendien noodzakelijk eerst een concrete visie te ontwikkelen op basis van objectieve data en pas in voorkomend geval gepaste instrumenten in te voeren.

De SARO is daarom in de huidige stand van zaken geen voorstander van een globale hervorming, zoals die thans is geconcipieerd. Het lijkt veeleer aangewezen om specifieke probleempunten gericht op te lossen via meer bescheiden decretale initiatieven.

Indien de Vlaamse Regering toch de intentie zou hebben om de globale hervorming zonder meer door te voeren, wenst de SARO te wijzen op een aantal bijzondere aandachtspunten. Deze aandachtspunten zijn de verwoording van de prioriteiten die de leden hebben kenbaar gemaakt. Gelet op enerzijds, het korte tijdsbestek, en, anderzijds, de vaststelling dat de SARO nog niet over de noodzakelijke ondersteuning van een secretariaat beschikt, zijn niet al deze prioriteiten het voorwerp geweest van een debat in de SARO en berusten sommige ervan dus niet op een absolute consensus. Toch vindt de SARO het aangewezen deze diverse prioriteiten kenbaar te maken.

TITEL I. PRINCIPIELE BEDENKINGEN : PLEIDOOI VOOR DUURZAME REGELGEVING OP BASIS VAN ONDERBOUWDE VISIE EN STRUCTUREEL OVERLEG

I NOOD AAN EEN STRUCTUREEL VOOROVERLEG

1. Voorliggende hervormingen blijken het resultaat te zijn van een aantal politieke afspraken dewelke volgens de Memorie van Toelichting zijn verwoord in een politiek afsprakenkader van 18 januari 2008.

2. Precies omwille van de belangrijke maatschappelijke uitdagingen dewelke op het spel staan, is voorafgaand overleg met diverse betrokken actoren van cruciaal belang om het voor een duurzaam beleid noodzakelijk maatschappelijk draagvlak te garanderen.

   Dergelijk overleg is op heden alleen geïnstitutionaliseerd in de adviesorganen, dewelke doorgaans maximaal 30 dagen de tijd krijgen om één en ander te adviseren.

   Dit is onvoldoende.

3. Ook de Vlaamse Regering is zich hiervan weliswaar bewust. In haar regeerakkoord 2004-2009 "*vertrouwen geven, verantwoordelijkheid nemen*" wordt geheel terecht als nieuwe uitdaging gesteld :

   "*we bouwen een goed georganiseerd regelgevingsproces in door :*
   - *het selectief gebruik van witboeken op basis waarvan we een eerste politiek en maatschappelijk overleg organiseren, voorafgaand aan de redactie van de regelgeving;*
   - *een impactanalyse van voorgenomen regelgeving, in het bijzonder voor de bedrijven;*
   - *voortdurend streven naar minder detaillistische decreten*;"

4. De nood aan voldoende vooroverleg wordt ook specifiek mbt ruimtelijke ordening verwoord in de beleidsnota ruimtelijke ordening 2004-2009 "*Verder werken aan een menselijke ruimtelijke ordening via gedragen partnerschappen*".

5. De SARO betreurt dat hieraan weinig tot geen gevolg werd gegeven bij de uitwerking van de voorliggende voorstellen.

   De gemeenten spelen een sleutelrol in het uitvoeren van de decreten. Zij passen de regelgeving toe op burger en bedrijf en lichten de regelgeving aan hen toe. Bovendien wordt de regisseursol die de gemeente heeft op het vlak van wonen concreet gemaakt door de voorstellen in het voorontwerp. De steden en gemeenten betreuren het dat zij bij de voorbereidingen van het voorontwerp niet betrokken zijn geweest. De steden en gemeenten dringen erop aan om bij de eventuele verdere uitwerking van de decreten en de uitvoeringsbesluiten wél nauw betrokken te worden.

6. Gelet op het strategisch belang van sommige van de voorgestelde hervormingen – niet alleen voor de ruimtelijke ordening zelf, maar tevens voor andere beleidsdomeinen – wordt hier dan ook een vurig pleidooi gehouden om vooralsnog van de gelegenheid gebruik te maken het noodzakelijke vooroverleg gestalte te geven via de techniek van een witboek op basis van een transparante impactanalyse van de voorgenomen regelgeving voor bedrijven, burgers en lokale besturen. Volgens sommigen is het voorliggend voorontwerp decreet daarom niet rijp voor verdere besluitvorming.

7. Inzonderheid wat de voorgenomen regelgeving inzake de realisatie van een sociaal woonaanbod betreft, staat buiten kijf dat een efficiënte aanpak van de problematiek van het betaalbaar wonen noodzakelijk is. Alleen stel zich de vraag of de thans voorliggende aanpak de meest doelgerichte wijze is om de problemen in de praktijk op te lossen. In elk geval stelt de SARO zich de vraag of het decreet niet meerdere oplossingsgerichte strategieën moet voorstellen.

   Indien de private sector verplicht wordt een bepaald percentage van het woonaanbod tegen forfaitaire maximumprijzen aan te bieden, zal de meerprijs volgens sommigen bovendien uiteindelijk aan de doorsnee woonconsument op de residentiële markt worden doorgerekend. Dergelijke prijsstijgingen zouden nefast zijn voor de Vlaamse residentiële markt. Aldus wordt de consument op de residentiële markt uiteindelijk bijkomend opgezadeld met de financiering van de sociale huisvesting, wat niet de bedoeling kan zijn. In voorkomend geval dienen alternatieven grondig te worden onderzocht.

II. NOOD AAN KWALITEITSVOLLE EN UITVOERBARE REGELGEVING

1. In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp van decreet mbt de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid wordt verwezen naar het pleidooi van diverse instanties voor decretale rust in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

   Dergelijk pleidooi kadert in een algemene trend naar een steeds groter wordende bewustwording van het feit dat de maatschappij overspoeld wordt door een "*tsunami*" aan complexe wetgeving.

   In die zin is de roep naar een duurzame wetgeving dewelke een rechtszeker en tegelijk flexibel en kwaliteitsvol kader schept voor en ingestemd is op de steeds sneller evoluerende maatschappelijke ontwikkelingen meer dan ooit verantwoord.

2. De relatief korte geschiedenis heeft alvast aangetoond dat het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de ermee gepaard gaande systematische wijzigingen geen schoolvoorbeeld is van een duurzame ruimtelijke wetgeving.

Via de voorliggende voorontwerpen van decreet wordt een poging ondernomen om opnieuw op een aantal punten in te grijpen, soms vrij bescheiden en anders dan weer vrij revolutionair.

De vraag is of dergelijke aanpak de juiste is, of desgevallend de werkelijke pijnpunten ook daadwerkelijk zijn aangepakt. Ervaringen en knelpunten uit de dagelijkse praktijk worden niet mee opgenomen.

3. Volgens de SARO is nieuwe regelgeving of de wijziging van bestaande wetgeving omwille van de steeds veranderende samenleving soms onvermijdelijk. De nieuwe regelgeving dient dan wel van goede kwaliteit te zijn en voldoende garanties te bieden voor een efficiënte werkbaarheid en concrete uitvoerbaarheid.

   Over het algemeen stelt de Raad vast dat behoorlijk veel wijzigingen worden doorgevoerd waarbij het niet steeds duidelijk is waarom of wat de meerwaarde ervan is. De vraag is of deze manier van werken niet meer onduidelijkheden oproept dan oplost. De Raad verwijst hiervoor naar de specifieke aandachtspunten die verder aan bod komen.

   De Raad heeft alleszins veel vragen bij de werkbaarheid van de decreetsvoorstellen in de dagelijkse praktijk. Het beperken van het aantal wijzigingen en duidelijk motiveren waarom deze wijzigingen worden doorgevoerd, zou de werkbaarheid zeker verhogen.

4. De legistieke uitwerking van beide voorontwerpen van decreet is volgens sommigen veel te technisch en derhalve onbegrijpelijk, zeker voor wat het decreet grond- en pandenbeleid betreft. Men pleit voor een decretaal kader waarin de grote principes worden opgenomen, en waar de technische uitwerking ervan in uitvoeringsbesluiten dient geregeld.

5. In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid wordt uitdrukkelijk gesteld dat een geobjectiveerd grond- en pandenbeleid slechts operationeel kan zijn indien er voldoende adequate parameters beschikbaar zijn. Het voorontwerp decreet voorziet daartoe in een aantal monitoring-instrumenten.

   Een duurzame regelgeving is per definitie gestoeld op een goed onderbouwde visie op basis van een grondig inzicht in diverse contextfactoren en inzicht in dagelijkse praktijkervaring op lokaal niveau, aanbod, vraag…

   Het is eigenaardig te moeten vaststellen dat enerzijds, de noodzaak hiertoe weliswaar wordt erkend - zoals de voorgenomen opmaak van een handhavingsplan, de opmaak van grond- en pandenbeleidsplannen,…- maar, anderzijds, reeds bepaalde nieuwe instrumenten decretaal worden gepetrifieerd als een zekere “voorafname” op de uitkomst van deze vast te stellen beleidsvisie …

   Alvorens een effectief grondbeleid te realiseren en instrumenten hiertoe te ontwikkelen en in die zin in te zetten, is het inderdaad essentieel eerst een duidelijker inzicht te verwerven in vraag en aanbod. Het is evenwel zeer de vraag of de voorgestelde monitoring-instrumenten voldoende inzicht kunnen en zullen geven.

TITEL II. SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN M.B.T. VOORLIGGENDE ONTWERPTEKSTEN

I. SUBSIDIARITEIT

1. Ten einde concrete afspraken te kunnen maken tussen de diverse beleidsniveaus, spreekt het voor zich dat men uiteraard eerst duidelijk en helder weet welke overheid voor wat bevoegd is. Dit is op het eerste gezicht vanzelfsprekend, maar in de alledaagse praktijk is dit niet zo.

2. Dit is overigens de reden waarom men in de thans voorliggende teksten een verfijning wenst aan te brengen aan het subsidiariteitsbeginsel.

3. Dit is evenwel slechts zinvol indien de onderscheiden bevoegdheden helder en duidelijk geregeld zijn, zodat naderhand kan worden bepaald of, en desgevallend, aan wie instemming moet gevraagd worden. In de praktijk is het evenwel niet zo helder geregeld, getuige de diverse polemiek rond de problematiek.

4. Met voorliggende hervormingen wordt deze kernproblematiek niet op afdoende wijze aangepakt. Er is volgens sommigen een grondig kerntakendebat noodzakelijk met alle betrokken lokale overheden. Minstens dient er voldoende overleg en inspraak van lokale actoren (gemeenten en provincies) te zijn bij vaststelling van Vlaamse regelgeving en beleidsvisies; dergelijke garanties worden op heden als ontoereikend ervaren.

5. Het Decreet Ruimtelijke ordening vertrekt vanuit het subsidiariteitsprincipe op het vlak van planning en vergunningverlening. De afgelopen tien jaar zijn ervaringen hiermee opgedaan op het vlak van planning en vergunningverlening. De balans is overwegend positief.
Sommigen vinden het dan ook belangrijk dat op deze ingeslagen weg wordt doorgegaan.

   Sommigen stellen vast dat het voorontwerp echter op diverse plekken het subsidiariteitsprincipe aantast, bv door uitvoerig de vrijstellingen van de heffingen te bepalen. Sommigen vinden dat het subsidiarteitsprinicpe behouden moet blijven of zelfs versterkt.

6. Wat het planologisch subsidiariteitsbeginsel betreft, wordt de voorgenomen verfijning door sommigen in principe als positief ervaren, maar dient één en ander nog duidelijker geregeld in artikel 16 van het voorontwerp decreet tot wijziging van het DRO (nieuw artikel 37,§ 2 DRO). Zo blijft de vraag hoe men hiermee dient om te gaan indien hieromtrent niets in het structuurplan is voorzien. Het blijft eveneens onduidelijk binnen welke termijn de andere overheden een beslissing moeten nemen. Als dat pas uiterlijk op de plenaire vergadering gebeurt, is dat volgens sommigen rijkelijk laat, omdat het risico bestaat dat een overheid dan reeds een ruimtelijk plan heeft opgemaakt met alle nutteloze kosten vandien.

Nog anderen zijn van oordeel dat de nieuwe delegatiemogelijkheid in principe onbeperkt. is, hetgeen niet wenselijk zou zijn, vermits dit zou neerkomen op het afschaffen van alle bevoegdheidsregels. Er wordt dan door sommigen gepleit een aantal bijkomende randvoorwaarden te voorzien, bijvoorbeeld dat delegatie enkel mogelijk is voor zaken van ondergeschikt belang en/of in het kader van de uitoefening van eigen bevoegdheden.

7. De SARO wijst erop dat de lokale besturen minstens voldoende tijd moeten hebben om zich voor te bereiden op de voorgenomen nieuwe of wijzigingende bepalingen van beide decreten. Het gewijzigde en nieuwe decreet brengt ook heel wat meer werk met zich mee voor de lokale besturen. De vraag is of al deze nieuwe instrumenten even noodzakelijk zijn om tot een goed resultaat te komen.

II. BEVOORRECHTE POSITIE VAN HET BELEIDSVELD WOONBELEID ?

1. Beide decreten pogen een antwoord te geven op het maatschappelijk probleem rond betaalbaar wonen. Dit is op zich lovenswaardig, maar de filosofie en de modaliteiten van de voorgestelde regeling zijn volgens sommigen niet doordacht (cfr infra en supra).

2. In ieder geval vindt de SARO dat de problemen van de andere sectoren ook een antwoord moeten vinden in de beide decreten.. Volgens de SARO houdt het grond- en pandenbeleid veel meer in dan enkel woongerelateerde aspecten. Een grond- en pandenbeleid kan of moet evenzeer instrumenten bieden om een actief beleid te kunnen voeren rond bv open ruimte of bedrijvigheid. Die onderdelen zijn nu niet uitgewerkt. De SARO gaat ervan uit dat de Vlaamse regering daartoe in de toekomst nog initiatieven voor ontwikkelt. De wijze van opbouw van het decreet grond – en pandenbeleid houdt daar best al rekening mee

3. Volgens sommigen valt de “bevoorrechte” en uitzonderlijke positie van het beleidsdomein “wonen” ten aanzien van andere beleidsdomeinen op .

   Dit was reeds het geval bij de vaststelling van de onderscheiden beleidsdomeinen in het kader van de operatie Beter Bestuurlijk Beleid, kortweg BBB. Het valt op dat het beleidsveld “Wonen” opnieuw is samengebracht bij “Ruimtelijke Ordening” in hetzelfde beleidsdomein, terwijl andere sectoren onder een afzonderlijk beleidsdomein ressorteren.

   Via het ruimtelijk ordeningsbeleid wordt in het voorontwerp decreet mbt de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid immers zelf aan sectoraal woonbeleid gedaan.

   Hierbij kan verwezen worden naar de definitie van “zorgwonen”. Het betreft volgens de definitie van het voorontwerp van decreet: één ondergeschikte wooneenheid binnen een woning met het oog op het huisvesten van hoogstens 2 bejaarden of hulpbehoevende personen. De ondergeschikte wooneenheid moet één fysiek geheel vormen met de hoofdwoning en mag maximaal één derde uitmaken van het bouwvolume van de volledige woning. De (naakte) eigendom dient bij dezelfde titularis te berusten.

   Het definiëren van de doelgroep voor zorgwonen is volgens sommigen een zuiver sectorale aangelegenheid. Het is niet de taak van het beleidsveld ruimtelijke ordening om zelf in een algemene definitie van “zorgwonen” te voorzien. Dit behoort toe aan het sectoraal woonbeleid zelf. Anderzijds zijn anderen van oordeel dat de introductie van het begrip “zorgwonen” in het decreet op zich wel een goede zaak is, maar dat de definitie niet duidelijk en sluitend genoeg is om tot een werkbaar instrument te komen en dat er alvast eerst nog knelpunten in de bevoegde sectorale wetgeving zelf moeten worden opgelost.

4. Bovendien wordt via voorliggende voorstellen specifiek voor “wonen” een uitzondering ingeschreven op het basisprincipe van de ruimtelijke ordening. In de Memorie van Toelichting wordt inderdaad verduidelijkt dat specifiek voor “wonen” “*extra-stedenbouwkundige gegevens*” in bepaalde ruimtelijke uitvoeringsplannen verordenend

kunnen, en in sommige gevallen, moeten vastgesteld worden. Uit de Memorie van Toelichting en de teksten ter zake kan worden afgeleid dat dit evenwel niet voor andere beleidsvelden of sectoren zal gelden.

Sommigen zijn van oordeel dat stedenbouwkundige verordenende voorschriften ruimtelijk bepalend dienen te zijn. Anderen ervaren alvast de noodzaak voor een betere gestructureerde afstemming tussen enerzijds, de diverse sectorale regelgevingen en, anderzijds, de verordenende voorschriften in de ruimtelijke ordening, dit in het licht van een gewenste geïntegreerde aanpak.

Volgens sommigen is het in dit verband mogelijk en wenselijk om via de ruimtelijke ordening ruimte toe te wijzen voor bepaalde doelgroepen, zowel ouderen en mindervaliden als woonbehoeftigen met een laag inkomen, zoals omschreven in de bevoegde sectorwetgeving. Ruimtelijke ordening kan dan naar die sectorwetgeving verwijzen bij het toewijzen van bepaalde ruimteclaims.

Anderen zijn van oordeel dat het maatschappelijk noch juridisch verantwoord is om bepaalde bevolkingsgroepen het recht op vrije vestiging in de woongebieden geheel of gedeeltelijk te ontzeggen, zowel rechtstreeks als onrechtstreeks, door bijvoorbeeld bepaalde van die gebieden geheel of gedeeltelijk te reserveren voor mensen die tot een bepaalde doelgroep behoren. Dit laatste is overigens volgens sommigen moeilijk te controleren; één en ander zou tot enorme ongewenste maatschappelijke gevolgen aanleiding kunnen geven, bijvoorbeeld indien blijkt dat een deel of het geheel van de doelgroep na verloop van tijd niet meer voldoet aan de criteria van de betrokken doelgroep zoals die in de sectorwetgeving zijn omschreven.

5. Een bijkomende mogelijke ongelijke behandeling vindt men volgens sommigen terug in het kader van de toegelaten lasten en voorwaarden van de vergunningen. Voor het beleidsdomein “wonen” wordt daarnaast nu immers een “*sui generis*”- regeling voorzien, dewelke erin bestaat dat een afgifte van de vergunning in bepaalde gevallen in principe verplicht dient voorafgegaan van het sluiten van een zogenaamde “realiseringsovereenkomst” met de overheid. Hierbij stapt men volgens sommigen overigens af van het principe dat de realisatie van “lasten” en “voorwaarden” niet uitsluitend afhankelijk mag zijn van de wil van een derde.

6. Ook in het voorliggende voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid valt op dat in hoofdzaak het beleidsdomein “wonen” wordt geregeld. Voor andere beleidsdomeinen wordt niets of bitter weinig voorzien. Van gelijkwaardige behandeling is dus geen sprake, niettegenstaande de SARO de problematiek inzake betaalbaar wonen erkent en belangrijk acht. Tegelijk vraagt de SARO dat de beide decreten ook antwoorden geven op de vragen van andere sectoren. Bij de voorgenomen regeling inzake renovatieovereenkomsten en de vermindering van de heffingsgrondslag voor registratierechten zouden bijvoorbeeld ook mogelijkheden moeten voorzien worden voor andere sectoren dan wonen.

7. De vraag rijst volgens sommigen niet alleen of dergelijke “ongelijkwaardige” behandeling van de diverse beleidsdomeinen wel maatschappelijk verantwoord is, maar bovendien of

deze de toets met het grondwettelijk gewaarborgd gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel doorstaat. Volgens sommigen verdient het alvast aanbeveling om hieromtrent extern juridisch advies in te winnen, minstens dit onder de aandacht te brengen van de afdeling wetgeving van de raad van state, ten einde juridische problemen achteraf te vermijden of minstens te beperken.

8. Hierbij dient bovendien volgens sommigen te worden aangestipt dat er reeds een uitgebreide sectorale regelgeving rond het wonen is uitgebouwd in het kader van de Vlaamse Wooncode, wat niet van alle andere sectoren kan gezegd. Het valt in dat verband alvast op dat de afstemming van voorliggende voorontwerpen van decreet met het bestaande sectoraal woonbeleid niet optimaal te noemen is.

In eerste instantie wordt dan ook verwezen door sommigen naar de definities van “sociaal woonaanbod”, “bescheiden woonaanbod”, de rol van de provincies in het sociaal woonbeleid, … De voorgestelde maatregelen lijken volgens sommigen alvast weinig doordacht. Ingevolge de voorgestelde nulmeting wenst men duidelijk te achterhalen hoeveel het sociaal woonaanbod bedraagt in Vlaanderen. Het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid hanteert evenwel een andere definitie van “sociaal woonaanbod” dan deze die in de Vlaamse Wooncode bestaat. Eén en ander zou tot verkeerde conclusies kunnen leiden.

III. DUURZAME REGELGEVING OP BASIS VAN EEN ONDERBOUWDE VISIE EN INZICHTEN

1. INZICHT IN AANBOD

1.1. NULMETING

1. Ingevolge de voorgestelde nulmeting wenst men duidelijk te achterhalen hoeveel het sociaal woonaanbod bedraagt in Vlaanderen. Het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid hanteert evenwel een andere definitie van "sociaal woonaanbod" dan deze die in de Vlaamse Wooncode bestaat.

2. Bovendien moet de nulmeting uitgerekend op 1 januari 2009 beschikbaar zijn, datum van inwerkingtreding van de regeling dewelke de nulmeting invoert. Het is niet realistisch dat er op deze datum een nulmeting is.

1.2. BOUWPOTENTIEELREGISTER

1. Via het voorgestelde bouwpotentieelregister wenst men duidelijk te achterhalen hoeveel onbebouwde gronden en kavels er zijn, zowel van private actoren als van de publieke overheden in de meest ruime zin van het woord. De inwerkingtreding van deze bepaling is evenwel sine die uitgesteld.

   Sommigen betreuren dat Anderen van oordeel zijn dat de invoering van het bouwpotentieel register een belangrijke bijkomende werklast voor de lokale besturen inhoudt. Het inzicht van wie de gronden zijn, kan een meerwaarde bieden. Het is echter volgens sommigen prioritair dat gemeenten eerst werken aan de ontvoogdingsvoorwaarden en pas daarna eventuele bijkomende inventarissen worden bijgemaakt. Bovendien is het bij de inventarisatie van de grondeigenaars even interessant om (de groepen) van privé-eigenaars te kennen. In ieder geval heeft het geen zin een operationeel activeringsbeleid te voeren zonder inzicht in vraag en aanbod. Het is noodzakelijk eerst een visie te ontwikkelen op basis van objectieve data en dan pas in voorkomend geval gepaste instrumenten in te voeren.

2. Ondertussen dienen zowel op regionaal als lokaal niveau volgens de voorliggende decreten reeds beslissingen genomen te worden inzake onder meer bindende sociale objectieven die wel reeds zullen gelden vanaf 1 januari 2009 tot en met het verstrijken van de tijdshorizon van het in 2012 geheel herzien ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Een dergelijke tijdshorizon is niet realistisch.

3. Bovendien hanteert men bijzondere definities voor de begrippen "bouwgrond" en kavels", zodat heel wat onbebouwde binnengebieden aldus buiten schot blijven en niet moeten aangemeld worden. Volgens sommigen is het louter beschikken over een vergunning ook

niet voldoende om als "bebouwde kavel" aanzien te worden. Tevens zijn er ook talrijke "rechtvaardigingsmaatregelen" waarop de overheden zich kunnen baseren om de gronden niet te moeten inzetten voor een sociaal woonbeleid, al vinden sommigen bepaalde rechtvaardigheidsgronden wel verantwoord en moeten publieke actoren de mogelijkheid hebben om zich net als private actoren het recht te kunnen voorbehouden om bepaalde gronden niet aan te snijden door het inroepen van rechtvaardigheidsgronden.

1.3. BESTEMMINGSVOORSCHRIFT WONEN

1. Bovendien kan verwezen worden naar de multi-functionele invulling van het bestemmingsvoorschrift "wonen". Het is alvast niet evident om *de facto* vast te stellen welk aandeel binnen dit bestemmingsvoorschrift ook daadwerkelijk voor de zuivere woonfunctie kan en zal worden ingeschakeld. Daarenboven zijn ook heel wat zonevreemde bedrijven in het woongebied gevestigd.

   Tevens zijn er vanuit diverse sectorale regelgevingen volgens sommigen overlappen die de ontwikkeling van de woonfunctie bemoeilijken of geheel of gedeeltelijk uitsluiten (Vogel-Habitatrichtlijngebieden, overstromingsgebieden, ..). Voor woonuitbreidingsgebieden is de oefening reeds gebeurd via de opmaak van een atlas. Voor de zuivere woongebieden zijn de resultaten van die oefening nog niet volledig beschikbaar. Er moeten volgens sommigen decretale stimulansen gegeven worden om de gemeenten die de oefening nog niet gemaakt hebben, ertoe aan te zetten daadwerkelijk de nodige data te verzamelen.

2. Ten slotte worden de woonuitbreidingsgebieden en binnengebieden in woongebied in verschillende gemeentelijke structuurplannen aangemerkt als "te bevriezen" of "te schrappen", terwijl ze volgens de toepasselijke gewestplanbestemming aansnijdbaar zijn voor groepswoningbouw. Als de bedoelde gronden in het structuurplan dan toch in aanmerking komen voor ontwikkeling, gaat dit meestal ten koste van schrapping van ander woon(uitbreidings)gebied. De woonuitbreidingsgebieden behoren anderzijds wel tot het voorziene aanbod voor wonen van het RSV. Volgens sommigen is dit problematisch. Anderen vinden van niet. Nog anderen vinden dat beide decreten herschreven moeten worden om een meer inbreidingsgericht ruimtelijk beleid te garanderen.

2. INZICHT IN BEHOEFTE

1. Op diverse plaatsen wordt verwezen naar de "woonbehoefte" als belangrijk gegeven voor het nemen van een aantal cruciale beslissingen. Op heden ontbreekt evenwel nog steeds vanuit de bevoegde sectorwetgeving een duidelijk kader. Volgens sommigen is de bestaande omzendbrief dewelke destijds vanuit het beleidsveld ruimtelijke ordening in het kader van de structuurplanning werd opgemaakt reeds voldoende. Anderen vinden dat zowel objectieve woonbehoefteramingen (open en gesloten) als een kwalitatieve doorlichting van de "subjectieve vraag" nodig is.

2. In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp grond- en pandenbeleid wordt in dit verband enkel gesteld dat de woonbehoefte "*middels een wetenschappelijk prognosemodel*" berekend dient te worden.

3. Het spreekt voor zich dat het cruciaal is om eerst over dergelijk wetenschappelijk model te beschikken alvorens concrete inhoudelijke beslissingen te nemen. Dergelijk model dient via de bevoegde sectorwetgeving te worden aangereikt na overleg met de betrokken actoren.

3. CENTRAAL SYSTEEM VAN VOORTGANGSBEWAKING

1. In de plaats van de jaarverslagen en –programma's komt één centraal systeem van voortgangsbewaking middels de jaarlijks bij het Vlaams Parlement in te dienen beleidsbrieven.

2. De thans decretaal gewaarborgde transparantie van het beleid inzake ruimtelijke ordening wordt hierdoor volgens sommigen teruggeschroefd onder het mom van "merkbare planlastvermindering". Anderen staan achter het schrappen van de jaarverslagen- en –programma's vanuit de vaststelling dat er in de praktijk geen uitvoering werd aan gegeven.

3. Ook via het gemeentedecreet moeten er jaarplannen en verslagen worden opgesteld. Het beleidsveld ruimtelijke ordening kan daarin worden meegenomen. Volgens de SARO bevordert dit het integraal beleid.

4. Sommigen pleiten er ten slotte voor dat het voorliggend voorstel voor centrale voortgangsbewaking middels beleidsbrieven minstens de garantie dient te bevatten dat jaarlijks op de drie niveau's (Gewest, provincie, gemeente) een ruimtebalans dient te worden opgemaakt op basis van kadastergegevens.

4. KOPPELING VAN GEGEVENSBANKEN

De koppeling van diverse gegevensbanken is een lovenswaardig initiatief. Het is anderzijds eigenaardig te moeten vaststellen dat de inwerkingtreding van deze bepaling sine die wordt uitgesteld. Eén en ander kan volgens sommigen zijn oorsprong vinden in technische afstemming van diverse informatiedragers, die eigendom zijn van diverse actoren en overheidsniveaus.

5. KRUISPUNTDATABANK BETAALBAAR WONEN

De oprichting van een kruispuntdatabank betaalbaar wonen is tevens een lovenswaardig initiatief. De relatie met andere databanken of onderzoeksinstanties, zoals het Steunpunt Ruimte & Wonen en met mogelijke federale initiatieven mbt huurprijswetgeving, dient helder geregeld.

IV. TERUGDRINGEN ADMINISTRATIEVE OVERLAST

1. HOOFDLIJNEN IN DECREET, DETAILS IN UITVOERINGSBESLUITEN

1. De legistieke uitwerking is volgens sommigen veel te technisch en derhalve onbegrijpelijk, zeker voor wat het decreet grond- en pandenbeleid betreft. Men pleit voor een decretaal kader waarin de grote principes worden opgenomen, en waar de technische uitwerking ervan in uitvoeringsbesluiten dient geregeld.

2. Thans valt op dat sommige bepalingen zeer gedetailleerd in de voorontwerpen van decreet, terwijl andere cruciale zaken dan weer niet zijn vastgesteld, zoals bijvoorbeeld de heffingsgrondslag van de planbatenheffing voor een aantal bestemmingswijzigingen, de termijnregeling voor de vergunningsaanvragen in de bijzondere procedure,...

3. Ten slotte is het van belang dat de noodzakelijke uitvoeringsbesluiten samen met de decreten dienen te worden goedgekeurd alvorens de inwerkingtreding van deze laatste.

2. MELDINGSPLICHT?

1. In bepaalde door de Vlaamse Regering nader te bepalen gevallen wordt vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht. Ook handelingen die vrijgesteld zijn van vergunningsplicht kunnen onder een meldingsplicht vallen. Hiermee hoopt men de administratieve overlast te beperken.

2. De gemeenten zijn ervan overtuigd dat de vermindering van de administratieve lasten heel beperkt zal zijn, aangezien de gemeenten al deze meldingen alsnog dienen te controleren en op te nemen in het vergunningenregister. Bovendien stelt men dat de burger toch bij hen zal informeren of de geplande handelingen vergunnings- dan wel meldingsplichting zijn. Een minimale vermindering van de administratieve last weegt volgens hen bovendien niet op tegen de grotere onduidelijkheid bij de burger, waardoor het gevaar bestaat dat tal van handelingen niet aangevraagd of gemeld zouden kunnen worden.

3. Volgens sommigen zal de vervanging van de vergunnings- door een meldingsplicht voor bepaalde handelingen wel degelijk effectief bijdragen tot een verlaging van de administratieve overlast.

   Anderen stellen zich vragen bij de praktische uitvoerbaarheid van de regeling zoals die thans wordt voorgesteld, voornamelijk wat betreft de opvolging en de controle van de werken dewelke op basis van een melding worden uitgevoerd. In dit verband pleiten sommigen er alvast voor om de uitvoering van de meldingsplichtige werken slechts mogelijk te maken vanaf een redelijke termijn na melding en om de gemeenten de mogelijkheid te bieden vooralsnog een vergunningsplicht in te voeren als deze van mening zouden zijn dat een vergunning toch aangewezen is. Nog anderen wensen dat decretaal in de mogelijkheid wordt voorzien om meldingen te weigeren.

3. AS BUILT-ATTESTEN

1. Het instrument van de as built - attesten staat reeds ingeschreven in het huidige DRO, maar is vooralsnog niet operationeel.

2. Thans wil men de as built - attesten daadwerkelijk op het terrein toepassen. De wijze waarop één en ander is uitgewerkt of nog dient uitgewerkt te worden via uitvoeringsbesluit, is evenwel allesbehalve verhelderend te noemen en wekt meer vragen op dan het oplossingen aanreikt (cfr. infra).

3. In de praktijk wordt men bovendien nu reeds geconfronteerd met diverse verplichte attesten, zoals oa energieprestatiecertificaten, woonconformiteitsattesten, bodemattesten, postinterventiedossier, …

   Enige administratieve vereenvoudiging is hier wenselijk. Bepaalde zaken zouden kunnen geïntegreerd worden. Alvorens het as-built attest wordt ingevoerd is het volgens sommigen alvast noodzakelijk dat er een visie is op andere attesten die worden opgemaakt bij de bouw of verkoop van een woning, zoals het energieprestatiecertificaat, woonconformiteitsattesten, bodemattesten. Vanuit een klantvriendelijke werking voor de burger is het maar logisch dat een controle zoveel mogelijk in samenhang plaatsvindt, en niet 'los' van elkaar.

4. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

1. In het (nieuwe) art. 99 ev DRO worden beoordelingsgronden opgesomd waaraan een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet worden getoetst. Dit is volgens sommigen overbodige regelgeving, omdat een gemeente al deze bepalingen ook nu reeds aan bod kan laten komen. Anderen zijn van oordeel dat deze decretale richtlijnen de rechtszekerheid ten goede komen voor zowel de overheid als de bouwheer.

2. Het inschrijven van de verplichting om al deze verplichtingen altijd aan bod te laten komen leidt volgens sommigen enkel tot administratieve rompslomp zonder meerwaarde. Bovendien is de kans veel groter op procedurefouten. Het maakt de regelgeving er ook niet helderder op.

V. DE ROL VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING

Cruciaal bij de hervormingsplannen is de onderliggende vraag naar de rol van het ruimtelijke ordeningsbeleid. Hieromtrent werd reeds herhaaldelijk standpunt ingenomen door de regering, zowel in de beleidsnota ruimtelijke ordening 2004-2009 als in diverse tussenkomsten in parlementaire debatten.

1. AFWEGEN EN TOEWIJZEN VAN DE DIVERSE SECTORBEHOEFTEN OP GESTRUCTUREERDE EN GELIJKWAARDIGE MANIER

1. Kernboodschap is dat ruimtelijke ordening in eerste instantie gericht dient te zijn op het afwegen en toewijzen van de diverse sectorbehoeften. De ruimtelijke ordening, waarbij de diverse maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar worden afgewogen, behoudt een integrerende en coördinerende rol ten opzichte van de diverse sectorale aanspraken op de ruimte.

2. Essentieel in dergelijk model van coördinatie, afweging en integratie is volgens de beleidsnota dat de vele sectorale aanspraken op een *gestructureerde* en *gelijkwaardige* manier tot stand komen en dat ze een *ruimtelijke vertaling* zijn van de maatschappelijke doelstellingen die gelden voor het betrokken maatschappelijk veld.

1.1. PARTNERSCHAPSMODEL

1. In de beleidsnota ruimtelijke ordening werd hieromtrent verder gesteld :

   "*De vraag naar integratie en gelijktijdige en gelijkwaardige sectorale input denken we te kunnen realiseren in een planningsmodel met een grotere transparantie en grotere structurele betrokkenheid van de sectoren bij de ruimtelijke planning. Dit is het partnerschapsmodel waarvoor de voorzet werd gegeven door de SERV en de Mina-raad. Een partnerschapsmodel met een ruime betrokkenheid van de relevante maatschappelijke actoren bij de beleidsbepaling en de beleidsuitvoering maakt de rol van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening niet kleiner, eerder in tegendeel. In overleg met de bevoegde ministers (landbouw, economie, natuur, toerisme,…) zal men streven om de sectorale voorstellen in een ongeveer gelijkaardig format op te stellen, zodat ze compatibel zijn met elkaar en een betere afweging tussen de diverse 'wensbeelden' mogelijk maken*."

2. Het valt op dat huidige voorstellen geen structurele, laat staan faciliterende onderbouw voor dergelijk partnerschapsmodel bevat. Nochtans is dit nodig. Thans dient vastgesteld te worden dat de gelijkwaardige behandeling van de diverse beleidsdomeinen ten aanzien van de ruimtelijke ordening niet gerealiseerd wordt.

3. De ruimtelijke ordening wordt de laatste decennia steeds meer geconfronteerd met tal van sectorale wetgevingen (Natuurbehoudsdecreet, decreet integraal waterbeleid, Wooncode, reglementering inzake onroerend erfgoed, …) die vanuit hun specifiek beleidsdomein aanspraak maken op de ruimte in Vlaanderen. Veel van deze sectorale ruimteclaims

krijgen reeds directe doorwerking zonder omzetting ervan via ruimtelijke bestemmingsplannen, andere dan weer niet.

4. Het gebrek aan een structurele aanpak, aan gemeenschappelijke spelregels en concrete afspraken heeft geleid tot tal van overlappingen, die soms tegenstrijdig zijn met elkaar. Dit leidt tot rechtsonzekerheid bij zowel de overheid als de burgers.

5. Er is nood aan een éénduidig kader waarbinnen iedere sector de eigen behoefte aangeeft op basis van objectieve gegevens. Op basis van deze sectorale behoeften (economie, huisvesting, havens, landbouw, natuur, recreatie, erfgoed, infrastructuur,…) dient de ruimtelijke ordening tot een geïntegreerde en coherente visie te komen.

1.2. RUIMTELIJKE VERTALING VAN SECTORBEHOEFTEN

1. Men blijft het principe hanteren dat sectorale elementen weliswaar uitdrukkelijk aan bod dienen te komen en dat er uiteraard rekening mee dient gehouden te worden, maar dat de verordende planvoorschriften ruimtelijk van aard dienen te zijn.

2. Specifiek voor het beleidsveld “wonen” wordt nu evenwel volgens de Memorie van Toelichting aanvaard dat in uitzonderlijke gevallen “*extra-stedenbouwkundige voorschriften*”, met name percentages sociaal woonaanbod, kunnen en, in sommige gevallen, moeten opgenomen worden in de verordenende bepalingen van welbepaalde limitatief opgesomde ruimtelijke uitvoeringsplannen.

3. In overige stedenbouwkundige voorschriften en voor andere beleidsdomeinen in het algemeen, blijft het basisprincipe blijkbaar van kracht. De sectorale aanspraken dienen uitsluitend “ruimtelijk vertaald”.

   Dit is overigens de reden waarom er in het decreet grond- en pandenbeleid sprake is van enerzijds, een “Verordening Sociaal Wonen” - dewelke aldus geen stedenbouwkundige verordening is - ,en, anderzijds, de verplichte realiseringsovereenkomst voorafgaand aan de afgifte van een vergunning. Dergelijke verplichte realiseringsovereenkomst wordt overigens in het voorontwerp decreet tot wijziging van het DRO niet aangemerkt als last, maar als een aparte vergunningsmodaliteit naast “lasten en voorwaarden”.

4. Sommigen zijn van oordeel dat stedenbouwkundige verordenende voorschriften ruimtelijk bepalend dienen te zijn. Anderen ervaren alvast de noodzaak voor een betere gestructureerde afstemming tussen enerzijds, de diverse sectorale regelgevingen en, anderzijds, de verordenende voorschriften in de ruimtelijke ordening, dit in het licht van een gewenste geïntegreerde aanpak.

   Volgens sommigen is het in dit verband mogelijk en wenselijk om via de ruimtelijke ordening ruimte toe te wijzen voor bepaalde doelgroepen, zowel ouderen en mindervaliden als woonbehoeftigen met een laag inkomen, zoals omschreven in de bevoegde sectorwetgeving. Ruimtelijke ordening kan dan naar die sectorwetgeving verwijzen bij het toewijzen van bepaalde ruimteclaims.

Volgens anderen dient één ander dan evenwel met de nodige omzichtigheid te gebeuren. Volgens hen is het maatschappelijk noch juridisch verantwoord om bepaalde bevolkingsgroepen het recht op vrije vestiging in de woongebieden geheel of gedeeltelijk te ontzeggen, zowel rechtstreeks als onrechtstreeks, door bijvoorbeeld bepaalde van die gebieden geheel of gedeeltelijk te reserveren voor mensen die tot een bepaalde (sociale) doelgroep behoren. Dit laatste is overigens moeilijk te controleren; één en ander zou tot enorme ongewenste maatschappelijke gevolgen aanleiding kunnen geven, bijvoorbeeld indien blijkt dat een deel of het geheel van de doelgroep na verloop van tijd niet meer voldoet aan de criteria van de betrokken doelgroep zoals die in de sectorwetgeving zijn omschreven.

1.3. VERHOUDING MET GROND- EN PANDENBELEID(SPLANNEN)

1. Ten slotte is de verhouding met het grond- en pandenbeleid niet altijd helder geregeld.

2. Eerst en vooral is er een gebrekkige afstemming van definities, zoals onder meer “constructie” en “gebouw”. Het is onduidelijk waarom de term “gebouw” niet wordt gedefinieerd in decreet RO (en wel in decreet grond- en pandenbeleid), terwijl de term “constructie” dan weer wordt gedefinieerd in het decreet RO en niet in het decreet grond- en pandenbeleid.

3. De grond- en pandenbeleidsplannen dienen zich volgens voorliggende teksten te “*richten naar*” de structuurplannen en de ruimtelijke conclusies ervan dienen opgenomen in de richtinggevende of bindende bepalingen van de structuurplannen. Meer duidelijkheid lijkt hier alvast aangewezen.

4. Het is evenmin duidelijk waarom het Vlaams Grond- en Pandenbeleidsplan niet onderworpen is aan een openbaar onderzoek in tegenstelling tot het RSV. In elk geval lijkt er geen objectieve verantwoording te zijn om enkel de ruimtelijk relevante onderdelen van het Vlaams Grond- en Pandenbeleidsplan aan een openbaar onderzoek te onderwerpen (via de opname in het RSV) met uitsluiting van de andere bepalingen.

5. Ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor het vergunningenbeleid (artikel 19, § 6 DRO). Voor grond - en pandenbeleidsplannen is dergelijke bepaling niet opgenomen. De vraag rijst of men hieruit rechtsgeldig kan afleiden of dergelijke grond- en pandenbeleidsplannen, toch als beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen kunnen ingeroepen worden. Volgens sommigen kan een grond- en pandenbeleidsplan per definitie alvast geen beoordelingsgrond vormen voor het vergunningenbeleid.

6. Bovendien stelt zich dan de vraag naar de verhouding met de plan-MER. Indien de structuurplannen evenals de grond- en pandenbeleidsplannen wel een beoordelingsgrond kunnen vormen voor het vergunningenbeleid, moet worden nagegaan of deze plannen moeten worden voorafgegaan door een milieu-effectenrapport overeenkomstig artikel 3.2 a) van richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juni 2001

betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's, de zogenaamde SEA-Richtlijn.

7. Tevens valt op dat de regeling inzake maximale dichtheden in het kader van de realisatie van sociale en bescheiden woningen afwijkt van de basisregels die ter zake in het RSV zijn opgenomen. Het valt in die zin moeilijk te verantwoorden waarom in stedelijke gebieden lineair op Vlaams niveau maximale dichtheden worden vastgesteld, terwijl het RSV hier met minimale dichtheden werkt.

8. Het is ten slotte onduidelijk hoe de 'activeringsprojecten' waarvan sprake is in het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid zich verhouden tot de 'grootschalige stedenbouwkundige projecten' waarvan sprake is in het DRO. Een afstemming met de regelgeving inzake landinrichtingsprojecten door de Vlaamse Landmaatschappij verdient volgens sommigen ook aanbeveling. Volgens anderen dienen de "activeringsprojecten" zich hoe dan ook te beperken tot inbreidingsgerichte projecten.

2. EIGEN SECTORALE DESKUNDIGHEID

Volgens de beleidsnota brengt ruimtelijke ordening in tweede instantie, als beleidsveld met een eigen sectorale deskundigheid, in het planproces concepten in zoals ruimtelijke kwaliteit, draagkracht bekeken vanuit verschillende functies, duurzame ruimtelijke ontwikkeling...

2.1. RELATIE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN EN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

1. In de voorliggende voorstellen blijft men trouw aan de principes van de ruimtelijke structuurplannen en de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

2. Overeenkomstig artikel 22 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) wordt het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen vastgesteld voor een periode van 5 jaar. Het uitgangspunt is dus dat een structuurplan, - dat een beleidsdocument is – in principe 5 jaar actueel kan zijn, maar daarna best wordt herzien of vervangen. Het RSV is ondertussen 10 jaar oud en er werd nog geen enkele grondige herziening doorgevoerd.

   Sommigen zijn van oordeel dat, voor wat betreft de afbakening van het buitengebied, de doelstellingen van RSV I eerst volledig dienen gerealiseerd, alvorens een grondige herziening kan doorgevoerd worden. Anderen delen die mening niet.

3. Thans wordt aangekondigd dat een grondige herziening niet meer voor deze legislatuur is… Het valt op dat de destijds ingevoerde ambitieuze planningsprocessen in de praktijk niet verlopen zoals initieel geconcipieerd. Wellicht is daarom een fundamentele bezinning over de huidige complexe planningsprocessen noodzakelijk.

4. Dergelijke fundamentele bezinning lijkt men evenwel niet te hebben gemaakt in het kader van de vaststelling van voorliggende hervormingen.

2.2. PROJECTEN VAN GROOT EN STRATEGISCH BELANG

1. In plaats daarvan worden uitzonderingen ingeschreven op de bestaande complexe planprocessen. Het schoolvoorbeeld van dergelijke uitzondering is de mogelijkheid om structuurplan en ruimtelijk uitvoeringsplan tegelijk te laten verlopen. Deze mogelijkheid geldt dan enkel voor ruimtelijke projecten van groot en strategisch belang.

2. De motivering hiervoor lijkt evenwel volgens sommigen moeilijk te verantwoorden. Precies deze grote en strategische projecten zullen een belangrijke impact hebben, niet alleen op de fysische omgeving, maar ook maatschappelijk. Het is daarom niet aangewezen exclusief voor dergelijke projecten afwijkingen te voorzien op de bestaande procedurele en andere regels, terwijl voor kleinere projecten met mindere impact niets is voorzien op dat vlak. Meer nog, sommigen pleiten ervoor om precies deze grote en strategische projecten

voorafgaand te overleggen met de betrokken belangengroepen en degelijk te onderbouwen met onder meer een kostenbatenanalyse, een inschatting van mobiliteitseffecten,… veeleer dan te voorzien in afwijkende procedures “à la tête du client”. Sommigen adviseren daarom om deze procedure te schrappen. Zorgen voor een groot draagvlak is volgens hen een grotere garantie voor een snelle uitvoering dan afwijkende procedures te voorzien die enkel meer weerstand zullen veroorzaken.

2.3. BOTTOM-UP OF TOP DOWN ?

1. Het is niet evident om in de praktijk steeds de juiste evenwichtsoefening te maken tussen rechtszekerheid en flexibiliteit. Eén en ander houdt overigens nauw verband met de discussie of een “top-down”- dan wel een “bottom-up” benadering het meest geschikt is voor het voeren van een efficiënt beleid. Vraag is dan ook vanuit welke visie men tot welk resultaat wenst te komen.

2. Vlaanderen kent traditioneel een “top-down” benadering in de ruimtelijke planning. Deze aanpak wordt met de voorliggende teksten niet fundamenteel in vraag gesteld. Wel worden er meer mogelijkheden geboden voor afwijkingen van de regels die op basis van een “top-down” benadering zijn vastgesteld. Tevens worden ook een aantal voorstellen geformuleerd die geïnspireerd zijn door een “bottom-up” benadering.

3. Wat de mogelijkheid tot afwijkingen aan bestaande stedenbouwkundige voorschriften betreft, wordt in eerste instantie gedacht aan de regels inzake zonevreemde constructies. Volgens sommigen valt het evenwel te betreuren dat de problematiek van de zonevreemdheid na al die jaren nog steeds niet aan de kern wordt aangepakt via een planologische oplossing. Sommigen zijn inderdaad van oordeel dat opnieuw de zonevreemdheid via een vergunningenbeleid wordt aangepakt in de plaats van het zoeken naar planologische oplossingen. De voorgestelde afwijkingen houden opnieuw een versoepeling in ten opzichte van de voorgaande wijzigingen. Hierdoor ondergraaft de Vlaamse overheid haar eigen planologisch beleid. Ook omwille van de rechtsonzekerheid die gepaard gaat met een zoveelste wijziging en omwille van de bijkomende druk op het buitengebied is de nieuwe regeling volgens sommigen volstrekt ongewenst. Men pleit aldus voor een serieuze planologische oplossing waarbij de overheid keuzes durft te maken en het open ruimtebeleid waar durft te maken. Volgens sommigen dient deze planologische oplossing eerder op lokaal niveau te gebeuren. Dit zou de voorkeur genieten boven een algemeen geldende oplossing.

   Het gebrek aan een doeltreffende en operationele werking van de planbaten én de planschaderegeling, ligt volgens anderen ongetwijfeld mede aan de oorsprong van het gebrek aan een structurele oplossing. Planologische lusten en lasten dienen voldoende in evenwicht te zijn (cfr. infra).

4. Het sluiten van “realiseringsovereenkomsten” betreffende de daadwerkelijke uitvoering van ruimtelijke en sectorale doelstellingen is dan weer een uitdrukking van de “bottom-up” benadering.

5. De wijze waarop de realiseringsovereenkomst in het kader van een sociaal en bescheiden woonaanbod wordt geïmplementeerd in de voorliggende voorontwerpen van decreet getuigt volgens sommigen evenwel van een al te rigide en te gedetailleerde aanpak en laat aldus weinig tot geen onderhandelingsruimte over aan de gemeente en de overige betrokken actoren, zodat van een echte aanpak van op het terrein geen sprake is. Dit komt een gebiedsgerichte oplossing niet ten goede.

6. Dergelijk gedetailleerd en rigide kader van de "realiseringsovereenkomst sociaal en bescheiden woonaanbod" kan volgens sommigen wellicht worden verklaard door een gebrek aan een algemeen kader dat de ruimtelijk relevante, projectmatige samenwerking tussen overheid en marktpartijen mogelijk maakt, waarbij de overheid binnen regulerende kaders gebruik maakt van het contractmechanisme en dus van ruilmechanismen om de realisatie van de gestelde ruimtelijke kaders te bevorderen en in publiekrechtelijke zin te verankeren.

7. Dergelijk algemeen kader is nodig en maakt de realisatie en/of verandering van gebiedsbestemmingen, grondgebruiksmogelijkheden en/of gebiedsinrichting dus onderwerp van onderhandeling.

8. Een plan kan dan misschien wél grenzen stellen aan de onderhandelbaarheid van de daarin gemaakte, ruimtelijke keuzen, maar er blijft binnen het concept van de wenselijk geachte ontwikkelingsplanologie voor het bevoegde overheidslichaam ruimte om tot nadere keuzen te komen, in afhankelijkheid van tegenprestaties van marktpartijen.

9. Deze keuzemogelijkheden worden ingevolge de voorgestelde implementatie van de "realiseringsovereenkomst sociaal en bescheiden woonaanbod" in de voorliggende voorontwerpen van decreet volgens sommigen gefnuikt. Er moet alvast meer ruimte zijn voor maatwerk. Volgens sommigen moeten steden en gemeenten te allen tijde de mogelijkheid hebben om in lokale stedenbouwkundige voorschriften percentages sociale woningbouw vast te leggen. Volgens anderen is een eenzijdige invoering van sociale percentages door lokale overheden niet wenselijk en dient er minstens eerst een ruimere beleidsmatige en juridische context te worden vastgesteld over onder andere de wijze van financiering ten einde ongewenste maatschappelijke neveneffecten op de residentiële markt te vermijden.

10. De regeling mbt de "realiseringsovereenkomst" dient daarom volgens sommigen herdacht in een bredere context, niet alleen juridisch, maar ook maatschappelijk.

11. Zoals in de 'traditionele' ruimtelijke planning de concrete planinhoud en de aan de totstandkoming daarvan verbonden procedure garant moet staan voor ruimtelijke relevantie, kwaliteit en rechtvaardigheid, zo vraagt ook een meer op ontwikkeling gerichte planologie volgens sommigen inhoudelijke en procedurele kaders en waarborgen.

12. Onderhandelingsplanologie zal volgens sommigen gebonden moeten zijn aan de in de wet neergelegde, algemene regels en aan de in plannen vast te leggen (beleids)regels die er toetsbaar garant voor staan dat het overheidshandelen gebonden blijft aan het algemeen belang c.q. het belang van een goede ruimtelijke ordening, de beginselen van behoorlijk

bestuur en eisen van openbaarheid. Dit betekent onder andere ook, dat de onderhandelbaarheid van het overheidsbeleid op voor iedere burger of bedrijf gelijke wijze is gebonden aan spelregels en criteria.

13. De mogelijkheid van juridische doorwerking van de te maken afspraken, ook in de publiekrechtelijke sfeer, is daarbij essentieel. Zonder die doorwerking zijn die afspraken zonder waarde en zullen partijen ook niet bereid zijn tot wezenlijke afspraken.

14. Uit hetgeen voorafgaat, lijkt het dan ook volgens sommigen zeer voorbarig om thans uitgerekend voor individuele zonevreemde constructies in kwetsbare gebieden zonder meer te voorzien in de mogelijkheid tot aanvraag van planologische attesten. Volgens anderen is dit evenwel toch wenselijk mits eerst de contouren van een algemene op ontwikkeling gerichte planologie worden bepaald. Sommigen wijzen dan weer op de mogelijke enorme toename van de werklast voor de gemeenten en vrezen dat de gemeentelijke visie hierdoor wordt ondermijnd. Inzonderheid wordt dan gewezen op de reeds opgemaakte bestemmingsplannen. Volgens sommigen is het dan ook aangewezen de planologische attesten te beperken tot zonevreemde bedrijven.

Naast deze principiële bedenkingen rijst ook de vraag naar de praktische haalbaarheid. Zo wordt bijv. de mogelijkheid gecreëerd om een ruimtelijk uitvoeringsplan te laten opmaken voor één woning. Dit brengt een buitengewone werklast mee voor zowel de gemeenten, als de adviserende en toezichthoudende overheden.

2.4. OVEREENSTEMMING MET EEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Er wordt thans voorgesteld om decretaal te verduidelijken hoe een overeenstemming met een “goede ruimtelijke ordening” dient beoordeeld (artikel 28 voorontwerp decreet tot wijziging DRO of nieuw artikel 99, § 2 DRO). Sommigen stellen zich de vraag of dergelijke zaken decretaal dienen verankerd te worden.

Volgens sommigen zijn deze bepalingen ingegeven omwille van de terechte zorg van de Vlaamse regering voor meer rechtszekerheid. Zij wijzen er echter op dat het opnemen van de elementen waaraan een “goede ruimtelijke ordening” kan getoetst worden, die grote zekerheid niet biedt. Het risico bestaat dat het vergunnen volgens een bepaald stramien enkel leidt tot “standaardmotivaties” door het aflopen van de verschillende “puntjes” en er uiteindelijk minder ruimte is voor een concrete beoordeling van de aanvraag. Dat zou een slechte ontwikkeling zijn. Met andere woorden : het betreffende artikel voegt niets toe en past niet in het streven naar wetsmatiging.

Anderen zijn daarentegen van oordeel dat dit artikel de rechtszekerheid wel degelijk ten goede komt.

2.5. CONCORDANTIE VAN GEBIEDSBESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

De Vlaamse Regering dient nog de wijze te bepalen waarop de gebiedsbestemmingen in ruimtelijke uitvoeringsplannen geconcordeerd worden naar de vergelijkbare

gewestplanbestemmingen. Het valt volgens sommigen op dat uitgerekend hier geen verdere decretale richtlijnen zijn opgenomen.

VI. DE ROL VAN HET GROND- EN PANDENBELEID

1. Grondbeleid is onlosmakelijk verbonden aan de ruimtelijke ordening. Doelstelling moet dan ook zijn om de bestemmingen feitelijk te realiseren en de daarbij horende financiële aspecten goed en eerlijk te regelen. De instrumenten voor grondbeleid moeten in dit verband de uitvoeringskracht van het ruimtelijk beleid ondersteunen.

2. De overheid beschikt volgens sommigen reeds over een arsenaal aan instrumenten. Vooraleer er nieuwe instrumenten ingevoerd worden, moet de nood hieraan duidelijk aangetoond worden. De instrumenten voor grondbeleid die de overheid ter beschikking staan, kunnen anderzijds alleen worden ingezet ten aanzien van burgers en bedrijven indien zij niet meewerken aan de realisatie van de bestemmingsplannen en zij voordeel halen uit overheidsinvesteringen. Vrijwillige samenwerking zal daarom steeds de voorkeur hebben.

3. Sommigen houden dan ook een pleidooi voor een beleid waar de klemtoon wordt gelegd op faciliterende maatregelen in plaats van een te ver doorgedreven actief grondbeleid. Anderen vinden dat de overheden in elk geval de mogelijkheid moeten hebben een actief grondbeleid te voeren, maar achten het ook evenzeer belangrijk dat voldoende ruimte wordt gelaten aan privé-initiatief. In dit verband uiten sommigen hun bezorgdheid dat dit in de huidige voorstellen onvoldoende mogelijk is en vragen zij de Vlaamse regering alvast bijkomend te motiveren waarom de inzet van nieuwe of vernieuwende instrumenten aangewezen is.

   Sommigen zijn voorstander van een doelgericht grond- en pandenbeleid, met meer opportuniteiten en verantwoordelijkheden voor zowel de marktpartijen als de overheden zonder concurrentievervalsing tussen verschillende actoren, waarbij de overheid zich vooral dient te concentreren op haar dienende functie en prioritair aandacht dient te besteden aan de werkelijke doelgroep en waar private en publieke initiatiefnemers op voet van gelijkheid worden behandeld en zelf kunnen beslissen om samen publiek-private samenwerkingsprojecten (PPS) te realiseren.

4. Van een gronden- en pandenbeleid wordt tot slot volgens sommigen verwacht dat het instaat voor het vrijwaren van de waardevolle of kwetsbare erfgoed- of natuurelementen die onlosmakelijk verbonden zijn met het Vlaamse landschap. Het dient volgens sommigen ook in een ruimere context betrekking te hebben op het inpassen van de constructiewijzigingen in de landschapswaarden van de omgeving. Het decreet maakt hierover geen enkele melding. Dit zou perfect bij de doelstellingen van het beleid opgenomen kunnen worden. Dit sluit overigens aan bij de vaststelling dat grondbeleid niet alleen nodig is om te zorgen voor voldoende aanbod. Het beoogt evenzeer het vrijwaren van waardevolle bestaande elementen die er reeds integrerend deel van uitmaken.

VII. DE BESCHERMING VAN HET PRIVATE EIGENDOMSRECHT

1. Het private eigendomsrecht wordt op internationaal en nationaal niveau beschermd via talrijke verdragen en wetgeving.

2. Het spreekt anderzijds voor zich dat het eigendomsrecht geen absoluut recht is, en dat gerechtvaardigde uitzonderingen wettelijk gezien mogelijk zijn mits gemotiveerd vanuit het kader van het algemeen belang.

3. Eigendomsbeperkingen van overheidswege moeten evenwel beantwoorden aan een rechtmatig evenwicht tussen het algemeen belang van de gemeenschap en de vereisten van de bescherming van de grondrechten van het individu.

   In die zin zijn eigendomsbeperkingen discriminerend indien zij op buitensporige wijze afbreuk doen aan de rechten van de betrokken eigenaars. Volgens sommigen is dit het geval bij het vroegtijdig opsporen zonder omkadering van leegstand om de eigenaar al na 12 maanden op te nemen in het register. Volgens anderen is dit niet het geval.

1.1. ZELFREALISATIEBEGINSEL

1. In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid wordt verduidelijkt dat een faciliterende aanpak zich opdringt indien de eigenaars zelf tot de realisatie van een plan willen overgaan. Hiermee wordt aangeleund bij het zelfrealisatiebeginsel dat thans reeds verwoord staat in het vigerende artikel 69, § 2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening.

2. Volgens sommigen lijkt het aangewezen dergelijk beginsel niet alleen te vermelden in de Memorie van Toelichting, maar tevens op te nemen in het decretaal kader van het grond- en pandenbeleid zelf en de modaliteiten ervan (zoals richtlijnen inzak de tijdspanne van realisatie) te verduidelijken in het decreet of via uitvoeringsbesluit. Anderen pleiten voor een decretaal zelfrealisatierecht in plaats van een zelfrealisatiebeginsel.

3. Het lijkt in dit verband tevens wenselijk te onderzoeken welke de mogelijkheden zijn om de zelfrealisatie flexibeler in te vullen en aldus een minder plaats- en ontwikkelingsgebonden karakter te verlenen, bijvoorbeeld door herverkaveling of planologische ruil.

1.2. STIMULEREN VAN "POSITTIEF" EIGENDOMSGEBRUIK

1. Bepaalde vormen van eigendomsverwerving dewelke geacht worden bij te dragen tot de realisatie van een duurzaam ruimtelijk en grond- en pandenbeleid worden via voorgestelde voorontwerpen van decreet fiscaal of financieel gestimuleerd. Schoolvoorbeelden zijn de voorgestelde "activeringsprojecten" en de "vermindering van de heffingsgrondslag voor

registratierechten ten behoeve van de activering van panden". Het valt op dat de inwerkingtreding van deze maatregelen sine die wordt uitgesteld.

2. Anders is het gesteld met de belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten. Deze regeling treedt principieel op 1 januari 2009 in werking, maar ook hier zal het wachten zijn op de noodzakelijke uitvoeringsbesluiten om één en ander te operationaliseren.
3. Sommigen zijn van oordeel dat meer aandacht dient besteed voor kwaliteitsvolle, hedendaagse architectuur binnen het kader van een activeringpolitiek, zowel op gebiedsniveau als op projectniveau voor woningen, industriegebouwen als andere bouwtypes. Dit verhoogt niet alleen de levenskwaliteit maar zorgt bovendien voor het erfgoed van de toekomst. Tevens moet vermeden worden dat deze activeringspolitiek een stimulans is voor bvb. pastiche-architectuur in verkavelingsprojecten of sociale woningbouw.

1.3. SANCTIONEREN VAN "NEGATIEF" EIGENDOMSGEBRUIK

1. Andere vormen van eigendomsgebruik dewelke geacht worden een negatieve impact te hebben op de realisatie van een duurzaam ruimtelijk en grond- en pandenbeleid worden via voorgestelde voorontwerpen van decreet (fiscaal of financieel) gesanctioneerd.

2. Hierbij kan verwezen worden naar het tegengaan van grondspeculatie, de introductie van een activeringstoezicht ten aanzien van onbebouwde gronden en kavels van (semi)publieke rechtspersonen, een activeringsheffing en een leegstandsheffing.

3. Het valt hierbij op dat de definitie van "speculatie" nogal abstract is ingevuld. Het verdient in dit verband te verduidelijken dat vooral het stilzitten van de eigenaar juist één van de essentiële voorwaarden dient te zijn van een "speculatief" optreden.

4. Anderzijds worden talrijke vrijstellingen en uitzonderingen voorzien, zowel in het kader van de opmaak van het bouwpotentieelregister, als in het kader van de invoering van een activerings- en leegstandsheffing. Hierdoor krijgen sommigen men de indruk dat de voorgenomen "sanctionering" in werkelijkheid een lege doos is. Het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid bevat dan ook volgens sommigen onvoldoende garanties dat de reeds bestemde zones optimaal benut worden.

5. Volgens anderen zouden de voorgestelde vrijstellingen moeten gebonden zijn, hetzij aan een toekomstperspectief dat kadert in de beleidsdoelstellingen, hetzij aan beperkingen opgelegd aan de verantwoordelijke eigenaar. In die zin zouden vrijstellingen van leegstandsheffing volgens sommigen verantwoord zijn voor verpachte gebouwen en gebouwen in kwetsbare gebieden.

6. Bovendien wordt door sommigen opgemerkt dat de leegstandsheffing en het bouwpotentieelregister worden aangemerkt als een lokale bevoegdheid. De Vlaamse overheid zou aldus de invulling ervan moeten overlaten aan de gemeenten, hetgeen nu niet het geval is. Sommigen adviseren de gemeentelijke autonomie te laten spelen. Anderen nuanceren dat een generiek basiskader alvast mogelijk moet blijven, ten einde

geen rechtsonzekerheid te scheppen en tegelijk een gelijke behandeling inzake vrijstellingen na te streven.

7. Bovendien is het eigenaardig dat de inwerkingtreding van het activeringstoezicht sine die wordt uitgesteld.

Het is al even merkwaardig te moeten vaststellen dat de gemeente verplicht wordt daadwerkelijk een berekening te maken van de oppervlakte aan onbebouwde gronden en kavels in eigendom van (semi)publieke actoren alvorens de 25 % norm sociaal woonaanbod ten aanzien van deze instanties doorwerking kan vinden in het vergunningenbeleid. Logischer en efficiënter is de toepassing van de vooropgestelde 25 % norm eenvoudig te koppelen aan de eigendomssituatie zelf, los van enige berekening en/of opname in een register.

8. Ten slotte kunnen de gemeenten worden gesanctioneerd indien zij het andere bestuur niet kunnen overtuigen. Anderzijds heeft de gemeente géén instrumenten in handen om de andere besturen te verplichten om hun gronden daadwerkelijk aan te snijden. Het lijkt dan ook volgens sommigen onterecht dat ten aanzien van de gemeente met een sanctie wordt gedreigd. Zij zijn van oordeel dat men ten onrechte de indruk wekt alsof de gemeenten zelf tal van bouwgronden in eigendom hebben.

1.4. VERGOEDINGEN INGEVOLGE BESTEMMINGSWIJZIGINGEN EN BEPERKINGEN

1. De huidige vergoedingssystemen ingevolge beperkende maatregelen zijn in de verschillende sectoren uiteenlopend of niet geregeld. In sommige gevallen kan dit volgens sommigen problematisch zijn in het licht van het grondwettelijk gewaarborgd gelijkheidsbeginsel en verdient het volgens hen aanbeveling hieromtrent extern juridisch advies in te winnen, minstens dit onder de aandacht te brengen van de afdeling wetgeving van de Raad van State ten einde juridische problemen achteraf te vermijden of minstens te beperken.

2. In het voorliggende voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid wordt geen algemeen en coherent kader uitgewerkt, noch wordt in de opdracht daartoe voorzien in de Memorie van Toelichting. Een volledige afstemming van de verschillende sectorale vergoedingen en instrumenten zou volgens sommigen wenselijk zijn (water, mest, natuur,…).

Het is alvast wenselijk een coherent en efficiënt vergoedingenbeleid te voeren in overleg met de lokale overheden. Eén en ander houdt ook nauw verband met de regeling inzake planbaten en planschade.

3. Wel wordt nu voorzien in bijkomende vergoedingssystemen voor minderwaarde aan de landbouweigendommen ingevolge ruimtelijke (groene) planningsinitiatieven. Volgens sommigen is deze regelgeving alvast onvolledig uitgewerkt en bestaan er nog knelpunten naar praktische uitvoerbaarheid. Hierbij verwijzen sommigen naar het afsprakenkader van 18 januari 2008 waarin duidelijk zou opgenomen zijn dat er zowel een vergoeding moet komen voor de kapitaalschade als voor de gebruikersschade (pachters, huurders) en dat de inwerkingtredingsdata van de verschillende decretale aanpassingen gelijklopend

moeten zijn. Volgens anderen staat hiertegenover dat diverse sectorale regelgevingen (oa Natuurbehoudsdecreet, Mestdecreet,…) nu reeds vergoedingen voor grondgebruikers voorzien.

4. Het is tevens onduidelijk of de bestemmingswijzigingscompensatie enkel mogelijk is ingevolge een gewestelijke bestemmingswijziging dan wel dat lokale bestemmingswijzigingen eveneens in aanmerking komen. In voorkomend geval stelt zich de vraag hoe dit financieel op eerlijke en heldere wijze wordt geregeld. De gemeenten zijn alvast geen vragende partij om voor de kosten op te draaien…

5. De voorgestelde regeling bevat overigens nog bepalingen die tussen haakjes zijn geplaatst. Hierdoor is de reikwijdte niet in te schatten. De latere invulling hiervan kan er toe leiden dat vrijwel niets tot vrijwel alles in aanmerking komt.

6. Volgens sommigen wordt de maatregel overigens uitgehold door deze te beperken tot percelen van meer dan 0,5 hectare en door bovendien slechts 80 % van de minwaarde in aanmerking te laten komen.

7. De bestemmingswijzigingscompensatie is volgens anderen dan weer een loutere financiële transactie zonder dat daar voorwaarden tegenover staan om de effectieve bestemming van het gebied te realiseren.

8. De regeling zou volgens sommigen uitgaan vanuit een zuiver economisch standpunt en duidelijk een negatieve perceptie creëren. De omzetting kan volgens hen echter evengoed een maatschappelijke meerwaarde betekenen. en houdt niet altijd de stopzetting in van landbouwactiviteiten. In Vlaanderen zijn er voldoende voorbeelden gekende van een perfecte symbiose tussen natuur en verantwoorde landbouw. Anderen wijzen er evenwel op dat de regeling precies tot doel heeft het verlies van een zuiver economische functie van een particulier te laten vergoeden door de maatschappij dewelke dan kan genieten van de maatschappelijke meerwaarde die de nieuwe bestemming zou moeten genereren bij realisering ervan. In dit verband wijzen sommigen erop dat het voorliggende voorontwerp van decreet ook nergens stelt dat de omzetting per definitie een stopzetting van de landbouwactiviteit hoeft te betekenen. De kapitaalschade is enkel een vergoeding voor verlies in verkoopswaarde.

9. Bij de uit te werken vergoeding voor de gebruikers zou het alvast logisch zijn dat deze gekoppeld is aan effectieve gebods-, of verbodsbepalingen of andere gebruiksbeperkingen die tot doelstelling hebben de bestemming van het gebied te realiseren.

10. Bovendien zou de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften volgens sommigen generiek moeten gelden in alle nieuw gedefinierde “kwetsbare gebieden” waar er zowiezo beperkingen zijn.

11. Sommigen pleiten er alvast voor dat de sanctie voor weigering van ruil niet zou mogen gelden voor percelen die het voorwerp uitmaken van een geïntegreerd beheer van landeigendommen.

12. Ten slotte moet de onafhankelijk en onpartijdigheid volgens sommigen te allen tijde gewaarborgd worden, inzonderheid wat de behandeling van de bezwaren betreft. Gezien de taakstelling van de VLM in het algemeen en haar essentiële rol in deze procedure, zijn er daaromtrent volgens sommigen onvoldoende waarborgen.

1.5. PLANBATEN/PLANSCHADE

1. Feit is dat de planbatenregeling reeds lang in het decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening is ingeschreven, terwijl ze al die tijd niet operationeel was. De SARO stelt dat het nu voorgestelde systeem te ingewikkeld is en vreest dat het ook niet operationaliseerbaar zal zijn.

   Ten einde een optimale ruimtelijke ordening ook daadwerkelijk op het terrein te verwezenlijken, dient er een evenwichtige verhouding te zijn tussen enerzijds, planbaten en, anderzijds, planschade, in spiegelbeeld. Dergelijk evenwicht ontbreekt thans. Dit zou nochtans aanleiding kunnen geven tot bottom-up contractplanologie, waarbij meer mogelijkheden gecreëerd zouden moeten worden om een "planologische ruil" te realiseren. Op deze wijze ontstaat een correct samenspel tussen planbaten en planschade.

2. Het lijkt wenselijk om de betaling van de planbaat resp. betaling van planschade exclusief te koppelen aan een daadwerkelijk gerealiseerde meer- of minwaarde via de weigering of verkrijging van een aangevraagde vergunning. In de gegeven omstandigheden zijn eigendomsoverdrachten en oppervlaktenormen "an sich" weinig relevant als criterium voor al dan niet verschuldigd en/of vrijgesteld zijn van de heffing. Volgens sommigen is de vrijstelling tot 1.500 m² overigens te beperkt, anderen vinden dan weer dat dit te ruim bemeten is en de vertuining van het landschap verder in de hand zal werken.

3. Volgens sommigen is de planbatenheffing vanuit economisch oogpunt in voorkomend geval ook een dubbele heffing voor bepaalde vennootschappen actief in de verhandeling en ontwikkeling van onroerende goederen, vermits de *gerealiseerde* meerwaarden op onroerend goed reeds belast worden via de vennootschapsbelasting. De consument zal dus finaal moeten instaan voor de betaling van deze dubbele heffing bij de aankoop van het eindproduct.

   Daarom pleiten sommigen voor een vrijstelling ten behoeve van eigenaars die de federale meerwaardebelasting op hetzelfde onroerend goed hebben betaald of zullen moeten betalen. Zoniet riskeert de consument de dupe te worden van de verrekening van deze dubbele heffingen.

4. Sommigen zijn tevens van oordeel dat de gemeenten via de uitkering van planbaten gestimuleerd worden om zoveel mogelijk bedrijventerreinen op hun grondgebied te voorzien, zodat de druk op het buitengebied vergroot. Anderen wijzen erop dat één en ander toch gewaarborgd wordt via de principes van het RSV mbt stedelijk gebied en buitengebied.

5. Bovendien moet vastgesteld worden dat het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid nog geen bedragen heeft vastgesteld voor de bestemmingswijzigingen van natuur → landbouw en van natuur, landbouw → ontginningsgebied. Dit vormt een belangrijk hiaat in de tekst, zeker op een moment dat tal van gewestelijke planinitiatieven worden gevoerd voor de afbakening van natuur, landbouw en bos door nieuwe ruimtelijke uitvoeringsplannen. De in het voorontwerp voorgestelde procedure, waarbij een besluit van de Vlaamse regering vóór 20/2/2009 moet opgemaakt worden en bekrachtigd worden door het Parlement, getuigt niet van een adequate wetgeving. Dit moet integraal deel uitmaken van dit decreet. Anders staat één en ander ook op gespannen voet met het grondwettelijk gewaarborgd gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel in fiscale zaken.

6. Ten slotte kan het als een aantasting van de lokale autonomie worden aanzien dat de Vlaamse overheid beslist hoe lokale overheden de opbrengsten uit de planbaten dienen te besteden.

1.6. DE VERPLICHTE VERKOOP VAN EEN SOCIAAL WOONAANBOD TEGEN MAXIMUMPRIJZEN

1. In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid wordt bijzondere aandacht besteed aan de vraag of de verplichte realisatie van een sociaal woonaanbod in overeenstemming is met de regels inzake de bescherming van het eigendomsrecht. Op basis van een summiere opsomming van een aantal arresten, concludeert men dat *"één en ander perfect verenigbaar (is) met de door het Europees Hof voor de Rechten van de mens aanvaarde middelen, die kunnen worden ingezet ten bate van een bepaalde sociale politiek*".

2. Dergelijke zuiver juridische redenering lijkt volgens sommigen alvast voorbij te gaan aan de mogelijke negatieve gevolgen van de voorgenomen maatregel op de prijszetting in de residentiële markt in Vlaanderen. Anderen stellen dat er mogelijkerwijze ook positieve gevolgen kunnen zijn van een sterker overheidsoptreden indien dit erop gericht zou zijn om te bouwen naar de daadwerkelijke behoefte aan woningen.

   Hoger werd alvast reeds een pleidooi gehouden om één en ander grondig te onderzoeken aan de hand van mogelijke alternatieven die dezelfde sociale doelstellingen op efficiëntere wijze kunnen bereiken met mogelijkerwijze minder negatieve of nadelige gevolgen voor de normale marktwerking.

3. Ongeacht de maatschappelijke gevolgen, valt het volgens sommigen evenwel nog uit te maken of de juridische argumentatie voldoende sluitend is om het systeem juridisch staande te houden.

4. Eén en ander dient alvast volgens sommigen mede in het licht van het grondwettelijk gewaarborgd gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel beoordeeld te worden. In dat verband lijken er volgens sommigen op het eerste zicht geen objectieve argumenten voorhanden om, in het licht van de doelstelling van de maatregel, een onderscheid in te voeren tussen enerzijds, de verkoop van appartementen en, anderzijds, de verkoop van woonhuizen en kavels.

Er wordt volgens sommigen alvast niet verantwoord waarom de regel voor woonhuizen en kavels reeds van toepassing is op projecten van minstens 10 eenheden, terwijl de regel voor appartementen slechts van toepassing is op projecten van minstens 50 eenheden. Sommigen achten het noodzakelijk het advies van de afdeling wetgeving van de raad van state hieromtrent uitdrukkelijk te verzoeken ten einde procedures achteraf te vermijden.

VIII. RESULTAATSGEBONDEN OPLOSSINGEN : DOELSTELLINGEN EN NIET INSTELLINGEN STAAN CENTRAAL

1. PRO MEMORIE : UITGANGSPUNT UIT DE BELEIDSNOTA RUIMTELIJKE ORDENING 2004-2009

1. Eén van de uitgangspunten van de beleidsnota ruimtelijke ordening 2004-2009 draagt de titel : "Doelstellingen en niet instellingen staan centraal." :

"*Als laatste uitgangspunt van deze Beleidsnota willen we een lans breken om de uitvoering van het beleid centraal te stellen, niet wie dit doet.*

Eén van de belangrijkste uitgangspunten van elk beleid, en dus ook van het beleid inzake ruimtelijke ordening, is dat doelstellingen moeten centraal staan en niet zozeer de instellingen. Het verdient aanbeveling om dit op het eerste gezicht logisch uitgangspunt hier nog even extra te benadrukken.

In de praktijk komen immers voorschriften voor in bestemmingsvoorschriften en structuurplannen die het privé-initiatief geheel of volledig uitsluiten : "woonreservegebieden" en regionale bedrijventerreinen met openbaar karakter" zijn gebieden die enkel via openbaar initiatief kunnen gerealiseerd worden. Volgens de Raad van State zijn dergelijke voorschriften onwettig omdat ze raken aan de handelingsbekwaamheid van de burgers (R.v.St., nr. 93.834, 9 maart 2001, Albrecht, T.R.O.S., 2001, 141 e.v.). Verschillende bestemmingsplannen (BPA's en RUP's) bevatten in die zin eveneens soms verordenende bestemmingsvoorschriften waarbij enkel de bouw van sociale huur- of koopwoningen mogelijk is.

Een instellingsgerichte visie op de ruimtelijke ordening speelt te weinig in op de mogelijkheden van publiek-private samenwerking, vermits het privé-initiatief geen of een te beperkt ontwikkelingsinitiatief heeft. Daar PPS een fundamenteel uitgangspunt is van de Vlaamse Regering dient dit nader onderzocht te worden".

2. PRIVATE ACTOREN EN AANSNIJDING VAN WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN

1. In het Vlaams regeerakkoord 2004-2009 wordt ten aanzien van de aansnijding van de woonuitbreidingsgebieden gesteld :

"Alle gemeenten en private partners krijgen de kans, via vereenvoudigde procedures, woonuitbreidingsgebieden op hun grondgebied aan te snijden.

2. In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid wordt gesteld dat het gewestplanvoorschrift voor woonuitbreidingsgebieden "*vervangen*" wordt door een nieuwe regel.

3. Het voorontwerp van decreet zelf heft dit gewestplanvoorschrift evenwel niet op, maar voegt, in overeenstemming met het regeerakkoord, eenvoudig bijkomende mogelijkheden tot aansnijding van die gebieden toe aan de bestaande regelgeving. De aansnijding van woonuitbreidingsgebied via groepswoningbouwvergunning wordt bijgevolg niet afgeschaft.

4. Dit is evenwel niet duidelijk geregeld. De huidige bewoordingen in de Memorie van Toelichting zouden de indruk kunnen wekken dat het bestemmingsvoorschrift inzake woonuitbreidingsgebied uit het inrichtingsbesluit van 1978 vervangen wordt en dat uitsluitend sociale woonorganisaties in de toekomst nog rechtstreeks, via het vergunningenbeleid, woonuitbreidingsgebieden kunnen aansnijden.

   Private actoren zouden dus zelf geen groepswoningbouw meer kunnen realiseren in woonuitbreidingsgebied, maar uitsluitend een aanvraag tot principieel akkoord bij de deputatie kunnen aanvragen ten einde een eventuele herbestemming naar woongebied uit te lokken. Dergelijke visie lijkt haaks te staan op de bepalingen uit het Vlaams regeerakkoord en de uitgangspunten van de beleidsnota ruimtelijke ordening 2004-2009.

5. Het lijkt daarom noodzakelijk één en ander te verduidelijken.

6. Sommigen zijn van oordeel dat het eventueel wijzigen van gewestplanvoorschriften via een algemene decretale regel hoe dan ook vele vragen oproept. Dit is niet de aangewezen manier om ruimtelijke bestemmingsplannen aan te vullen of te wijzigen.

   Bovendien ondergraaft dergelijke wijziging volgens sommigen de principes van het RSV. Niet enkel het gewestplan wordt aldus gewijzigd, maar ook het RSV en dit zonder openbaar onderzoek. Een wijziging van het RSV dient te geschieden via de geëigende procedure met inbegrip van openbaar onderzoek.

7. Nog volgens sommigen is het niet wenselijk via voorliggende decreten een soepelere regeling betreffende de aansnijding van woonuitbreidingsgebieden door te voeren dan thans reeds het geval is.

8. In dit verband stellen sommigen zich tevens de vraag of het mogelijk is woonuitbreidingsgebieden aan te snijden indien het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dit niet uitdrukkelijk voorziet. Anderen stellen dat dit op heden alvast mogelijk is en zijn geen voorstander van een koppeling van het vergunningenbeleid aan het structuurplanningsproces (cfr. supra).

   In ieder geval dient prioritair te worden ingezet op inbreidingsgerichte gebiedsontwikkeling ter vrijwaring van de schaarse open ruimte. Herbruik en gebruik van centraal gelegen gronden is daarom inderdaad prioritair. Het is te dezen overigens niet uitgesloten dat bepaalde woonuitbreidingsgebieden een inbreidingsgericht karakter vertonen. De plaatselijke context is doorslaggevend.

3. PRIVATE ACTOREN EN STRATEGISCHE PROJECTEN

1. Het blijft volgens sommigen een vraag waarom private actoren geen aanvraag tot erkenning van een strategisch project kunnen indienen, terwijl ze afzonderlijk wel activeringsprojecten kunnen aanvragen en hierbij aanspraak kunnen maken op subsidie-enveloppes. Anderen vinden dat de aanvraag voor "strategische projecten" een primaat moet blijven van de politiek.

2. Sommigen krijgen de indruk dat de overheid voor zichzelf allerlei uitzonderingen op de logge procedures inschrijft, terwijl de gewone burger in de kou blijft staan. Er is volgens sommigen sprake van een planologie met twee snelheden : een HST voor de publieke actoren en de boemeltrein voor de burger. Dit is volgens sommigen geen structurele oplossing voor het probleem en zal aanleiding geven tot maatschappelijke verzuring. Anderen vinden dan weer dat stroomlijning en vereenvoudiging bij projecten van groot en strategisch belang toch wel essentieel is.

4. DE REALISATIE VAN EEN SOCIAAL WOONAANBOD DOOR PRIVATE ACTOREN

1. Eén van de kernafspraken uit het politiek afsprakenkader van 18 januari 2008 bestaat erin dat private actoren in het algemeen ook de mogelijkheid zouden hebben sociale huisvesting op de markt aan te bieden, al dan niet afzonderlijk dan wel in PPS-verband. De sociale huisvesting is immers tot op vandaag exclusief instellingsgericht gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode. Volgens sommigen is de bedoeling om hiervan af te stappen, dan ook duidelijk.

2. Hiermee wordt dan ook volgens sommigen gevolg gegeven aan de nieuwe trend dewelke reeds was ingezet in de transitieagenda "*Vlaanderen in de steigers*" dat in de schoot van de Vlaamse administratie rond het thema duurzaam wonen en bouwen in overleg met diverse actoren werd opgemaakt. Hierin is uitdrukkelijk als strategie inzake betaalbaar wonen opgenomen :

   "*Bovendien moet elke initiatiefnemer, zowel publiek als privaat, minstens de mogelijkheid krijgen om dergelijke doelgroepen te bedienen. Hiertoe is een gelijkwaardig ondersteuningsbeleid noodzakelijk. Dan zullen alle initiatiefnemers zelf verantwoordelijkheid kunnen opnemen en zelf vrij beslissen in welk geval een publiekprivate samenwerking een meerwaarde kan bieden*."

3. Volgens sommigen valt het op dat de decretale vertaling van de maatschappelijke en politieke afspraken op dat vlak gebrekkig is uitgewerkt in voorliggende ontwerpen van decreet.

   Private actoren worden immers niet opgenomen in de instellingsgerichte definitie van "sociale woning" in de Vlaamse Wooncode en kunnen dus niet op gelijkwaardige manier als sociale huisvestingsmaatschappijen een sociaal woonaanbod op de markt aanbieden.

Via het decreet grond- en pandenbeleid worden zij in bepaalde gevallen daarentegen wel verplicht om een sociaal woonaanbod te voorzien. Maar ook in die gevallen kunnen zij het sociaal woonaanbod niet zelf rechtstreeks op de markt brengen. Zij worden verplicht samen te werken met sociale woonorganisaties. Bovendien kunnen private actoren geen beroep doen op een gelijkwaardig ondersteuningsbeleid als datgene waarop sociale huisvestingsmaatschappijen aanspraak kunnen maken. Van gelijkheid is dus geen sprake.

4. Mocht die gelijkwaardige behandeling ook daadwerkelijk worden gewaarborgd, lijkt het alvast redelijk te stellen dat de Vlaamse overheid inspanningen vraagt van zowel de private als publieke actoren om gesubsidieerde woningen voor de doelgroep te realiseren. De inspanningen van private partijen dienen hierbij in verhouding te staan tot de omvang van het totaalproject.

5. Sommigen bepleiten in elk geval het invoeren van sociale lasten ter realisering van maatschappelijke doelen. Anderen wijzen er in dit verband op dat één en ander hoe dan ook marktconform dient te verlopen, zoniet riskeert de kandidaat-koper op de residentiële markt het verschil te moeten bijpassen tussen de “geconditioneerde prijs” en de marktconforme prijs. Aldus wordt deze volgens sommigen finaal geheel of gedeeltelijk opgezadeld met de financiering van de sociale huisvesting, wat in wezen de taakstelling van de Vlaamse overheid zelf is.

6. Eén en ander dient in heroverweging genomen (cfr. supra).

7. Het lijkt volgens sommigen verder wenselijk te verduidelijken dat geen sociale verplichtingen aan private initiatiefnemers kunnen opgelegd worden indien er nog voldoende onbenutte en goed gelegen aansnijdbare gronden van de publieke sector in de betrokken gemeente aanwezig zijn om de sociale woonbehoefte op te vangen.

8. Sociale verplichtingen aan private actoren zouden volgens sommigen ook moeten beperkt worden in tijd, zodat de verplichting vervalt indien de sociale huisvestingsmaatschappijen niet geïnteresseerd zijn in overname van al dan niet uitgeruste grond en/of woningen binnen een redelijke termijn en aan een marktconforme prijs of indien geen subsidies worden verleend voor het rechtstreeks aanbieden van een sociaal woonaanbod aan de doelgroep. Anderen wijzen erop dat een “overnamegarantie” van de VMSW is vastgesteld

9. Anderzijds zouden private actoren volgens sommigen op vrijwillige basis steeds de mogelijkheid moeten hebben om een sociaal woonaanbod aan te bieden binnen een ruimer privaat project en zou de overheid het verschil tussen een marktconforme prijs en een sociale prijs moeten bijpassen, bijvoorbeeld via huursubsidies.

IX. RECHTSZEKERHEID, FLEXIBILITEIT EN KWALITEIT

1. Iedereen is het er over eens dat een wetgevend kader in onze 21ste eeuw tegelijk voldoende rechtszekerheid en voldoende flexibiliteit dient te waarborgen. Eén en ander dient bovendien borg te staan voor het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit.

2. Via voorliggende voorontwerpen van decreet wordt via diverse maatregelen gepoogd meer rechtszekerheid en flexibiliteit te bieden. De evenwichtsoefening is volgens sommigen in bepaalde gevallen beter gemaakt dan in andere.

3. De SARO beseft dat de huidige teksten nog maar voorontwerpen zijn, maar wijst er in elk geval op dat de teksten in de huidige vorm nog tal van vragen en onduidelijkheden oproepen. Daarom is zeker een globale voorafgaande screening, op éénduidigheid, eenvoud en praktische haalbaarheid noodzakelijk.

1. INTERGEMEENTELIJKE SAMENWERKING

1. De mogelijkheid om één en ander via intergemeentelijke samenwerkingsverbanden te realiseren, lijkt te beantwoorden aan een daadwerkelijke behoefte op het terrein.

2. Anderzijds blijkt er te weinig afstemming te zijn met de mogelijkheden die volgens het decreet intergemeentelijke samenwerking worden aangereikt. De SARO is van mening dat het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening evenals het decreet grond- en pandenbeleid intergemeentelijke samenwerking moet bevorderen en niet bemoeilijken.

2. MELDINGSPLICHT?

1 Zoals hoger vermeld staan sommigen over het algemeen positief bij het principe van de meldingsplicht.

2. Anderen uiten een hieromtrent een belangrijk voorbehoud en stellen vragen bij de invoering van de meldingsplicht.

De regeling is blijkbaar ingegeven vanuit de Vlarem-wetgeving, waar evenwel geen categorie van vrijgestelde handelingen bestaat. Sommigen stellen zich dan ook de vraag of het niet wenselijk is eerder de relatie vergunningsplichtige / vrijgestelde handelingen te herbekijken veeleer dan een nieuwe tussencategorie in te voeren. Hierbij zou dan in eerste instantie overleg moeten gepleegd worden met de lokale besturen. In dit verband zou het aangewezen zijn om in overleg met een aantal gemeenten “proefprojecten” te organiseren en op basis van praktische ervaring de eventuele meerwaarden en knelpunten in kaart brengen.

3. De huidige uitwerking in de tekst is volgens sommigen alvast onvoldoende duidelijk en niet onderbouwd vanuit een voeling met de dagelijkse vergunningenpraktijk op lokaal niveau. Er bestaan hieromtrent dan ook heel wat vragen en tegenstrijdige meningen, niet in het minst over de opportuniteit van het invoeren van een derde categorie van soorten handelingen.

4. Sommigen pleiten er alvast voor om de uitvoering van de meldingsplichtige werken slechts mogelijk te maken vanaf een redelijke termijn na melding en om de gemeenten de mogelijkheid te bieden vooralsnog een vergunningsplicht in te voeren als deze van mening zouden zijn dat een vergunning toch aangewezen is.

3. UITBREIDEN VAN DECRETALE MELDINGSPLICHTIGE EN/OF VERGUNNINGSPLICHTIGE HANDELINGEN VIA VERORDENINGEN

1. Het opnemen van de mogelijkheid om, via verordeningen en/of rups ten allen tijde de vergunnings- en meldingsplichtige lijsten aan te passen is volgens sommigen essentieel voor het bewaren van de goede ruimtelijke ordening.

2. Deze mogelijkheid wordt nu afgeschaft, hetgeen sommigen betreuren omdat bepaalde werken in bepaalde (kwetsbare) gebieden volgens hen wel degelijk een belangrijke ruimtelijke impact kunnen hebben, waarvoor het dan noodzakelijk is dat de vergunningverlenende overheid een appreciatie kan uitspreken door de behandeling van een vergunningsaanvraag. Het opnemen van de mogelijkheid om, via verordening of ruimtelijk uitvoeringsplan ten allen tijde deze lijsten aan te passen, is volgens hen essentieel voor het bewaren van de goede ruimtelijke ordening.

4. DEFINITIE ZORGWONING

Het begrip ‘zorgwoning’ zal volgens sommigen voor felle discussies en grote rechtsonzekerheid zorgen, aangezien dit type woongelegenheid bedoeld is voor een bepaalde categorie van mensen (bejaarden, hulpbehoevenden). Wat indien die mensen sterven? Wat indien ze na de verbouwing plots niet meer hulpbehoevend zijn? Dit is vooral een probleem voor zonevreemde woningen: wordt men strafbaar indien de hulpbehoevende de woning verlaat? Mag/moet men dan aanpassingswerken uitvoeren? Moet de ruimte dan afgesloten worden? Volgens sommigen is het alvast irrelevant dat men naakte eigenaar dient te zijn van beide woongelegenheden. Dergelijke vereiste zou de vrijheid uitsluiten om interfamiliaal aan vermogens- of successieplanning te doen.

5. PROJECTVERGADERING

1. Het nieuwe artikel 135ter DRO voert de projectvergadering in voor belangrijke projecten.

2. Volgens sommigen zou dit principieel voor alle projecten mogelijk moeten zijn.

3. Nog volgens sommigen dienen de randvoorwaarden helderder geregeld te worden om één en ander efficiënt te laten verlopen, in het bijzonder de termijnen waarbinnen deze vergadering dient georganiseerd te worden.

4. Anderen vragen zich ook af waarom de aanvrager in het geval van ontvoogde gemeenten een overleg kan eisen met de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar . Zij vinden dat op deze wijze wordt voorbijgegaan aan de autonomie van de vergunningverlenende lokale overheid. Men stelt zich alvast vragen bij de wenselijkheid om de overheid te "dwingen" een projectvergadering te organiseren.

6. TERMIJNEN EN PROCEDURES

1. De totale procedure inzake vergunningenbeleid is herschreven. Hierbij worden enerzijds de oude procedure en anderzijds de nieuwe procedure geïntegreerd. Op zich is dit een positief element dat kan leiden tot een optimalisatie van de procedure in zoverre de procedurestappen voor beide gevallen duidelijk en ondubbelzinnig zijn opgenomen en geen "technische fouten of onvolledigheden" bevatten, wat heden niet het geval is.

2. Het is van wezenlijk belang dat de diverse overheden die met bepaalde taken zijn belast, deze taken ook daadwerkelijk uitoefenen binnen de daartoe gestelde termijnen. Het is eigenaardig vast te stellen dat beslissingstermijnen wel worden vastgesteld in de reguliere procedure, maar dat dergelijke beslissingstermijnen niet geregeld worden in de bijzondere procedure.

3. Wat de reguliere procedure betreft, wordt bovendien niet verduidelijkt welke het beginpunt is van de vervaltermijn van 105 resp. 150 dagen waarbinnen een beslissing dient genomen. Dit zorgt voor rechtsonzekerheid.

4. Bovendien valt op dat de keuze voor de termijnen niet altijd doordacht is. De adviestermijn die de Vlaamse Commissie voor Ruimtelijke Ordening in het kader van grote en strategische projecten in acht dient te nemen, bedraagt 45 kalenderdagen. Deze termijn is erg kort. Aangezien het hier projecten van gewestelijk en strategisch belang betreft, zullen dit wellicht zeer ingrijpende en complexe dossiers zijn. Deze termijn is ook ongebruikelijk : normaliter worden termijnen gebruikt die een veelvoud zijn van 30. Ook in de milieusector worden termijnen van 30-60-90 dagen en meer gebruikt. Het is daarom aangewezen meer eenvormigheid in de termijnregeling te brengen.

5. Tevens is het wenselijk om een zekere eenvormigheid na te streven met betrekking tot de gevolgen van een niet-tijdige beslissing.

   Dat een niet-tijdige beslissing van de deputatie meteen tot een afwijzing van het beroep leidt, zal volgens sommigen in de praktijk problematisch zijn. Immers, vele dossiers kunnen opgelost worden na een eerste debat of toelichting. Vaak worden kleine wijzigingen aan de plannen aangebracht of bijkomende motivering neergelegd. Als een dergelijk uitstel niet meer mogelijk is, zal dit leiden tot een onmogelijkheid om een dossier opgelost te krijgen. Het ware volgens sommigen veel beter om met een termijn van orde te

werken en de mogelijkheid tot het indienen van een rappelbrief te voorzien bij de deputatie.

6. Tegen een beslissing van de deputatie kan er volgens voorliggende tekst nog beroep worden ingesteld bij de Raad voor vergunningsbetwistingen. Op deze manier ontstaat het gevaar dat deze op te richten Raad overstelpt wordt met beroepsprocedures. Het is volgens sommigen alvast noodzakelijk dat derden die eertijds geen bezwaar hebben ingediend bij de deputatie alvast geen beroep kunnen indienen bij de Raad.

   Waar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren in de praktijk momenteel in relatief veel gevallen in tegenberoep gaan tegen besluiten van de deputatie, laat het zich raden met welke overbelasting een dergelijke Raad zal worden geconfronteerd, temeer er voor gans Vlaanderen één Raad wordt voorzien, bestaande uit slechts 5 rechters. Dit lijkt utopisch en proces-economisch niet verantwoord. Het is overigens niet duidelijk wat de meerwaarde is van deze Raad voor vergunningsbetwistingen ten opzichte van de Raad van State.

7. De termijn van 60 dagen waarbinnen deze Raad een beslissing dient te nemen is bovendien slechts een termijn van orde en gaat overigens slechts in de dag na de zitting. Wanneer die zitting uiterlijk moet plaats vinden wordt dan weer niet bepaald…

   Het lijkt alvast noodzakelijk om de beweerde noodzaak voor de oprichting van dergelijke Raad voor het vergunningenbeleid beter te motiveren.

   Los van de vraag of Vlaanderen bevoegd hiervoor is, is het geen goede zaak dat de Raad aanwijzingen kan geven aan de vergunningverlenende overheid die zijn beslissing vernietigd zag. De scheiding der machten vereist immers deze terughoudende rol van de Raad. De vergunningverlenende overheid kan dan zelf bij een nieuwe vergunningsaanvraag rekening houden met de beschikbare informatie.

7. AANVRAGEN VAN SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN

1. Hoger werd reeds door sommigen gewezen op het te rigide en gedetailleerde kader waarbinnen gemeenten en private actoren volgens voorliggende teksten dienen te opereren voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod op particuliere gronden (zie VI, 2.3.).

2. Anderzijds valt het sommigen op dat de gemeenten volgens de voorgestelde hervorming tegelijk zullen kunnen optreden als (hoofd)aandeelhouder van een sociale huisvestingsmaatschappij en als vergunningverlenende overheid ten aanzien van die huisvestingsmaatschappij.

   Dergelijke rechter- en partijsituatie mag volgens sommigen niet worden ingevoerd noch gestimuleerd en is overigens in strijd met het Vlaams regeerakkoord 2004-2009 waarin uitdrukkelijk vermeld staat : "*voor de eigen vergunningsaanvragen krijgen de lokale besturen en de sociale huisvestingsmaatschappijen de mogelijkheid om bij de Vlaamse*

overheid in beroep te gaan tegen afwijzende beslissingen", hetgeen veronderstelt dat de regering er vanuit ging dat de aanvragen van sociale huisvestingsmaatschappijen bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dienen ingediend en niet bij de gemeente zelf.

3. In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp decreet wordt deze plotse ommekeer verantwoord vanuit "*de gelijkheid tussen private actoren en sociale woonorganisaties*" inzake het grond- en pandenbeleid en de daarin geregelde "*betrokkenheid van private actoren bij de uitbouw van een sociaal woonaanbod*.".

Deze argumentatie overtuigt niet echt volgens sommigen, vermits deze gelijkheid blijkbaar niet consequent wordt doorgetrokken (cfr. supra).

4. Sommigen stellen zich vragen bij de voorgestelde opmaak van een "deontologische code" om eventuele misbruiken tegen te gaan. Indien men werkelijk een gelijke behandeling zou nastreven, lijkt het alvast wenselijk dat private actoren en sociale huisvestingsmaatschappijen hun aanvragen bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar indienen van zodra er sociale woningen of kavels dienen gerealiseerd. Eén en ander ligt overigens in het verlengde van hetgeen recent beslist is mbt tot de aanvragen die kaderen in PPS-projecten.

8. AFSCHAFFEN VAN BINDENDE ADVIEZEN

1. De afschaffing van bindende adviezen op zich wordt niet zozeer als problematisch aanvaard, wel de vaststelling dat er geen structurele garanties worden voorzien voor de toepassing en het behoud van een kwalitatief sectoraal beleid.

2. Volgens sommigen rijst de vraag of het afschaffen van een bindend advies opportuun is voor een aanvraag die de sloop van een beschermd monument impliceert. Op die manier kan de vergunningverlenende overheid een monument declasseren in strijd met het sectoradvies, Sommigens stellen dat één en ander op gespannen voet staat met de sectorale regels inzake de procedure tot declassering van monumenten.

3. Sommigen stellen dan voor om de mogelijkheid te bieden om bij de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) een administratief beroep in te stellen tegen de afgifte van een vergunning. Een alternatief is volgens sommigen dat de instantie die het advies niet volgt, verplicht wordt om verantwoording af te leggen bij de instantie die dit advies heeft uitgeschreven. Bij betwisting zou men aldus de KCML een taak als "onafhankelijke scheidsrechter" kunnen toebedelen.

9. CONCRETISEREN VAN DE OVEREENSTEMMING MET EEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

1. Het rekening houden met mogelijkerwijze *toekomstige* beleidsmatig gewenste ontwikkelingen bij de beoordeling van het vergunningenbeleid zet volgens sommigen de deur open voor willekeur en beknot de rechtszekerheid.

   Toekomstige beleidsmatig gewenste ontwikkelingen dienen in het richtinggevend deel van het ruimtelijk structuurplan te worden opgenomen en kunnen aldus overeenkomstig artikel 19, § 6 DRO geen beoordelingsgrond vormen voor het vergunningenbeleid. Voornoemd artikel 19, § 6 mag niet uitgehold worden door de bepaling vermeld in artikel 99, § 2, 2° nieuw DRO dat "beleidsmatig gewenste ontwikkelingen" in rekening kunnen gebracht worden bij de beoordeling van de aanvragen.

3. Anderen zijn van mening dat toekomstige beleidsmatig gewenste ontwikkelingen wel een beoordelingsgrond voor de afgifte van vergunningen kunnen vormen, op voorwaarde dat ze reeds afgetoetst zijn bij de bevolking op basis van een definitief in werking getreden ruimtelijk structuurplan. In die zin pleiten sommigen ervoor om het verbod uit artikel 19,§ 6 DRO om bij een vergunningsbeslissing te verwijzen naar een structuurplan, te nuanceren. Een verwijzing naar een structuurplan in het kader van een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, dient volgens hen wel mogelijk te zijn, aangezien dit een verwijzing inhoudt naar een 'vaste beleidslijn' of visie die door de overheid is vastgesteld in een gedragen plan. Een verwijzing naar een structuurplan kan volgens hen evenwel nooit mogelijk zijn in het kader van een toets aan de bestemmingsconformiteit van een aanvraag.

   Volgens de SARO is het in voorkomend geval in het licht van de rechtszekerheid alvast onaanvaardbaar dat reeds eerder goedgekeurde structuurplannen voor de toekomst een beoordelingsgrond inzake de overeenstemming met een "goede ruimtelijke ordening" zouden kunnen vormen voor het vergunningenbeleid. Dit is maatschappelijk oneerlijk, vermits de burgers tijdens het eerder openbaar onderzoek er wettelijk mochten vanuitgaan dat de structuurplannen geen beoordelingsgrond konden vormen voor het vergunningenbeleid. Hadden zij toen geweten dat de latere wetgeving dit zou terugschroeven, zouden zij wellicht toch bezwaar ingediend hebben… In ieder geval dient de relatie met de plan-MER regelgeving grondig te worden bekeken.

10. NIEUWE REGELS INZAKE VERKAVELEN

1. Het valt op dat de vervalregels discrimineren ten nadele van verkavelingsvergunningen, vermits enkel de verkavelingsvergunningen qua verval geviseerd worden indien de realiseringsovereenkomst inzake sociaal woonaanbod niet wordt gerealiseerd. Bovendien geldt dit verval dan voor de totaliteit van de verkaveling, terwijl de andere vervalregels enkel gelden ten aanzien van de niet-verkochte delen.

2. De Raad voor vergunningsbetwistingen kan bij de beoordeling van de weigering van stedenbouwkundige vergunningen in het kader van vervallen verkavelingen vaststellen dat

het verval niet tegenstelbaar is ten aanzien van personen die kunnen aantonen dat de overheid na het verval handelingen heeft gesteld die dat verval tegenspreken. Deze mogelijkheid wordt evenwel uitgesloten indien het verval betrekking heeft op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. De verantwoording voor deze uitsluiting lijkt niet logisch, zeker niet indien men stelt dat het verval betrekking heeft op de totaliteit van de verkaveling.

3. Het valt ook moeilijk in te zien waarom men aan een verkavelingsvergunning slechts kan verzaken in de mate de vergunningverlenende overheid ermee instemt. Voor de verzaking aan stedenbouwkundige vergunningen is immers geen instemming van de vergunningverlenende overheid vereist. De eigenaar zou alvast ook individueel op de hoogte moeten worden gebracht van het verval alvorens opname ervan in vergunningenregister.

4. Het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid voorziet dat de realiseringsovereenkomst, die voorafgaand aan de aanvraag van een verkavelingsvergunning principieel moet worden gesloten indien een percentage bescheiden wonen is bepaald, een aankoopoptie moet voorzien ten voordele van publieke initiatiefnemers. Deze optie kan dan gelicht worden indien het bescheiden woonaanbod niet verwezenlijkt is binnen de 8 jaar na de afgifte van de verkavelingsvergunning.

   Het valt op dat dergelijke verplichting specifiek geldt ten aanzien van verkavelingsvergunningen. Dergelijke bepaling gaat bovendien voorbij aan het feit dat de verkavelingsvergunning op zich geen vergunning inhoudt voor de bouw van de bescheiden woningen zelf.

   Een oplossing bestaat erin om het lichten van de optietermijn alvast voor bescheiden woningen op één of andere manier te koppelen aan de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning.

11. ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES

1. De regels voor zonevreemde constructies worden volledig herschreven, maar het is geenszins duidelijk wat inhoudelijk wijzigt en wat ongewijzigd blijft. Hoewel vele bepalingen inhoudelijk niet wijzigen, worden ze toch op een andere manier geformuleerd, herschikt of gewoon van plaats gewijzigd. Op die manier wordt het wel heel moeilijk een duidelijk beeld te hebben over wat nu precies wijzigt en wat behouden blijft. Dit creëert rechtsonzekerheid, terwijl het integendeel de bedoeling is om rechtszekerheid te bieden.

2. De regels inzake zonevreemdheid worden ook van toepassing in bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen, met dien verstande dat ruimtelijke uitvoeringsplannen de decretale waarborgen kunnen aanvullen, maar niet beperken, tenzij op vlak van volumenormen bij herbouw.

Volgens sommigen is dit als een versoepeling ten aanzien van het verleden aan te merken, hetgeen een extra druk op het buitengebied teweeg brengt. Dit zou aldus niet wenselijk zijn, en bovendien in strijd met de principes van het RSV.

Anderen stellen dan weer dat er in werkelijkheid geen sprake meer is van "*basisrechten*" indien men de mogelijkheid heeft om deze basisrechten uit te hollen.

3. Hoger werd reeds gewezen op het feit dat het betreurenswaardig is vast te stellen dat nog steeds geen fundamentele planologische aanpak ter zake is gerealiseerd en men aldus opgezadeld zit met steeds wijzigende afwijkingsstelsel op de toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften.

4. Bovendien kan men zich de vraag stellen hoe de toepassing van deze basisregels op zonevreemde constructies gelegen in bijzondere plannen van aanleg in concreto dient te gebeuren en wat de gevolgen hiervan zijn. Volgens sommigen is het uitbreiden van de regels voor zonevreemde constructies tot alle bestemmingsvoorschriften nefast, vermits dit aanleiding zou geven tot miskenning van alle voorschriften voor het behoud van de plaatselijke ruimtelijke ordening die in goedgekeurde plannen zijn vastgelegd. Daarom pleiten sommigen ervoor de bestaande regelgeving voor zonevreemde constructies niet uit te breiden.

5. Een belangrijke "vernieuwing" lijkt nu het schrappen van de voorwaarde van het 'behoud van karakter en verschijningsvorm'. Het resultaat is dat er geen enkele kwalitatieve beperking meer bestaat: loutere residentiële bebouwing ter vervanging van een typisch landelijke woning is mogelijk. De vraag is of dat werkelijk de bedoeling is.

6. Ook de voorziene mogelijkheid om een planologisch attest aan te vragen voor zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden is volgens sommigen onwenselijk, vermits dit zal leiden tot bijkomende administratieve last voor de gemeenten en de gemeentelijke visie op het buitengebied zou dreigen te ondermijnen.

12. UITDOVEND WOONRECHT VOOR WEEKENDVERBLIJVEN

1. Er wordt een persoonsgebonden niet-overdraagbaar uitdovend woonrecht toegekend aan personen die weekendverblijven permanent bewonen in zones waar dit niet toegelaten is volgens de stedenbouwkundige voorschriften.

2. Via dergelijk uitdovend woonrecht wordt aldus meer rechtszekerheid geboden aan deze personen.

3. Sommigen zijn evenwel van oordeel dat deze rechtszekerheid een te absoluut karakter heeft en dat afwijkingen gebiedsspecifiek moeten mogelijk blijven, zeker in kwetsbare gebieden en het voorwerp moet uitmaken van een gelijktijdige afweging, al dan niet bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

In dit verband pleiten anderen voor een duidelijke planologische oplossing in overeenstemming met de resolutie ter zake van het Vlaams Parlement waarbij alle overheden evenwel hun verantwoordelijkheid opnemen. Pas als blijkt dat dit niet mogelijk is, kan in een aantal gevallen een uitdovend woonrecht worden toegekend.

13. AS BUILT-ATTESTEN

1. Zoals hoger vermeld, wenst de overheid de regeling inzake as built -attesten in de praktijk toe te passen. Er wordt opgemerkt dat het in een Vlaams decreet aangewezen is te spreken over 'conformiteitsattest' in plaats van de Engelse term "as-built' attest.

2. Het lijkt aangewezen een as built-attest pas in te voeren wanneer meer duidelijkheid is ontstaan over de (mogelijke) gevolgen en praktische uitwerking. Wat met een vergunning afgeleverd door de deputatie? Wat als afgeweken wordt van een 'marginale' wijziging aan vergunning ingevolge een beroep, een advies van een adviserende instantie of een openbaar onderzoek?

3. Er wordt niet geregeld wat de gevolgen zijn indien het as-built attest niet wordt afgeleverd en welke verhaalmiddelen open staan tegen een weigering of het uitblijven van de afgifte van dit attest. Deze essentiële zaken dienen decretaal te worden vastgelegd. Volgens sommigen dienen architecten zeker als deskundige in aanmerking te komen voor de afgifte van as-built-attesten.

4. Het lijkt volgens sommigen is het aangewezen om te voorzien in een verplichting lastens de Vereniging van mede-eigenaars om bij de overdracht van een private kavel in een mede-eigendom, in te staan voor het aanvragen van het as-built attest dat vereist zou zijn voor de overdracht van een privatieve kavel. De kosten van elk as-built attest zijn dan verplichtend een gemeenschappelijke kost, te verdelen over alle mede-eigenaars pro rata hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. Recentelijk werd een gelijkaardige regeling voorzien voor de kosten verbonden aan de bodemonderzoeken uit te voeren voorafgaand aan het opvragen van een bodemattest nodig bij de overdracht van een privatieve kavel in een mede-eigendom in het geval van overdracht van een risico-grond.

5. Volgens sommigen gaat de bepaling dat het "as-built" attest in geval van marginale afwijkingen in de plaats treedt van de vergunning, voorbij aan de exclusief toegewezen vergunningverlenende bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Dit is volgens hen onverantwoord.

6. Bovendien is het wenselijk de relatie tussen de regeling betreffende as built- attesten en de zonevreemde constructies te verduidelijken. Ten einde in aanmerking te komen voor de toepassing van de regels inzake zonevreemdheid, dient de vergunde of vergund geachte woning immers *hoofdzakelijk* vergund te zijn.

7. Het lijkt volgens sommigen ten slotte aangewezen om de in artikel 93.12 § 2 vooziene termijn waarin een vermoeden van vergunning bestaat, te laten aanvangen op 22 april 1962, zoals nu reeds voorzien, maar om de einddatum van deze periode te verlengen tot

31 december 2007. Als gevolg van het opstellen van as-built attesten zullen immers heel wat bouwovertredingen uit de jaren 70, 80 en 90 van de vorige eeuw worden vastgesteld. Wanneer omtrent deze bouwovertredingen geen proces-verbaal of geen niet-anoniem bezwaarschrift werd opgesteld, lijkt het volgens sommigen vrij zinloos om de vergunningverlenende overheden te overstelpen met aanvragen voor regularisatievergunning.
In de gevallen dat regularisatie onmogelijk blijkt omdat de niet-vergunde constructies niet beantwoorden aan de huidige bouwvoorschriften en andere regels is er volgens sommigen zelfs geen regularisatie mogelijk. Gelet op het feit dat geen sancties meer zouden gelden bij instandhouding in niet-kwetsbare gebieden, zullen velen zich volgens sommigen niet eens de moeite getroosten om een regularisatievergunning aan te vragen. De overdracht van gebouwen waarop een bouwovertreding rust zou alsdan een courante praktijk kunnen worden waardoor de burger opnieuw de indruk zou krijgen dat het oprichten van een constructie zonder stedenbouwkundige vergunning helemaal niet zo erg is en door de overheid toch wordt gedoogd.

14. HANDHAVING

14.1. HANDHAVINGSPLAN

1. Het valt op dat de voorgestelde hervorming nogal ingrijpende wijzigingen aanbrengen aan het handhavingsbeleid. De wijzigingen lijken hoofdzakelijk ingegeven door de roep om meer rechtszekerheid.

2. Zoals hoger vermeld, is de opmaak van een handhavingsplan met het oog op het vaststellen van een beleidsvisie een goede zaak. Indien een Vlaams Handhavingsplan uitspraken wenst te doen over de wijze van het lokaal handhavingsbeleid, lijkt het noodzakelijk de lokale overheid en alle andere betrokken partijen (parket, politie,..) als gelijkwaardige partner bij het plan te betrekken.

3. In de gegeven omstandigheden is het alvast voorbarig om thans reeds decretale wijzigingen door te voeren aan bepaalde instrumenten. Het is aangewezen eerst de resultaten van de beleidsvisie af te wachten alvorens concrete nieuwe maatregelen in deze of gene zin te nemen. In de gegeven omstandigheden volgen hieronder slechts een beperkt aantal bemerkingen in ondergeschikte orde.

14.2. HOGE RAAD VOOR HET HANDHAVINGSBELEID

Te betreuren valt dat de Hoge Raad de vrijheid heeft om al of niet in te gaan op een verzoek van een belanghebbende om gehoord te worden. Er is derhalve geen sprake van een hoorrecht dat decretaal wordt verzekerd.

14.3. Minnelijke schikking

Er is opvallend meer aandacht voor minnelijke schikking dan voorheen. Volgens sommigen vergroot dit het risico op een negatieve impact op de ambtelijke integriteit en zou dit aldus de kwaliteit van de handhaving in het gedrang kunnen brengen.

14.4. Herstelmaatregelen

Ten gevolge de bepalingen van artikel 42 zal er voor zonevreemde constructies steeds herstel in de oorspronkelijke staat of aanpassingswerken moeten worden gevorderd, wat betekent dat een meerwaardesom is uitgesloten. Indien een constructie wel conform is met de bestemmingsvoorschriften, is de meerwaarde de principieel te vorderen herstelmaatregel en wordt het herstel in de oorspronkelijke staat slechts gevorderd indien de inbreuk “de plaatselijke aanleg op kennelijk onredelijke wijze schaadt”. In het eerste geval is de regeling volgens sommigen overdreven streng, in het tweede geval soms te mild. Het enige criterium moet volgens sommigen zijn : de bewaking van de goede ruimtelijke ordening.

15. DEFINITIE BESCHEIDEN WOONAANBOD

1. Sommigen stellen zich vragen bij een lineair op Vlaams niveau vastgestelde definitie van bescheiden woonaanbod, dewelke dan nog exclusief aan oppervlakte- of volumenormen wordt gelinkt.

2. De vraag stelt zich of dergelijke lineaire definitie voldoende garantie biedt voor specifieke gebiedsgerichte problemen dewelke meestal maatwerk veronderstellen in overleg tussen actoren en lokale overheden.

16. BIJZONDERE PUBLICATIE- OF KENNISGEVINGSPLICHT NOODZAKELIJK?

16.1. Wijzigen of vernietigen van verkavelingsvergunningen

Het is eigenaardig vast te stellen dat, in de gevallen waarin een ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg de niet-vervallen verkavelingsvergunning kan wijzigen of vernietigen, het thans niet meer vereist is om de individuele eigenaars hiervan individueel op de hoogte te brengen. Deze rechtsbescherming die zij in het huidige DRO genieten, wordt zonder enige motivering afgeschaft.

16.2. Ruil- en herverkavelingen

1. In de Memorie van Toelichting wordt verduidelijkt dat de planologische basis voor ruil- en herverkaveling perfect kan worden vastgesteld in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Daarom

worden de bijzondere decretale regelen dewelke in dit verband reeds in het decreet van 18 mei 1999 zijn opgenomen, nu afgeschaft.

2. De vraag is evenwel of dergelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen niet tevens de bijkomende formaliteiten ter bescherming van de eigenaars dienen te bevatten, zoals de individuele aanschrijving voor de aanvang van het openbaar onderzoek. Dergelijke garanties zijn nu verdwenen met voorliggend voorontwerp van decreet. Dit is wellicht niet de bedoeling.

16.3 Percelen die in aanmerking komen voor planschadevergoeding, planbatenheffing en bestemmingswijzigingscompensatie

1. Een ruimtelijk uitvoeringsplan dient volgens de voorliggende teksten in voorkomend geval ook een register, al dan niet grafisch, te bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding.

2. Het is niet ondenkbaar dat de planologische overheid de decretaal voorziene planschadevergoeding hierdoor zal uithollen door niet alle percelen op te nemen die in aanmerking komen voor een planschadevergoeding.

3. Hierdoor zal de eigenaar zich genoodzaakt zien om juridische acties te ondernemen ten aanzien van het ruimtelijk uitvoeringsplan, ten einde zijn rechten te vrijwaren. Dit zal aanleiding geven tot bijkomende kosten. Het is wenselijk de betrokken eigenaars minstens individueel aan te schrijven voor de aanvang van het openbaar onderzoek.

4. Dergelijke aanschrijving lijkt eveneens verantwoord voor de opname van percelen die in aanmerking komen voor planbatenheffing of bestemmingswijzigingscompensatie, zodat de betrokkenen vooraf kunnen nagaan of één en ander strookt met de wettelijke bepalingen ter zake.

16.4. Opname van verval van de vergunning in het vergunningenregister

1. Aangezien het verval van stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen in principe van rechtswege intreedt en de eigenaar aldus niet op de hoogte wordt gebracht van het al dan niet vervallen zijn van zijn vergunning, heeft de eigenaar geen rechtszekerheid. Elke opname in het vergunningenregister in die zin is dan ook gebaseerd op een eenzijdige beslissing.

2. Het lijkt noodzakelijk dat de eigenaar voorafgaandelijk aan de opname in het vergunningenregister individueel op de hoogte wordt gebracht van de beslissing houdende vaststelling van het verval van rechtswege en hiertegen tevens de nodige klachten kan indienen.

16.5. Vaststellen van het bindend sociaal objectief door de gemeenteraad

1. Volgens het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid dient elke gemeenteraad op basis van de Verordening Sociaal Woonbeleid tegen tegen uiterlijk 31 maart 2009 een bindend sociaal objectief vast te stellen voor de periode van 2009 tot het verstrijken van de planhorizon van het nieuw ruimtelijk structuurplan Vlaanderen dat in 2012 definitief dient vastgesteld.

2. Ongeacht de wenselijkheid in het decreet zelf te verduidelijken dat de gemeenteraad bij de vaststelling hiervan tevens rekening dient te houden met de sociale contextfactoren, lijkt het, gelet op het belang van dergelijke gemeenteraadsbeslissing, wenselijk deze beslissing tevens kenbaar te maken via publicatie in het Belgisch Staatsblad.

3. Overigens is het maar de vraag of de koppeling van het bindend sociaal objectief aan de planhorizon van een structuurplan wel zinvol is, omdat de realisatie van de sociale woningen vooral afhangt van de lange doorlooptijd van de dossierbehandeling en uitvoering van dergelijke projecten.

16.6. Opname van een onroerend goed in de inventaris van onroerend erfgoed

1. Aangezien de opname van een onroerend goed in de inventaris van het onroerend erfgoed juridische gevolgen heeft in het kader van de (sloop)vergunning, lijkt het wenselijk de individuele eigenaars hiervan voorafgaandelijk op de hoogte te brengen en hen de mogelijkheid te verlenen hieromtrent opmerkingen te formuleren.

   De opname van een pand in dergelijke inventaris is volgens sommigen overigens een verkapte vorm van bescherming dewelke ontsnapt aan de strenge procedureregels inzake bescherming.

2. Mits respect van bovenstaande randvoorwaarde, zou de “erfgoedtoets” volgens sommigen zelfs moeten uitgebreid worden naar alle vergunningen, dus zowel voor verbouwing, uitbreiding, nieuwbouw als sloop, en dat voor alle onroerend-erfgoedtypes.

17. VERGUNNINGEN EN PLANNENREGISTER

De opmaak van een vergunningen en plannenregister is een echt monnikenwerk. De Vlaamse Regering dient hieraan prioriteit te geven. Het moet de huidige inhoud of de spelregels van de plannen- en vergunningenregisters niet noodzakelijk aanpassen. Bijkomende zaken opnemen in de registers zou volgens sommigen ook maar kunnen voor die gemeenten die reeds over deze registers beschikken én voorzover de aanpassing noodzakelijk is.

18. STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

De artikelen mbt het stedenbouwkundig attest worden aangepast. Het nieuwe artikel 135bis §4 DRO bepaalt dat de Vlaamse Regering nadere regels kan uitwerken. Het is belangrijk hierbij aan te stippen op welke wijze de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar hierbij wordt ingeschakeld voor advies, of adviesinstanties moeten geraadpleegd worden en of beroepsmogelijkheden bestaan. De huidige decreettekst is ontoereikend om bij inwerkingtreding van het decreet attesten af te leveren.

X. OVERLEG MET EUROPESE COMMISSIE NOODZAKELIJK EN WENSELIJK

1. STAATSSTEUN

1. In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid wordt gepoogd te verantwoorden waarom de regeling inzake staatssteun aan de private ondernemingen voor de aanleg van infrastructuur met het oog op de verkoop van sociale kavels en woningen, niet vooraf bij de Europese Commissie zou moeten worden aangemeld.

2. Men beroept zich hierbij op een beschikking van de Commissie betreffende diensten van algemeen economisch belang. Met deze beschikking verduidelijkt de Commissie in welke gevallen staatssteun aan ondernemingen voor de dienstverlening van algemeen economisch belang in afwijking van de algemene regel niet voorafgaand aan de Europese Commissie dient te worden aangemeld.

3. Om in aanmerking te komen voor dit afwijkingsregime dienen een aantal basisuitgangspunten en voorwaarden vervuld. Met betrekking tot de sociale woningbouw dient de steun betrekking te hebben op dienstverlening voor “achterstandsgroepen”. In de Memorie van Toelichting gaat men er blijkbaar van uit dat hieraan voldaan is indien er inkomensgrenzen – ongeacht de modaliteiten – zijn vastgelegd.

   Dit is volgens sommigen kennelijk niet het geval.

4. Eerst en vooral betreft het te dezen staatssteun met het oog op de uiteindelijke *verkoop* van sociale kavels en koopwoningen. Heel wat kandidaat-kopers komen hiervoor in aanmerking en zijn overigens financieel in staat om op de private huurmarkt een woning te betrekken zonder steun. Bovendien geldt in veel gevallen geen bijkomende bezitsvoorwaarde, zodat het in die gevallen ook mogelijk is een sociale kavel of woning te kopen zelfs als men elders reeds een onroerend goed in eigendom heeft. Men kan dan ook bezwaarlijk voorhouden dat het in casu “achterstandsgroepen” betreft.

5. Volgens EU-reglementering dient er bovendien een strikte scheiding te zijn tussen de boekhoudingen van enerzijds, de gesubsidieerde activiteiten en, anderzijds, de niet-gesubsidieerde activiteiten. Volgens voorliggend voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid zullen de koopwoningen en –kavels door de sociale huisvestingsmaatschappijen worden verkocht in naam en voor rekening van de private ondernemingen. Beide partijen dienen hiervoor een administratiecontract te sluiten. De financiële vergoeding voor deze opdracht kan en zal aldus onder partijen geregeld worden. Nergens wordt evenwel decretaal voorzien in de vereiste scheiding, in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen, tussen de commerciële ontvangsten uit deze opdracht en de inkomsten uit hun decretale kerntaken.

6. Ten slotte kan nog worden opgemerkt dat private actoren ook afzonderlijk in aanmerking komen voor subsidie-enveloppes in het kader van de activeringsprojecten, dewelke ruimer zijn dan sociale woningbouw.

2. VRIJHEID VAN VESTIGING, VRIJ VERKEER VAN PERSONEN EN KAPITAAL

1. Het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid voorziet in de verplichting om kavels in woonuitbreidingsgebied in bepaalde gemeenten die onder hoge prijs- en migratiedruk staan enkel voor te behouden voor mensen die een binding met de gemeente kunnen aantonen.

2. Dergelijke maatregel staat op gespannen voet met de Europese basisregels inzake vrijheid van vestiging, vrij verkeer van personen en kapitaal. Voorafgaand overleg met Europa lijkt in deze wenselijk ten einde procedures achteraf te vermijden.

3. OVERHEIDSOPDRACHTEN

1. In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid wordt gepoogd te verantwoorden dat de realiseringsovereenkomst tussen de gemeente en de private ondernemingen in het kader van de verwezenlijking van een sociaal en bescheiden woonaanbod niet onderworpen is aan de wetgeving overheidsopdrachten.

2. Eén van de basismotieven is dat het sluiten van dergelijke overeenkomst niet afhankelijk is van de wil van beide partijen, maar uit kracht van wet is opgedrongen. Dit is evenwel slechts gedeeltelijk het geval, vermits partijen volgens het voorontwerp decreet steeds een keuzerecht hebben: zij kunnen een realiseringsovereenkomst sluiten, maar zij kunnen evengoed beslissen om onbebouwde gronden te verkopen aan een sociale woonorganisatie en dan hoeven ze geen realiseringsovereenkomst meer te sluiten.

3. Bovendien wordt blijkbaar voorbijgegaan aan het feit dat voorafgaand aan de realiseringsovereenkomst een contract dient gesloten tussen de private onderneming en de sociale woonorganisatie (sociale huisvestingsmaatschappij) over de modaliteiten van de verkoop van sociale kavels en woningen. In gemende projecten met tevens sociale huurwoningen zullen in dit verband ook de modaliteiten worden afgesproken van de verkoop van de te realiseren sociale huurwoningen door de private ondernemingen aan die maatschappijen. Het verdient aanbeveling hieromtrent verder onderzoek te verrichten in het kader van de Europese aanbestedingsregels.

XI. OVERGANGSBEPALINGEN EN INWERKINGTREDING

1. Ten slotte valt het op dat de wijzigingsbepalingen aan het DRO evenals de realisatie van sociale woningbouw in het kader van specifieke ruimtelijke uitvoeringsplannen vanaf 1 januari 2009 in werking treden, terwijl de inwerkingtreding voor heel wat andere zaken mbt het grond- en pandenbeleid sine die wordt uitgesteld en/of afhankelijk worden gesteld van noodzakelijke uitvoeringsbesluiten.

2. Bovendien zijn de data van inwerkingtreding niet altijd even realistisch geformuleerd. Het lijkt moeilijk te vatten dat de vereiste nulmeting mbt een sociaal woonaanbod reeds op 1 januari 2009, datum van inwerkingtreding, dient beschikbaar te zijn.

3. Ook de deadline voor gemeenteraden om een bindend sociaal objectief vast te stellen (31 maart 2009) op basis van een nog vast te stellen Vlaams of provinciaal beoordelingskader, lijkt te krap bemeten.

*

* *

ADVIES VAN DE HOGE RAAD VOOR HET HERSTELBELEID

Vlaamse overheid

HOGE RAAD VOOR HET HERSTELBELEID

Rolnummer : 001682 / A / 000003

Beslissing nr : 001596

15/05/2008

ADVIES

inzake

de adviesaanvraag van de heer Dirk Van Mechelen, Viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening

over

het voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid

SITUERING, AARD EN VOORWERP VAN DE ADVIESAANVRAAG

1. Op 11 april 2008 verleende de Vlaamse regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid. Met een brief van 14 april 2008 [1] verzocht de heer Dirk Van Mechelen, Viceminister-president van de Vlaamse regering, Vlaams minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening, de Hoge Raad voor het Herstelbeleid "*in uitvoering van de beslissing van de Vlaamse regering om binnen een termijn van dertig dagen na de datum van ontvangst over bovengenoemde voorontwerpen*[2] *van decreet advies uit te brengen*".

2. De aard van het te verlenen advies werd in de onderhavige adviesaanvraag niet nader gepreciseerd door de adviesaanvrager.

[1] Ontvangen op 15 april 2008.

[2] Uit de brief van 14 april 2008 valt duidelijk af te leiden dat enkel het voorontwerp van het decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid het voorwerp van de adviesaanvraag uitmaakt, spijts het gebruik van het meervoud "voorontwerpen" van decreet.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid beschouwt de onderhavige adviesaanvraag als een verzoek van de Vlaamse regering, bij monde van de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening, strekkende tot het verlenen van een beleidsadvies in de zin van artikel 9, §7, eerste lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening[3] (hierna genoemd "DRO").

3. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid merkt op dat volgens de voornoemde bepaling het beleidsadvies slechts betrekking kan hebben op aangelegenheden met betrekking tot het handhavingsbeleid.

Gelet op de aard van de aan hem toegewezen bevoegdheden, vermag de Hoge Raad voor het Herstelbeleid aan de voornoemde bepaling geen bevoegdheden te ontlenen die geen betrekking hebben op het handhavingsbeleid.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid kiest niet voor een artikelsgewijze commentaar op het voorontwerp van decreet, maar voor een benadering waarbij een aantal aandachtspunten nader worden toegelicht en waaromtrent opmerkingen en voorstellen worden geformuleerd.

Deze aandachtspunten hebben zowel betrekking op een aantal functionele aspecten, als op een aantal juridische aspecten. Waar mogelijk wordt er teruggekoppeld naar de eerder uitgebrachte beleidsadviezen[4] en de jaarverslagen van 2005, 2006 en 2007.

Echter, waar dit relevant is, worden aangelegenheden zoals geregeld door het voorontwerp van decreet, die als dusdanig geen betrekking hebben op het handhavingsbeleid, doch indirect betrekking kunnen hebben op de aangelegenheden met betrekking op het handhavingsbeleid, mee behandeld in het onderhavige advies.

4. In het onderhavige advies worden meer specifiek de volgende aandachtspunten behandeld:

- De aard en de positie van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid (I)
- De samenstelling van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid (II)
- Het as built-attest (III)
- Het uitdovend woonrecht (IV)
- Het horen van belanghebbenden (V)
- De juridische aard en de bindende kracht van de adviezen (VI)
- De adviesbevoegdheid inzake de dwangsommen (VII)
- Het deskundigenadvies ten behoeve van rechterlijke instanties (VIII)
- Het historisch passief aanhangig voor de hoven en de rechtbanken (IX)
- De nieuwe verjaringsregeling (X)
- Capita Selecta (XI)

Na de bespreking van elk van deze aangehaalde punten, worden *in fine* telkenmale tekstvoorstellen gebracht die uiting geven aan de gedane opmerkingen van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid.

5. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid wijdde drie vergaderingen, meer bepaald de vergaderingen van 6 mei 2008, 8 mei 2008 en 15 mei 2008, aan de behandeling van de onderhavige adviesaanvraag.

---

[3] *B.S.* 8 juni 1999, zoals nadien gewijzigd.

[4] Het betreft het beleidsadvies van 19 juni 2006 op vraag van de voorzitter van het Vlaams Parlement over de problematiek van de invordering van het onbeperkt oplopen van dwangsommen bij gebreke aan vrijwillige en ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregel, alsook het beleidsadvies van 23 oktober 2006 over de door de raad gehanteerde inhoudelijke criteria bij de beoordeling van de aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid voor advies voorgelegde herstelvorderingen, door de raad ervaren actuele knelpunten in het handhavingsbeleid en het gegeven gevolg aan de adviesaanvragen. Beide beleidsadviezen kunnen geraadpleegd worden op de website van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid via de portaalsite http://www.ruimtelijke.ordening.be.

I. DE AARD EN DE POSITIE VAN DE HOGE RAAD VOOR HET HANDHAVINGSBELEID

1. De huidige regeling

1.1. Toelichting bij de huidige bevoegdheden

6. De huidige decretale opdrachten van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid kunnen als volgt worden omschreven[5]:

1. het formuleren van aanbevelingen inzake het herstel- en handhavingsbeleid (artikel 9*bis*, §7, eerste en tweede lid DRO);
2. het verlenen van een eensluidend advies over de herstelvorderingen (artikel 149, §1, tweede lid en artikel 151 DRO);
3. het verlenen van eensluidend advies omtrent het opstarten van het ambtshalve uitvoeren van een herstelvordering (artikel 153, tweede lid DRO).

Met betrekking tot het verlenen van advies inzake herstelvorderingen dient gewezen te worden op de overgangsregeling van artikel 198*bis* DRO.

Als overgangsmaatregel bepaalt artikel 198*bis*, tweede lid DRO dat de rechter de ingediende vorderingen voor misdrijven die dateren van vóór 1 mei 2000, maar die nog niet voor eensluidend advies werden voorgelegd aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, alsnog kan voorleggen voor eensluidend advies.

Gelet op het arrest nr. 14/2005 van 19 januari 2005 van het Grondwettelijk Hof, werd in het jaarverslag van 2005 er reeds op gewezen dat het aanbeveling verdiende dat in artikel 198*bis*, tweede lid DRO de woorden "*voor 1 mei 2000*" zouden worden geschrapt, aangezien de libellering van artikel 198*bis*, tweede lid DRO aanleiding kon geven tot ongewenste procedurele incidenten voor de rechter[6].

Met betrekking tot dit onderscheid tussen inbreuken die dateren van vóór of na 1 mei 2000, werd bij arrest van 22 maart 2006 door het hof van beroep te Antwerpen een prejudiciële vraag gesteld aan het Grondwettelijk Hof[7]. Het Grondwettelijk Hof oordeelde in het arrest nr. 34/2007 van 7 maart 2007 dat artikel 198*bis*, tweede lid DRO de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt in zoverre het de mogelijkheid voor de rechter om het advies te vragen van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid beperkt tot "*vorderingen voor inbreuken, die dateren van voor 1 mei 2000*".[8]

In een onlosmakelijk aan het beschikkende gedeelte van het voornoemde arrest nr. 34/2007 van het Grondwettelijk Hof verbonden overweging stelt het Grondwettelijk Hof dat "*de rechter zowel de ingediende vorderingen voor inbreuken die dateren van vóór 1 mei 2000, als de ingediende vorderingen voor inbreuken vanaf 1 mei 2000, alsnog voor advies aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid kan voorleggen*".

---

[5] Zie ook de omschrijving van zijn taken in het eerste jaarverslag van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid. Hoge Raad voor het Herstelbeleid, Jaarverslag 2005, 4-5.
[6] Hoge Raad voor het Herstelbeleid, Jaarverslag 2005, 4.
[7] *B.S.* 4 mei 2006, publicatie van het bij artikel 74 van de bijzondere wet van 6 februari 1989 op het Arbitragehof voorgeschreven bericht.
[8] Grondwettelijk Hof, nr. 34/2007, 7 maart 2007, i.h.b. cons. B.13.

M.a.w., de hoven en de rechtbanken kunnen met toepassing van artikel 198*bis*, tweede lid DRO, indien zij dit nodig achten, op facultatieve wijze reeds ingediende herstelvorderingen[9] voor inbreuken die dateren van zowel vóór als ná 1 mei 2000 voor advies aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid voorleggen.[10]

1.2. Geen duidelijke precisering van de aard van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid

7. Over de aard van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid als toenmalige, nieuwe actor in het handhavingsbeleid[11] werd tot op heden geen absolute duidelijkheid geboden in de relevante bepalingen van het decreet.

Blijkens de parlementaire voorbereiding van het decreet van 4 juni 2003 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, wat het handhavingsbeleid betreft (hierna: "Handhavingsdecreet)[12], was er niet onmiddellijk duidelijkheid omtrent de juridische aard van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid.

Zo werd gesteld dat de Hoge Raad voor het Herstelbeleid "*een statuut 'sui generis' (moet) krijgen omdat hij strikt genomen niet tot de uitvoerende macht zal behoren, maar vanzelfsprekend ook niet beschouwd kan worden als behorende tot de rechterlijke macht*".[13] Er werd tevens gesteld dat de Hoge Raad voor Herstelbeleid zou fungeren "*als een filter tussen de minister, de administratie en de rechterlijke macht*", die kon tussenkomen "*als een strafuitvoeringsrechtbank en advies geven over de aard van de uitvoering en beslissen over bijvoorbeeld dwangsommen en dergelijke*".[14]

Artikel 9*bis*, §1 DRO, ingevoerd door artikel 2 van het Handhavingsdecreet, omschrijft dan weer de Hoge Raad voor het Herstelbeleid als een "*gewestelijke adviesraad voor de handhavingsmaatregelen*".

In het arrest nr. 14/2005 van 19 januari 2005 oordeelde het Grondwettelijk Hof dat "*de Hoge Raad voor het Herstelbeleid werd opgevat, niet als een gerechtelijke instantie waartoe derden zich kunnen wenden of die hen kan binden, maar als een adviesorgaan*.[15]

Het Grondwettelijk Hof verwees hierbij op zijn beurt naar de parlementaire voorbereiding, waarin werd gesteld dat *"aangezien de Hoge Raad voor het Herstelbeleid niet kan worden opgericht als een gerechtelijke instantie waartoe derden zich kunnen wenden of die hen kan binden, moet worden onderzocht of een Hoge Raad voor het Herstelbeleid in de vorm van een adviesorgaan kan worden opgericht, die de vorderende instanties kan adviseren bij het opstellen of het aanpassen van der herstelvordering*".[16]

---

[9] I.e. herstelvorderingen die voor de rechter werden ingediend vóór 16 december 2005, de datum vanaf wanneer het eensluidend advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid diende te worden ingewonnen. Zie artikel 198*bis*, eerste lid DRO.

[10] *Infra*, nr. 96 e.v.

[11] Naar luid van artikel 198*bis*, eerste lid DRO traden de bepalingen met betrekking tot het eensluidend advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, zoals bedoeld in artikel 149, §1, en artikel 153, pas in werking nadat de Hoge Raad voor het Herstelbeleid was opgericht en het huishoudelijke reglement was goedgekeurd. Bij besluit van de Vlaamse regering van 22 juli 2005 (*B.S.* 12 augustus 2005, in werking getreden op 22 juli 2005) heeft de Vlaamse regering de Hoge Raad voor het Herstelbeleid samengesteld. Het door de Hoge Raad voor het Herstelbeleid op 24 oktober 2005 aangenomen huishoudelijk reglement, werd bij besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005 (*B.S.* 13 januari 2006) goedgekeurd. Sinds 16 december 2005 is het eensluidend advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid in de zin van artikel 149 c.q. 153 DRO vereist.

[12] *B.S.* 22 augustus 2003.

[13] *Parl.* St. Vl. Parl. 2002-03, nr. 1566/1, 7.

[14] *Parl.* St. Vl. Parl. 2002-03, nr. 1566/7, 28.

[15] Grondwettelijk Hof nr. 14/2005, 19 april 2005, *B.S.* 31 januari 2005, cons. B.31.

[16] *Parl. St.* Vl. Parl. 2002-03, nr. 1566/1, 8.

Zich bewust van de onduidelijkheid omtrent de aard van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid als nieuw adviesorgaan[17], omschreef de Hoge Raad voor het Herstelbeleid in zijn eerste jaarverslag van 2005 zichzelf als een "*orgaan van actief bestuur*".[18]

2. De voorgestelde regeling

2.1. Toelichting bij de voorgestelde bevoegdheden

8. De decretale opdrachten van de toekomstige Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid zijn de volgende:

1. het formuleren van aanbevelingen inzake het herstel- en handhavingsbeleid, waarbij naar luid van het nieuwe artikel 147bis, §2 DRO de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid een adviesbevoegdheid heeft met betrekking tot het door de Vlaamse regering vast te stellen handhavingsplan;

2. het uitbrengen van een verplicht advies voorafgaand aan het instellen van een herstelvordering door de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen (nieuwe artikelen 148*ter* t.e.m. 148*ter*.4. DRO);

3. het uitbrengen van een verplicht advies voorgaand aan het ambtshalve uitvoeren van een herstelmaatregel door de stedenbouwkundig inspecteur of het college van burgemeester en schepenen (nieuwe artikelen 148*ter* t.e.m. 148*ter*.4. DRO);

4. het uitbrengen van een verplicht advies in het geval de initiële keuze van het bestuur voor een herstelvordering bij de correctionele rechtbank dan wel bij de rechtbank van eerste aanleg gewijzigd wordt, of het advies over "*opeenvolgende*" of "consecutieve" herstelvorderingen (nieuwe artikelen 148*ter*.5. t.e.m. 148*ter*.8. DRO);

5. het uitbrengen van een verplicht advies over de betekening van een vonnis of arrest waarin de rechter het bestuur heeft gemachtigd om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien in "*onderzoekswaardige zaken*"[19] (nieuwe artikelen 148*ter*.9 t.e.m. 148*ter*.10 DRO);

6. het uitbrengen van een advies, op verzoek van de schuldenaar van de dwangsom, over de vraag of een dwangsom die werd opgelegd als uitvoeringsmodaliteit van een herstelmaatregel, in aanmerking komt om op grond van artikel 1385*quinquies* van het Gerechtelijk Wetboek of van de rechtsfiguren "rechtsverwerking" of "rechtsmisbruik" te worden gematigd (nieuwe artikel 148*ter*.11. DRO);

---

[17] In bepaalde rechtsleer werd gesteld dat de Hoge Raad voor het Herstelbeleid een "*adviesinstantie sui generis*" betrof. Zie P. FLAMEY, J. BOSQUET en F. JUDO, *Handhavings- en verjaringsdecreet. Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Gent, Larcier, 2004, 68-69. In andere rechtsleer werd dan weer gewaagd van een "maatregelenuitvoeringscommissie". Zie M. FAURE, F. VERBRUGGEN en I. BORREMANS, "Recente ontwikkelingen inzake het milieu- en stedenbouwstrafrecht", in K. en M. DEKETELAERE (ed.), *Jaarboek Milieurecht 2003*, Brugge, die Keure, 2003, 284.

[18] Hoge Raad voor het Herstelbeleid, Jaarverslag 2005, 4, te raadplegen op de website van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid via de portaalsite http://www.ruimtelijke.ordening.be.

[19] Naar luid van het nieuwe artikel 148*ter*.9, §1, tweede lid DRO is een zaak eerst onderzoekswaardig indien, enerzijds, de termijn voor de uitvoering van herstelmaatregelen op de betekeningsdatum reeds tien jaar of meer zal verstreken zijn, en anderzijds, voldaan is aan alle hiernavolgende "mitigerende" (i.e. verzachtende) voorwaarden: 1) het voorwerp van het misdrijf is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied; 2) het misdrijf dat aanleiding heeft gegeven tot het vonnis of arrest, heeft geen betrekking op het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen; 3) aan de overtreder werden na het vonnis of het arrest geen nieuwe strafrechtelijke of bestuurlijke sancties of verplichtingen tot schadevergoeding opgelegd uit hoofde van een in artikel 146 vermeld misdrijf.

7. het uitbrengen van een deskundig advies ten behoeve van elke rechterlijke instantie die daarom verzoekt aangaande die aangelegenheden waarvoor de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid bevoegd is (nieuwe artikel 148*ter*.12. DRO);

8. het optreden in bemiddelingsopdrachten, hetzij op verzoek van de overtreder, het zij op verzoek van de reeds geadieerde rechter (nieuw artikel 148*ter*.13. DRO).

9. Bovendien worden met betrekking tot de procedure voor de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid in "*HOOFDSTUK 3. Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid*", "*Afdeling 2bis. Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid*", "*Onderafdeling 4. Werkings- en procedureregelen*" van het voorontwerp van decreet, een aantal procedurele waarborgen verankerd[20], m.n. het horen van belanghebbenden[21] (nieuwe artikel 148*quinquies*.2. DRO), de openbaarheid van de zittingen (nieuwe artikel 148*quinquies*.3. DRO) en de bijstand en vertegenwoordiging door een raadsman (nieuwe artikel 148*quinquies*.4. DRO).

2.2. Omschrijving van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid als orgaan van actief bestuur

10. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid stelt vast dat in het nieuwe artikel 148*bis*, §2 DRO de toekomstige Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid eveneens wordt omschreven als een "*orgaan van actief bestuur*".

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid sluit zich bij deze kwalificatie aan.

Dit betekent concreet dat de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid ressorteert onder de uitvoerende macht.

Dit laatste wordt overigens op uitdrukkelijke wijze bevestigd in het nieuwe artikel 148*bis*, §1 DRO, waarin wordt bepaald dat "*bij het Vlaamse Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed een Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid (wordt) opgericht (…)*".

2.3. De onafhankelijkheid ten opzichte van de Vlaamse regering

11. De positie van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid wordt gekenmerkt door een aanzienlijke mate aan autonomie en onafhankelijkheid.

Blijkens de parlementaire voorbereiding van het Handhavingsdecreet werd de Hoge Raad voor het Herstelbeleid door de decreetgever gepercipieerd als een "*autonoom en onafhankelijk orgaan, los van politieke beïnvloeding, dat de beslissingen van de gewestelijke stedendbouwkundig inspecteur evalueert (…)*".[22]

Artikel 9*bis*, §2, vierde lid DRO bepaalt thans in dat verband dat een lid – van de huidige Hoge Raad voor het Herstelbeleid – geen politiek mandaat mag uitoefenen.

Het autonome en onafhankelijke karakter van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid als adviesorgaan, dat vanzelfsprekend als orgaan van actief bestuur nog steeds met toepassing van artikel 159 van de Grondwet onder het rechterlijke wettigheidstoezicht van de hoven en rechtbanken zal staan, wordt in het voorliggende ontwerp geëxpliciteerd.

Naar luid van het nieuwe artikel 148*bis*, §3 DRO geeft de Vlaamse regering nimmer instructies omtrent de behandeling van concrete dossiers die aan de beoordeling van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid zijn voorgelegd.

---

[20] *Cf.* Memorie van Toelichting, 79.
[21] *Infra*, nr. 45 e.v.
[22] *Parl. St.* Vl. Parl. 2002-03, nr. 1566/1, 7.

Op die manier wordt gewaarborgd dat de besluitvorming binnen de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid op een onafhankelijke manier tot stand komt en volledig buiten de sfeer van de voornoemde "*politiek beïnvloeding*" wordt gehouden, zoals thans al, in de huidige adviespraktijk van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, het geval is.

2.4. De externe onafhankelijkheid ten opzichte van de andere actoren in het veld

12. Naast wat hierboven werd toegelicht, geldt als dwingende organisatiemaatregel dat de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid als autonoom en onafhankelijk adviesorgaan buiten de invloedssfeer van de overige, betrokken actoren in het handhavingsbeleid inzake de ruimtelijke ordening dient te worden gehouden.

Wat deze externe onafhankelijkheid ten opzichte van de andere actoren in het veld betreft, is het organisatorisch dwingend dat de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, net zoals thans met de huidige Hoge Raad voor het Herstelbeleid het geval is, ondergebracht wordt onder het Departement RWO Vlaanderen, en b.v. niet onder het agentschap Inspectie RWO.

De na te streven autonomie en onafhankelijkheid strekt zich niet alleen uit over de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid als dusdanig. Er moet tevens worden gewaarborgd dat het permanent secretariaat buiten de invloedssfeer van de overige actoren in het handhavingsbeleid, b.v. het Agentschap Inspectie RWO, wordt gehouden. Het is aangewezen dat het permanent secretariaat verder blijft bestaan binnen de schoot van het Departement RWO Vlaanderen, zoals thans het geval is. Het voorontwerp laat de Vlaamse regering toe dit verder uit te werken.

2.5. De interne onafhankelijkheid van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid

2.5.1. Het vermijden van belangenvermenging in hoofde van de leden

13. Met betrekking tot de interne onafhankelijkheid wordt in het nieuwe artikel 148*quater*.2, eerste lid DRO vooreerst bepaald dat het mandaat van lid van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid onverenigbaar is met het lidmaatschap van een wetgevende vergadering, een provincieraad, een gemeenteraad of een raad van een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn.

Het hernemen van de onverenigbaarheid van het lidmaatschap van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid met het uitoefenen van een politiek mandaat, kan in het licht van het waken over de autonomie en de onafhankelijkheid van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid bijgetreden worden.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid merkt evenwel op dat de voorgestelde regeling niet sluitend is. Zo is het niet duidelijk of bv. de leden van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid al dan niet lid mogen zijn van de districtraden en de politieraden, of nog andere politieke mandaten mogen uitoefenen dan deze die expliciet worden genoemd in het nieuwe artikel 148*quater*.2, eerste lid. De Raad is van mening dat de onverenigbaarheid van het lidmaatschap van de Raad met het uitoefenen van een politiek mandaat in al zijn aspecten moet worden behouden en dat de onverenigbaarheid niet beperkt mag blijven tot enkele expliciet genoemde mandaten. De Raad stelt dan ook voor om de oorspronkelijke regeling onverkort te behouden en te vermelden dat het mandaat van lid van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid onverenigbaar is met welkdanig politiek mandaat ook.

14. Wat de interne onafhankelijkheid betreft, merkt de Hoge Raad voor het Herstelbeleid verder nog op dat het nieuwe artikel 148*quater*.2, eerste lid DRO bepaalt dat advocaten geen lid mogen zijn van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid. Ook notarissen en gerechtsdeurwaarders zijn uitgesloten.

De Memorie van Toelichting verduidelijkt niet wat de *ratio legis* van deze bepaling is.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid benadrukt dat mogelijke belangenvermenging in hoofde van de leden van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid uiteraard dient te worden vermeden.

Kennelijk is het voor de decreetgever voldoende dat uit hoofde van hun overige beroepsactiviteiten, belangenvermenging mogelijk **kan** zijn, om advocaten, notarissen en gerechtsdeurwaarders *a priori* te weren uit de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid[23].

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid merkt echter op dat de leden van andere beroepsgroepen, in wier hoofde ook belangenvermenging mogelijk kan zijn, niet *a priori* worden uitgesloten als lid. Er kan gedacht worden aan vastgoedmakelaars, studie- en consultancybureaus, intercommunales etc., maar ook aan stedenbouwkundige inspecteurs, toezichthoudende ambtenaren, …

De Memorie van Toelichting bevat geen verantwoording voor de optie om advocaten, notarissen en gerechtsdeurwaarders wel *a priori* uit te sluiten van het lidmaatschap van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, terwijl de leden van de hierboven aangehaalde, en eventuele andere, beroepsgroepen, in wier hoofde ook belangvermenging mogelijk kan zijn, niet worden uitgesloten.

Daar in de voorgestelde regeling enkel drie van alle mogelijke beroepscategorieën *a priori* worden geweerd, wordt er in de voorgestelde regeling thans geen objectief criterium gehanteerd om dit onderscheid te maken.

15. Er dient op gewezen te worden dat thans in de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, zonder uitdrukkelijke bepaling ter zake, er door een correcte toepassing van de beroepseigen deontologische voorschriften, geen enkele vorm van belangenvermenging mogelijk is in hoofde van de leden-deskundigen die tevens advocaat zijn.

In de huidige adviespraktijk van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid is het immers zo dat bij de behandeling van een dossier waar het lid-deskundige of een kantoorgenoot eerder tussengekomen is als advocaat, deze zich conform de deontologie verder onthoudt van elke deelname aan de adviesverlening in dat dossier, d.w.z. zowel van de bespreking van het dossier als van de stemming over het te verlenen advies. Omgekeerd treedt een lid-deskundige dat deelgenomen heeft aan de adviesverlening in een welbepaald dossier of een kantoorgenoot van het betrokken lid, nadien niet op als advocaat of consult in het desbetreffende dossier.[24] Ook de leden-magistraten onthouden zich trouwens nu reeds van deelname aan de adviesverlening over dossiers waarin zij eerder als magistraat optraden.

Hieruit blijkt dat de deontologische regels waaraan de betrokken leden onderworpen zijn, reeds voldoende garanties bieden dat geen belangenvermenging kan voorkomen.

Het belang van de deontologie wordt ten andere in het voorontwerp van het decreet uitdrukkelijk bevestigd in het nieuwe artikel 148*quinquies*.6, tweede lid DRO: ook de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid dient zijn eigen deontologische code vast te leggen, en ook dat is uiteraard een adequaat middel om belangenvermenging uit te sluiten.

[23] Gerechtsdeurwaarders zouden ook geen lid mogen zijn van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid. Gelet op het feit dat zij wettelijk gezien inhoudelijk niet betrokken zijn bij de zaken waarin b.v. een betekening gebeurt, valt niet in te zien welk bezwaar ertegen geuit zou kunnen worden dat een gerechtsdeurwaarder lid zou zijn van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid voelt dan ook geen enkele noodzaak om thans bij decreet in een uitdrukkelijke en absolute verbodsregeling in hoofde van bepaalde beroepsgroepen te voorzien. De eigen deontologie van de betrokken beroepsgroepen en de door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid zelf op te stellen deontologische code houden voldoende waarborgen in tegen elke vorm van belangenvermenging.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid meent dat zowel de beroepseigen deontologie, als de nog vast te leggen deontologische code voldoende waarborgen bieden om mogelijke belangenvermenging uit te sluiten.

2.5.2. Het verbod om consult te geven

16. Naar luid van het nieuwe artikel 148*quater*.2, tweede lid DRO is het de leden verboden mondeling of schriftelijk de verdediging van de belanghebbenden te voeren of hun consult te geven.

Vanuit de verzuchting om de onpartijdigheid te garanderen en belangenvermenging te vermijden, merkt de Hoge Raad voor het Herstelbeleid op dat het volstaat om het verdedigen van of het geven van advies aan belanghebbenden te beperken tot die gevallen waarin men reeds heeft gezeteld.

2.5.3. De aanwezigheid van de stedenbouwkundige inspecteur op de vergadering

17. Naar luid van het nieuwe artikel 148*quinquies*.1 DRO kan de stedenbouwkundige inspecteur, bevoegd voor het Vlaamse Gewest, de vergaderingen van de Hoge Raad bijwonen en kan hij, voorafgaand aan de sluiting van de besprekingen, zijn standpunt weergeven en zijn stemadvies geven.

Het voorgestelde "*bijwonen van de vergaderingen*" houdt in dat de stedenbouwkundige inspecteur bevoegd voor het Vlaamse Gewest bij de bespreking van de dossiers, over alle dossiers (zowel de "zijne" als die waarbij het college van burgemeester en schepenen een herstelvordering ter advies heeft voorgelegd) zijn standpunt kan uiteenzetten en vervolgens zijn "*stemadvies*", i.e. een raadgevende stem, kan geven.

In voorkomend geval neemt hij niet deel aan de besluitvorming door de leden zelf, die – uiteraard – betrekking heeft op de wijze waarop het advies zal worden gegeven (en geredigeerd).

18. Reeds in het beleidsadvies van 23 oktober 2006, stelde de Hoge Raad voor het Herstelbeleid het volgende:

> *"(…) Ook de aanwezigheid van de stedenbouwkundige inspecteur op de vergaderingen, en dit overeenkomstig artikel 9bis, laatste lid DRO, (kan) in vraag gesteld worden nu de stedenbouwkundige inspecteur als enige inspraak krijgt in de raad terwijl hij inzake de adviesaanvragen in veel dossiers betrokken partij is als vorderende instantie.*"[25]

De huidige regeling, waarbij de stedenbouwkundige inspecteur kan deelnemen aan de vergadering zonder evenwel te kunnen deelnemen aan de besluitvorming, stuitte op kritiek in de rechtsleer.

[25] Het beleidsadvies van 23 oktober 2006 over de door de raad gehanteerde inhoudelijke criteria bij de beoordeling van de aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid voor advies voorgelegde herstelvorderingen, door de raad ervaren actuele knelpunten in het handhavingsbeleid en het gegeven gevolg aan de adviesaanvragen, 18, te raadplegen op de website van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid via de portaalsite http://www.ruimtelijke.ordening.be.

Zo werd in bepaalde rechtsleer gesteld dat het discriminatoir is dat de stedenbouwkundige inspecteur advies kan geven omtrent herstelvorderingen van het college van burgemeester en schepenen: "*Er is immers geen objectieve reden waarom de ene herstelvorderende overheid advies mag verlenen over haar eigen vordering, alsook over de vordering van het college, terwijl de andere herstelvorderende overheid, m.n. het college, deze bevoegdheid niet heeft.*"[26].

19. Volgens de Hoge Raad voor het Herstelbeleid is het ook in de voorgestelde regeling weinig coherent dat de stedenbouwkundige inspecteur bevoegd voor het Vlaamse Gewest op die wijze zijn "*stemadvies*" kan uiten ten aanzien van de vorderingen van het college van burgemeester en schepenen, i.e. een autonome, met handhaving belaste overheid die een zelfstandig vorderingsrecht heeft op grond van het DRO zelf.

Volgens de Hoge Raad voor het Herstelbeleid is het moeilijk verzoenbaar met de wil van de decreetgever om de lokale besturen meer bij de handhaving inzake de ruimtelijke ordening te betrekken. Te dezen dient gewezen te worden op het nieuwe artikel 147*bis*, §2 DRO, dat bepaalt dat de Vlaamse regering het zgn. Handhavingsplan vaststelt op grond van o.a. het advies van de Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten (VVSG) over het ontwerpplan.

20. In het geval de stedenbouwkundige inspecteur de herstelvordering wenst in te leiden voor de burgerlijke rechter is hij vanzelfsprekend als eisende partij, een "procespartij".

Ook in het strafproces wordt de stedenbouwkundige inspecteur in de vaste rechtspraak van de hoogste rechtscolleges beschouwd als een "procespartij", meer bepaald als de "eiser tot herstel" die waakt over het algemeen stedenbouwkundig belang.

Het Hof van Cassatie oordeelde dat de stedenbouwkundige inspecteur niet als vrijwillig tussenkomende partij vermag op te treden, daar de vordering tot herstel die het Openbaar Ministerie op verzoek van de stedenbouwkundige inspecteur in het strafgeding uitoefent, de vordering van de stedenbouwkundige inspecteur zelf betreft, die aldus het hem wettelijk opgedragen algemeen belang waarneemt.[27]

Het optreden van de stedenbouwkundige inspecteur is nog volgens het Hof van Cassatie niet aan de vormvereisten van de burgerlijke partijstelling of de vrijwillige tussenkomst onderworpen, voor zover de stedenbouwkundige inspecteur duidelijk zijn wil en de redenen ervan heeft te kennen gegeven en daarover tegenspraak kan worden gevoerd.[28]

Het Hof van Cassatie aanvaardt dat de stedenbouwkundige inspecteur de herstelvordering en de motieven ervan tijdens het geding kan aanpassen aan de gewijzigde toestand van ruimtelijke ordening, voor zover die aanpassing uitsluitend met het oog op de goede ruimtelijke ordening geschiedt en strekt tot het doen ophouden van de gevolgen van het stedenbouwmisdrijf.[29]

Het Grondwettelijk Hof heeft geoordeeld dat het huidige artikel 149 DRO, in die zin geïnterpreteerd dat het de stedenbouwkundige inspecteur toestaat in de hoedanigheid van "eiser tot herstel" als procespartij op te treden in het strafproces, de bevoegdheidsverdelende regels en het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel niet schendt.[30]

---

[26] I. VAN GIEL, "De herstelvordering van het college van burgemeester en schepen in de strafprocedure en de burgerlijke procedure na het stedenbouwkundig 'annus horribilis' 2005", T. Gem. 2006, (43) 48.
[27] Cass. 24 februari 2004, *Arr. Cass.* 2004, 289, concl. M. DE SWAEF. Zie ook G. DEBERSAQUES, "De stedenbouwkundige inspecteur als tussenkomende partij is dood… Lang leve de stedenbouwkundige inspecteur als 'eiser tot herstel'? Of andermaal de vraag naar de plaats van het bestuur in het strafproces, *T.R.O.S.* 2004, 224-228.
[28] Cass. 7 oktober 2003, *Arr. Cass.* 2003, 1826.
[29] Cass. 17 oktober 2006, *T.R.O.S.* 2007, 88, noot D. LINDEMANS.
[30] Grondwettelijk Hof nr. 59/2008, 19 maart 2008.

Gelet op het feit dat dus ontegensprekelijk de stedenbouwkundige inspecteur als een "partij" dient te worden beschouwd, rijst de vraag of de voorgestelde aanwezigheid van de stedenbouwkundige inspecteur op de vergaderingen van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid wel te rijmen valt met de onpartijdigheidsplicht en de wapengelijkheid.

Dit geldt des te meer nu sinds het arrest Hamer tegen België van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens van 27 november 2007 de herstelvordering valt onder het toepassingsgebied van artikel 6 E.V.R.M. en alle procedurewaarborgen die integrerend deel uitmaken van artikel 6 E.V.R.M., waaronder de redelijke termijnvereiste, zelfs indien de herstelmaatregel niet als een straf zou worden gekwalificeerd, doch louter onder het zgn. "burgerlijk luik" ("*le volet civil*.") van artikel 6 E.V.R.M. zou vallen.[31]

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid wenst de aandacht erop te vestigen dat er tot 30 oktober 1991 een min of meer gelijkaardig precedent bestond in de rechterlijke orde. Tot 30 oktober 1991 nam de procureur-generaal bij het Hof van Cassatie (die overigens de eigenlijke strafvordering niet uitoefent en dus geen 'partij' was…) deel aan de beraadslagingen van het Hof van Cassatie. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft in de zaak Borgers deze toen wettelijke praktijk als strijdig met artikel 6 E.V.R.M. bevonden.[32] In latere arresten heeft het Hof deze zienswijze steeds bevestigd.[33]

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid merkt op dat in de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, zelfs het kunnen geven van een "*stemadvies*" door de procureur-generaal bij het Hof van Cassatie als strijdig met het recht van verdediging, en in het bijzonder de wapengelijkheid, werd bevonden.[34]

Indien het nieuwe artikel 148*quinquies*.1. DRO zo wordt geïnterpreteerd dat de stedenbouwkundige inspecteur bevoegd voor het Vlaamse Gewest de beraadslaging over het te verlenen advies zelf niet mag bijwonen, wordt door het bijwonen van de vergadering en het kunnen verlenen van een "*stemadvies*" sowieso minstens een schijn van partijdigheid gewekt en is de wapengelijkheid niet gewaarborgd.

A fortiori is, wanneer het nieuwe artikel 148*quinquies*.1. DRO zo zou worden geïnterpreteerd dat de stedenbouwkundige inspecteur ook de beraadslaging over het te verlenen advies zelf mag bijwonen, dit ook het geval.

21. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid merkt ten slotte nog op dat niet valt in te zien welke toegevoegde waarde de aanwezigheid van de stedenbouwkundige inspecteur bevoegd voor het Vlaamse Gewest op de "*vergadering*" en het geven van een "*stemadvies*" kan hebben. Het standpunt van de herstelvorderende overheid moet volgens de rechtspraak van het Hof van Cassatie immers genoegzaam bekend zijn aan de hand van de uitdrukkelijke motivering in de herstelvordering zelf.[35]

---

[31] Hof Mensenrechten, Hamer t. België, 27 november 2007, i.h.b. cons. 57: "*La Cour note que même à supposer que la mesure se rattache au volet civil de l'article 6, elle ne resterait pas moins assujettie à la condition de jugement dans un delai raisonnable.*" Dit arrest kan geraadpleegd worden via *http://www.echr.coe.int/echr.*

[32] Hof Mensenrechten, Borgers t. België, 30 oktober 1991, *Publ. Eur. Court H.R,* Serie A, vol. 214-A.

[33] *Cf.* Hof Mensenrechten, Vermeulen t. België, 20 februari 1996, *Jaarboek Mensenrechten* 1996-96, 284, noot P. VAN ORSHOVEN; Hof Mensenrechten, Van Orshoven t. België, 25 juni 1997, *Rep. Eur. Court H.R.* 1997, III, 1039. Zie ook Chr. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht, strafprocesrecht en internationaal strafrecht*, Antwerpen, Maklu, 2006, 593.

[34] Hof Mensenrechten, Borgers t. België, 30 oktober 1991, *R.W.* 1991-92, 1118, noot A. WAUTERS. Zie i.h.b. cons. 28: "*Further and above all, the inequality was increased even more by the avocat's general participation, in an advisory capacity, in the Court's deliberation. (…) It is however hard to see how such assistance can remain limited to stylistic considerations, which are in any case often dissociable from substantive matters, if it is in addition intended, as the Government also affirmed, to contribute towards maintaining the consistency of the case-law. Even if such assistance was so limited in the present case, it could be reasonably be thought that the deliberations afforded the avocet general an additional opportunity to promote, without fear of contradiction by the applicant, his submissions to the effect that the appeal should be dismissed."*

[35] *Cf.* Cass. 4 december 2001, *Arr. Cass.* 2001, 2054, concl. M. DE SWAEF.

22. Evenwel dient te worden opgemerkt dat, zoals in het onderstaande tekstvoorstel, het niet voorzien in de aanwezigheid van de stedenbouwkundige inspecteur op de vergaderingen van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, in verband dient gebracht te worden met de voorstellen die de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid formuleert inzake het horen van belanghebbenden.[36]

3. Alternatief tekstvoorstel

23. Gelet op wat hierboven werd uiteengezet, stelt de Hoge Raad voor het Herstelbeleid voor om het nieuwe artikel 148*quater*.2 DRO te vervangen als volgt:

Artikel 148*quater*.2.

Een lid van de Hoge Raad mag geen politiek mandaat uitoefenen.

Het is de leden verboden om mondeling of schriftelijk de verdediging te voeren van of consult te geven aan belanghebbenden in de zaken waarin de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid of de Hoge Raad voor het Herstelbeleid reeds eerder advies uitbracht en aan welke adviesverlening ze deelnamen. Leden die reeds eerder mondeling of schriftelijk de verdediging voerden of consult gaven aan belanghebbenden die feiten pleegden waarover het advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid wordt ingewonnen, mogen niet deelnemen aan deze adviesverlening.

Het nieuwe artikel 148*quinquies*.1. DRO dient te worden geschrapt.

[36] *Infra*, nr. 45 e.v.

II. DE SAMENSTELLING VAN DE HOGE RAAD VOOR HET HANDHAVINGSBELEID

1. De huidige regeling

24. Volgens artikel 9*bis*, §2, derde lid DRO is de samenstelling van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid als volgt:

1° de voorzitter, die o.a. ten minste 10 jaar het ambt van magistraat in de rechtbanken en hoven of in de Raad van State moet hebben bekleed;
2° drie leden die elk gedurende ten minste 5 jaar het ambt van magistraat hebben bekleed in de rechtbanken en hoven of in de Raad van State (de zgn. "leden-magistraten");
3° drie leden met elk minimaal 5 jaar werkervaring inzake de ruimtelijke ordening (de zgn. "leden-deskundigen");
4° de vaste secretaris.

De bestaande regeling komt tegemoet aan de verzuchting dat de Hoge Raad voor het Herstelbeleid over voldoende competenties beschikt om zijn rol als gewestelijk adviesorgaan te kunnen vervullen.

2. De voorgestelde regeling

25. Het nieuwe artikel 148*quater*, §1 DRO bepaalt dat de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid wordt samengesteld uit een voorzitter, drie leden-juristen die de graad van master in de rechten en ten minste tien jaar nuttige ervaring op het vlak van zowel het ruimtelijkeordeningsrecht als de rechtsbescherming tegen bestuurlijk optreden bezitten, en daarnaast drie leden-deskundigen die ten minste tien jaar nuttige ervaring op het vlak van "*ruimtelijk beleid*" hebben.

26. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid merkt op dat wat de leden-deskundigen betreft de voorwaarde verengd werd van werkervaring op het vlak van de "*ruimtelijke ordening*" tot werkervaring op het vlak van het "*ruimtelijk beleid*".

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid kan deze verenging niet bijtreden, nu de decreetgever zelf in het nieuwe artikel 148*bis*, §2, tweede lid, 2° DRO bepaalt dat de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid in zijn adviespraktijk rekening o.a. houdt met het recht en met de weerslag van inbreuken op de plaatselijke ordening, "*zijnde het niveau van de goede ruimtelijke ordening van naburige percelen dat zou worden behaald indien zich geen schade ingevolge een in artikel 146 vermeld misdrijf zou hebben voorgedaan*".

Dit sluit aan bij de thans gehanteerde criteria waarmee de Hoge Raad voor het Herstelbeleid in zijn huidige adviespraktijk rekening houdt.[37]

[37] Zie het beleidsadvies van 23 oktober 2006 over de door de raad gehanteerde inhoudelijke criteria bij de beoordeling van de aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid voor advies voorgelegde herstelvorderingen, door de raad ervaren actuele knelpunten in het handhavingsbeleid en het gegeven gevolg aan de adviesaanvragen, 12-13, te raadplegen op de website van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid via de portaalsite http://www.ruimtelijke.ordening.be.

De decreetgever bevestigt dat de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid de adviesaanvragen zal dienen te beoordelen vanuit de goede ruimtelijke ordening[38], wat een veel ruimer begrip is dan louter het "*ruimtelijk beleid*". Het hebben van nuttige werkervaring op het vlak van "*ruimtelijk beleid*" impliceert derhalve nog niet dat men affiniteit heeft met de notie "*goede plaatselijke ordening*" c.q. "*goede ruimtelijke ordening*" die immers begrippen uit het recht en uit de vergunningspraktijk (en niet uit het ruimtelijk beleid) zijn.

Het is dan ook in het licht van de huidige adviespraktijk van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid noodzakelijk dat de notie "*ruimtelijke ordening*" niet verengd zou worden tot "*ruimtelijk beleid*".

Er wordt dan ook voorgesteld om terug te grijpen naar de huidige omschrijving van artikel 9*bis*, §2, derde lid, 3° DRO.

27. In het voorontwerp van decreet wordt tevens voorzien in de installatie van een "*Bureau*", dat bevoegd is voor het nemen van "*operationele beslissingen*".

Het is de Hoge Raad voor het Herstelbeleid niet duidelijk wat juist bedoeld wordt en welke de draagwijdte is van de kwestieuze "*operationele beslissingen*". Het is aangewezen dat de decreetgever over dit punt meer duidelijkheid schept.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid merkt overigens nog op dat, voor zover het niet de bedoeling van de decreetgever zou zijn dat de kosten inzake personeel mede ten laste komen van de aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid door de Vlaamse regering ter beschikking gestelde werkingsmiddelen, er niet valt in te zien welke de toegevoegde waarde is van een bijkomend intern orgaan als een "*Bureau*"[39], te meer daar de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid een zeer beperkte samenstelling met slechts 7 leden kent.

3. Alternatief tekstvoorstel

28. Gelet op wat hierboven werd uiteengezet doet de Hoge Raad voor het Herstelbeleid dan ook het volgende tekstvoorstel.

Artikel 148*quater*.§1.

De Hoge Raad wordt samengesteld uit een voorzitter, drie leden-juristen en drie leden-deskundigen.

De voorzitter en de leden-juristen bezitten de graad van master in de rechten en bezitten ten minste tien jaar nuttige ervaring op het vlak van zowel het ruimtelijkeordeningsrecht als de rechtsbescherming tegen bestuurlijk optreden.

De leden-deskundigen bezitten ten minste tien jaar nuttige ervaring op het vlak van de ruimtelijke ordening.

[38] Volgens de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof moeten de hoven en rechtbanken nagaan of de beslissing van de herstelvorderende overheid om een bepaalde herstelmaatregel te vorderen, uitsluitend met het oog op de goede ruimtelijke ordening is genomen. Zie b.v. Grondwettelijk Hof nr. 46/2005, 1 maart 2005, cons. B.18.1

[39] *Cf.* het nieuwe artikel 148quinquies.7 DRO, waarin wordt bepaald dat de Vlaamse regering binnen de beschikbare begrotingskredieten de Hoge Raad de nodige werkingsmiddelen ter beschikking stelt.

III. HET AS BUILT-ATTEST

1. De voorgestelde regeling

29. In "*Hoofdstuk II. Vergunningsplicht*", "*Afdeling 1. Soorten vergunningen*", "*Onderafdeling 1. Stedenbouwkundige vergunningen*", "*Sectie 4. As built-attest*" wordt de rechtsfiguur van het as built-attest geïntroduceerd.

Alhoewel hieromtrent in de Memorie van Toelichting niets bepaald wordt, kan worden aangenomen dat het de bedoeling van de decreetgever is om aan de problematiek van de geschillen die kunnen rijzen omtrent het al dan niet conform de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning oprichten van een constructie in het decreet tegemoet te komen.

Deze verzuchting kan door de Hoge Raad voor het Herstelbeleid worden bijgetreden.

30. Volgens het nieuwe artikel 93.5, §1 DRO is het as built-attest "*een attest waarin wordt verklaard dat handelingen betreffende een constructie of een gebouwencomplex niet of slechts marginaal afwijken van de vergunde of aangemelde plannen*".

Het nieuwe artikel 93.5, §2 DRO bepaalt dat, in het geval van marginale afwijkingen, het as built-attest in de plaats treedt van de vergunde of aangemelde plannen, op voorwaarde dat het wordt gevalideerd door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar (of zijn gemachtigde) in de ontvoogde gemeenten of het college van burgemeester en schepenen (of zijn gemachtigde) in de niet-ontvoogde gemeenten.

Naar luid van het nieuwe artikel 93.8 DRO wordt de beslissing van de attesterende instantie of persoon over de afgifte van een as built-attest genomen binnen een ordetermijn van dertig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de indiening van de aanvraag.

31. In het voorontwerp van decreet is evenwel geen enkele koppeling voorzien met de herstelvordering door de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen.

Er wordt niet uitdrukkelijk bepaald welke de specifieke rechtsgevolgen zijn van een – in het geval van marginale afwijkingen nadien op de door het decreet bepaalde wijze gevalideerd – as built-attest, in het bijzonder naar de herstelvordering toe.

32. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid is van oordeel dat het beschikken als titularis van een goed over een – in het geval van marginale afwijkingen nadien op de door het decreet bepaalde wijze gevalideerd – as built-attest, met zich meebrengt dat dient te worden aangenomen dat de kwestieuze constructie *ab initio* werd opgericht conform aan de vergunde of aangemelde plannen, zodat er nooit sprake was van een stedenbouwkundig misdrijf uit hoofde van enige niet conforme uitvoering.

In voorkomend geval is een eventuele herstelvordering dan ook zonder voorwerp bij gebreke aan een inbreuk op de vergunningsplicht[40] en bestaat er geen aanleiding voor het vorderen van een herstelmaatregel op deze grond door de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen.

---

[40] Immers, is er krachtens de huidige artikelen 99 of 101 DRO (in de toekomst: de artikelen 93 en 94) geen vergunningsplicht, dan is er ook geen misdrijf. In de rechtsleer wordt dan ook wel gesteld dat het stedenbouwkundig misdrijf "administratief afhankelijk" is gemaakt. Zie D. DE WOLF, "*Constitutieve bestanddelen van de stedenbouwmisdrijven in het Vlaamse Gewest: een eindeloze bron van betwistingen*", in A. DE NAUW. (ed.), *De groeipijnen van het strafrecht*, Brugge, die Keure, 2007, 115.

33. Aangezien een as built-attest een specifieke vorm van een regularisatievergunning betreft, met dien verstande dat een constructie dient te worden geacht *ab initio* conform aan de vergunde of aangemelde plannen te zijn opgericht, dient, in het geval van een koppeling met de milieuvergunning[41], ook de verhouding met de milieuvergunning decretaal te worden gepreciseerd.

Het verdient aanbeveling dat het één en het ander uitdrukkelijk zou worden bepaald in het decreet.

34. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid vindt het tevens noodzakelijk dat, met het oog op de publiciteit naar de herstelvorderende overheid (de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen), derden en instrumenterende ambtenaren toe, alle beslissingen in het kader van de door het decreet bepaalde procedure inzake het as built-attest worden opgenomen in het vergunningenregister.[42] [43]

35. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid wenst er ook op te wijzen dat de in het nieuwe artikel 93.11, 2° DRO aan de Vlaamse regering verleende delegatie in te algemene bewoordingen is gesteld. Het verdient bovendien aanbeveling dat in de ontworpen bepaling de criteria worden omschreven aan de hand waarvan de Vlaamse regering deze delegatie verder kan invullen.

2. Alternatief tekstvoorstel

36. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid stelt dan ook voor dat onmiddellijk aansluitend op het nieuwe artikel 93.11, een nieuw artikel in "*Hoofdstuk II. Vergunningsplicht*", "*Afdeling 1. Soorten vergunningen*", "*Onderafdeling 1. Stedenbouwkundige vergunningen*", "*Sectie 4. As built-attest*" wordt gevoegd, dat luidt als volgt:

Artikel 93.11*bis*, §1.

Door de afgifte van een, in voorkomend geval gevalideerd, as built-attest wordt een constructie of een gebouwencomplex geacht van bij de oprichting conform de vergunde of aangemelde plannen te zijn opgericht, onverminderd de toepassing van artikel 115, §2.

[41] Het nieuwe artikel 115 DRO regelt de verhouding tussen de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning in het geval van een koppeling tussen beide.
[42] *Cf.* artikel 134*bis*, §1, 7° DRO.
[43] *Infra*, nr. 152.

IV. HET UITDOVEND WOONRECHT

1. Situering van het probleem

37. Met betrekking tot de problematiek van de weekendverblijven wordt er **voor het eerst** in een **oplossing** bij decreet voorzien.

De problematiek van de weekendverblijven sleept reeds decennialang aan. De weekendverblijven die, al dan niet vergund, werden opgericht in recreatiegebieden lenen zich niet tot permanente bewoning.

Artikel 16 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: "het Inrichtingsbesluit") bepaalt wat volgt:

> *"5. De recreatiegebieden:*
>
> *5.0. De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.*
>
> *5.1. De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatie en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie.*
>
> *5.2. De gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie zijn bestemd voor de recreatieve en toeristische accommodatie, alsmede de verblijfsaccommodatie met inbegrip van de kampeerterreinen, de gegroepeerde chalets, de kampeerverblijfparken en de weekendsverblijfparken."*[44]

38. Wat de weekendverblijven betreft, is in de huidige regelgeving enkel het intermitterende verblijf in de betreffende constructie toegelaten. Het permanent bewonen van een weekendverblijf maakt een strijdig gebruik uit en behelst derhalve een stedenbouwkundig misdrijf. De stedenbouwkundige inspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen kunnen een herstelmaatregel benaarstigen, b.v. de staking van het strijdig gebruik.

De gemeenten zijn echter verplicht om de bewoners van een weekendverblijf, die er niet op intermitterende, doch op permanente wijze hun hoofdverblijfplaats wensen te vestigen, in te schrijven in het bevolkingsregister. In een schrijven van de federale overheidsdienst Binnenlandse Zaken wordt immers gevraagd aan de gemeente een politieonderzoek in te stellen en binnen de vijftien dagen een omstandig rapport te versturen naar de regionale afvaardiging. Tevens wordt door de federale overheidsdienst Binnenlandse Zaken aan de betrokken gemeente gevraagd, indien de betrokkenen zich daadwerkelijk daar gevestigd hebben, mee te delen welke maatregelen door de gemeente getroffen werden voor de inschrijving van de betrokkenen in het bevolkingsregister in het licht van de artikelen 9 en 15 van het koninklijk besluit van 16 juli 1992 betreffende het houden van de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister.[45]

---

[44] De verschillende vormen van verblijfsaccommodatie kunnen onder het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven, het koninklijk besluit van 30 oktober 1973 betreffende de weekendverblijfparken of het koninklijk besluit van 31 december 1975 betreffende de weekendverblijfparken in de kustgemeenten vallen. Zie b.v. G. DEBERSAQUES, "Wonen op wielen. De juridische aspecten van de vaste bewoning van kampeerterreinen door kansarmen. Een benadering vanuit de invalshoek stedenbouw en ruimtelijke ordening", *T.R.O.S.* 1996, 68-75 en F. MADDENS, "Weekendwoningen in Vlaanderen", *T.R.O.S.* 1998, 490-503.

[45] Zie artikel 16, §2, eerste lid van het koninklijk besluit van 16 juli 1992 betreffende de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister: "Er mag geen enkele inschrijving als hoofdverblijfplaats geweigerd worden omwille van de veiligheid, de gezondheid, het urbanisme of de ruimtelijke ordening". Zie, met betrekking tot de problematiek van de

39. De problematiek van de permanente bewoning van weekendverblijven werd reeds in het Vlaams Parlement behandeld.

Op 27 juni 2002 werd in het Vlaams parlement een beleidsplan "Problematiek weekendverblijven" neergelegd.[46] Dit beleidsplan voorziet ondermeer in een planmatige aanpak per cluster van weekendverblijven, waarbij de drie beleidsniveaus, nl. het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten, betrokken worden. Met de resolutie betreffende de problematiek van de weekendverblijven van 15 januari 2003[47] wordt aan de Vlaamse regering gevraagd bij het voeren van een concreet handhavingsbeleid inzake de weekendverblijven uit te gaan van volgende krachtlijn:

> *"Zolang de Vlaamse regering de planologische voorstellen van de gemeente niet heeft aanvaard, worden de inbreuken in verband met de illegale weekendverblijven vastgesteld in processen-verbaal. Voor de clusters in de gemeenten, die zich effectief tot het opmaken van een inventaris bereid hebben verklaard, wordt aan de administratie opdracht gegeven, zowel op het ogenblik van het overmaken van de herstelvordering aan het parket als op het ogenblik van het uitvoeren van de definitieve gerechtelijke uitspraak, om iedere verdere procedure op te schorten tot de planologische uitspraak binnen het vooropgestelde tijdspad bekend is, voorzover dit niet leidt tot het verval van de strafvordering alsook zijn burgerlijke gevolgen of tot het verval van de uitvoering van de definitieve gerechtelijke uitspraak. Wanneer geen planmatige oplossing kan worden gerealiseerd en mits het weekendverblijf op 1 juli 1999 effectief permanent bewoond is door de huidige eigenaar en/of bewoner, dient de Vlaamse regering over de mogelijkheid te beschikken om de vordering tot afbraak om sociaal dwingende redenen te koppelen aan een uitdovend woonrecht op betreffende locatie tot op een billijke wijze in een geschikte herhuisvesting kan worden voorzien."*

Inmiddels is vooroverleg gebeurd tussen de provinciale en de gemeenten over de planmatige aanpak van de problematiek van de weekendverblijven. Een echte totaaloplossing over de verschillende gemeenten in het Vlaamse gewest heen werd echter tot op heden niet gerealiseerd.

2. De voorgestelde regeling

40. De decreetgever heeft het, blijkens het te adviseren voorontwerp, wenselijk geacht een decretale regeling voor de weekendverblijven uit te werken. Gelet op het feit dat de planologische benadering tot op heden geen oplossing heeft geboden voor de problematiek van de weekendverblijven in alle betrokken gemeenten van het Vlaamse gewest, kan de *ratio legis* van de voorgestelde regeling worden bijgetreden.

41. De krachtlijnen van de voorgestelde regeling laten zich als volgt samenvatten.

Het nieuwe artikel 145 DRO definieert een "*weekendverblijf*" als "*een al dan niet verplaatsbare en vergunningsplichtige constructie die krachtens de stedenbouwkundige voorschriften niet tot permanente bewoning kan worden bestemd, met een maximaal bouwvolume van 300 m³*".

Er wordt in eerste instantie nog steeds gezocht naar een planologische oplossing voor de problematiek van de weekendverblijven. De bevoegde bestuursniveaus dienen luidens het nieuwe artikel 145*bis* DRO hun onderzoeken uiterlijk op 30 april 2010 af te ronden.

Het nieuwe artikel 145*ter*, §1 DRO kent een "*uitdovend woonrecht*" toe aan de eigenaars van een weekendverblijf die dit verblijf permanent bewonen. Er dient voldaan te zijn aan drie cumulatieve voorwaarden:

---

inschrijving in het bevolkingsregister, R. FREDERICKX, "Inschrijving in de bevolkingsregisters en de zones voor verblijfsrecreatie", *T. Gem.* 1992, 293-299 en P. SENAEVE, "Wonen op wielen. Problemen rond de inschrijving van campingbewoners in de bevolkingsregisters", *T.R.O.S.* 1996, 76-81.

[46] *Parl. St.* Vl. Parl. 2001-02, nr. 1266/1.

[47] *Parl. St.* Vl. Parl. 2002-03, nr. 1484/3.

1° de begunstigden betrekken het weekendverblijf als hoofdverblijfplaats blijkens een voorlopige of definitieve inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente, voor zover de inschrijving dateert van vóór 18 januari 2008;

2° de begunstigden zijn geen eigenaar van een andere woning;

3° het weekendverblijf voldoet aan de woonkwaliteitsnormen, als vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

42. Naar luid van het nieuwe artikel 145*ter*, §2 DRO houdt het uitdovend woonrecht in hoofde van de begunstigde ervan het recht in om het betrokken weekendverblijf permanent te blijven bewonen.

Titels die door de overheid namens het algemeen belang werden verkregen vóór de toekenning van het uitdovend woonrecht[48], worden niet ten uitvoer gelegd zolang het uitdovend woonrecht bestaat.

De verjaring van het recht op uitvoering van de titel[49] blijft evenwel geschorst tijdens de volledige duur van het uitdovend woonrecht. De rechter die een herstelmaatregel, niet zijnde de betaling van een meerwaarde, beveelt met betrekking tot een onroerend goed waarop een uitdovend woonrecht rust, bepaalt het aanvangspunt van de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op het tijdstip waarop het uitdovend woonrecht een einde neemt.

Het nieuwe artikel 145*ter*, §3 DRO bepaalt verder nog de omstandigheden waarin het uitdovend woonrecht komt te vervallen.

Het nieuwe artikel 145*ter*, §4 DRO voorziet tevens in de mogelijkheid van een declaratieve akte waarin het bestaan en het verval worden vastgesteld. De Vlaamse regering kan met betrekking tot de voornoemde akte nadere uitvoeringsbesluiten nemen. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid is van oordeel dat het met oog op de publiciteit dat deze akte eveneens wordt opgenomen in het vergunningenregister.

43. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid merkt op dat, gelet op het nieuwe artikel 145*ter*, §2 DRO, er in de voorgestelde regeling op duidelijke wijze wordt teruggekoppeld naar het luik handhaving, zodat de door de decreetgever voorgestelde regeling een kader biedt voor de toekomstige adviespraktijk van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid gaat, gelet op deze uitdrukkelijk voorziene koppeling, principieel akkoord met het door de decreetgever voorgenomen regime inzake het uitdovend woonrecht.

44. De raad stelt vast dat artikel 145*ter* DRO een vaste datum opgeeft en wijst erop dat zulks mogelijk juridische problemen kan geven. Mocht de decreetgever willen afstappen van deze vaste datum, zou als alternatief een datum kunnen worden gevonden in de koppeling met de in artikel 145*bis* DRO van het voor de planopmaak bevoegde bestuursniveau. Concreet houdt dit in dat als vaste datum de datum van de voorlopige vaststelling van het structuurplan of ruimtelijk uitvoeringsplan van het bevoegde bestuursniveau kan gelden. De koppeling aan een voorlopig vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan is niet onlogisch aangezien dit reeds thans in andere domeinen bestaat (zie artikel 102, §1 DRO).

---

[48] I.e. een rechterlijk bevel waarbij aan de veroordeelde(n) een herstelmaatregel wordt opgelegd, al dan niet onder verbeurte van een dwangsom.

[49] I.e. de vordering tot tenuitvoerlegging van een uitvoerbare afgifte (grosse) van een titel, of de zgn. "*actio judicati*".

V. HET HOREN VAN BELANGHEBBENDEN

1. De huidige regeling

45. In de huidige adviesprocedure van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid worden met toepassing van artikel 29 c.q. 31 van het bij besluit van de Vlaamse regering op 16 december 2005 goedgekeurde huishoudelijk reglement de ter zake dienstige stukken aan het dossier gevoegd door de herstelvorderende overheid.

Stukken die aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid door andere partijen, of hun raadsman, worden overgemaakt, worden met toepassing van artikel 33, lid 2 van het huishoudelijk reglement uit de besluitvorming geweerd.

Thans wordt noch in het decreet, noch in het huishoudelijk reglement, voorzien dat de herstelvorderende overheid, of enige andere persoon, wordt gehoord voorafgaand aan de behandeling van een adviesaanvraag op de vergadering door de Hoge Raad voor het Herstelbeleid.

2. De voorgestelde regeling

46. Het nieuwe artikel 148*quinquies*.2, §1, lid 1 DRO bepaalt dat "*de Hoge Raad belanghebbenden schriftelijk of mondeling (kan) horen, telkens wanneer hij dit nodig acht voor een zorgvuldige feitenvinding of voor de eerbiediging van het verdedigingsbeginsel*".

Het nieuwe artikel 148*quinquies*.2, §1, lid 2 DRO omschrijft welke natuurlijke of rechtspersonen als belanghebbenden dienen te worden verstaan.

Het nieuwe artikel 148*quinquies*.2, §1, lid 3 DRO bepaalt verder nog dat "*het horen kan geschieden op vraag van de Hoge Raad, indien hij belanghebbenden kan aanwijzen op grond van het dossier*" en dat "*belanghebbenden tevens op eigen verzoek (kunnen) gehoord worden*".

Het nieuwe artikel 148*quinquies*.2, §2 *juncto* 148*quinquies*.2, §3 DRO bepaalt op welke wijze het "*mondeling horen*" dient te gebeuren.

3. Beoordeling van de voorgestelde regeling

47. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid kan de visie die de decreetgever heeft over de nieuwe adviesprocedure, waarin belanghebbenden mondeling zouden worden gehoord, niet bijtreden.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid verwijst te dezen naar wat hij reeds in het beleidsadvies van 23 oktober 2006 deed gelden, meer bepaald dat er geen noodzaak wordt ervaren tot het organiseren van een tegensprekelijk debat.

Gelet op het feit dat de herstelvorderingen van de herstelvorderende overheden vallen onder het rechterlijke wettigheidstoezicht van de hoven en de rechtbanken[50], en dat voor de justitiële rechter een volwaardig, tegensprekelijk gerechtelijk debat kan gevoerd worden, is het niet aangewezen dat een tegensprekelijk debat voor de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid als orgaan van actief bestuur wordt gevoerd[51], temeer daar de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid enkel een adviesorgaan is en geen beroepsinstantie.

48. Door het voorzien in het **mondeling horen** van belanghebbenden zoals door het decreet aangeduid, wordt de adviesprocedure voor de Hoge Raad voor het Handhavingbeleid daarnaast aanzienlijk verzwaard.

Het is niet opportuun dat de procedure voor de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid in aanzienlijke mate verzwaard wordt, terwijl thans de adviesaanvragen van de stedenbouwkundige inspecteur en de colleges van burgemeester en schepenen die met toepassing van artikel 149 c.q. 151 DRO voor advies aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid worden voorgelegd, een gemiddelde doorlooptijd van 35,6 dagen[52] kennen.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid wijst erop dat, gelet op het arrest Hamer tegen België van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens van 27 november 2007[53] waarbij door het Hof een veroordeling werd uitgesproken wegens de overschrijding van de redelijke termijn en hiermee gepaard gaande schending van artikel 6.1. E.V.R.M., een daadkrachtig handhavingsbeleid zich opdringt, waarbij van zodra het eerste politionele of justitiële contact met de overtreder plaatsvond (b.v. door het opmaken van een proces-verbaal van vaststelling wegens een stedenbouwkundig misdrijf, door het verhoren van een verdachte,…) er door alle betrokken actoren, incl. de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid alert en diligent dient te worden gehandeld.

Een verzwaring van de procedure voor de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, door er reeds een debat te laten voeren dat hoe dan ook nog eens moet worden overgedaan voor de bevoegde rechter, is reeds vanuit deze optiek niet wenselijk.

49. Het horen van belanghebbenden zoals thans door de decreetgever wordt voorzien, zal wat de in het nieuwe artikel 148*quinquies*.2., §1, lid 2, 2° en 3° DRO vernoemde belanghebbenden betreft **dode letter** blijven.

Opdat het horen kan geschieden, dient de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid immers de belanghebbenden te kunnen aanwijzen op grond van het dossier.

---

[50] Volgens het Hof van Cassatie kunnen de hoven en rechtbanken onderzoeken of de herstelvordering niet is aangetast door machtsoverschrijding of machtsafwending, dan wel steunt op motieven die vreemd zijn aan de ruimtelijke ordening of op een opvatting van de goede ruimtelijke ordening die kennelijk onredelijk is. Dit betreft weliswaar een marginale toetsing. Zie o.a. Cass. 15 juni 2004, *T.R.O.S.* 2004, 234, concl. M. DE SWAEF.

[51] Het beleidsadvies van 23 oktober 2006 over de door de raad gehanteerde inhoudelijke criteria bij de beoordeling van de aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid voor advies voorgelegde herstelvorderingen, door de raad ervaren actuele knelpunten in het handhavingsbeleid en het gegeven gevolg aan de adviesaanvragen, 17, te raadplegen op de website van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid via de portaalsite http://www.ruimtelijke.ordening.be.

[52] *Cf.* Hoge Raad voor het Herstelbeleid, Jaarverslag 2007, 10, te raadplegen op de website van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid via de portaalsite http://www.ruimtelijke.ordening.be.

[53] Hof Mensenrechten, Hamer t. België, 27 november 2007, i.h.b. cons. 57 t.e.m. 63, te raadplegen op *http://www.echr.coe.int/echr*. In dit arrest wordt overigens de afbraak, i.e. het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand volgens de huidige terminologie van artikel 149 DRO, gekwalificeerd als een straf in de zin van artikel 6 E.V.R.M. Voor een eerste, uitvoerige commentaar in de rechtsleer, zie F. VAN VOLSEM, "De redelijke termijn: een Straatburgse hakbijl voor het herstel van de plaats in de vorige staat?", *RABG* 2008, 422-431.

De rechtspersonen die voldoen aan de voorwaarden als vermeld in artikel 2 van de wet van 12 januari 1993 betreffende een vorderingsrecht inzake de bescherming van het leefmilieu, i.e. de lokale verenigingen[54], van wie de gediende collectieve belangen bedreigd of geschaad worden, i.e. de belanghebbende uit de tweede categorie, kunnen – zo blijkt uit de huidige adviespraktijk– niet worden aangewezen op grond van het dossier bij gebrek aan gegevens hieromtrent in het dossier dat aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid wordt overgemaakt. In de voorgestelde regeling zullen deze rechtspersonen *de facto* niet kunnen worden gehoord op initiatief van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

Ook de derden die in hun rechten worden geraakt door het stedenbouwkundig misdrijf, i.e. de belanghebbenden uit de derde categorie, kunnen in de huidige adviespraktijk zelden worden geïdentificeerd op basis van het voorgelegde dossier. Zo wordt in het aanvankelijk proces-verbaal van vaststelling door de verbaliserende ambtenaar niet altijd melding gemaakt van een klachtindiener, kan de vermelde klachtindiener verhuisd zijn, kan er ook een anonieme klacht zijn ingediend, is het mogelijk dat de klacht zover in de tijd teruggaat dat de klachtindiener niet meer aangeduid kan worden. Belanghebbende derden die nog geen klachten indienen, worden in het dossier bovendien zelfs helemaal niet vermeld.

50. Indien de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid belast zou worden met het identificeren van alle potentiële belanghebbenden, dan moet het permanent secretariaat worden uitgebreid met extra personeelsleden die het nodige onderzoek ter zake kunnen doen zonder dat de behandeling van de dossiers daarbij vertraging oploopt, b.v. inzonderheid een bevraging bij het kadaster, of het organiseren van een buurtonderzoek naar de identiteit van de betrokkene.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid acht dit niet wenselijk.

51. Het organiseren van b.v. een openbaar onderzoek, waarbij de herstelvorderende overheid aan de potentiële belanghebbenden haar intentie om een herstelmaatregel voor advies aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid voor te leggen, kenbaar maakt en deze vervolgens uitnodigt om hun schriftelijke opmerkingen te doen gelden, is, gelet op het geheime karakter van het strafrechtelijk vooronderzoek en gelet op het feit het stedenbouwkundig misdrijf nog niet door de rechter ten gronde bewezen werd verklaard, geen alternatief. Ook de privacy verzet zich ertegen dat de identiteit van de nog niet veroordeelde overtreder, ten aanzien van wie het vermoeden van onschuld geldt, door een openbaar onderzoek publiekelijk bekend zou worden gemaakt.

4. Alternatieve regeling

52. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid stelt een alternatieve regeling voor, waarbij de belanghebbenden door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid **schriftelijk** kunnen worden gehoord, wat inhoudt dat de belanghebbenden in voorkomend geval op schriftelijke wijze hun standpunt naar voren kunnen brengen.

53. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid acht het wenselijk dat de uitdrukkelijke vermelding naar enkel de criteria van een zorgvuldige feitenvinding en de eerbiediging van het verdedigingsbeginsel niet wordt behouden.

Hoewel het evident is dat de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid na een zorgvuldige feitenvinding en met eerbiediging van het verdedigingsbeginsel, minstens het recht om zijn standpunt naar voren te brengen, een advies verleent, valt niet uit te sluiten dat ook andere gronden aanleiding kunnen geven tot het horen van belanghebbenden.

---

[54] Verenigingen of rechtspersonen met een supralokale actieradius, zoals b.v. Greenpeace of de Bond Beter Leefmilieu zijn uitgesloten.

Zo kan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid het nodig achten om de in het nieuwe artikel 148*quinquies*.2., §1, tweede lid, 1° DRO vermelde personen, b.v. de overtreder zelf, de mogelijkheid te bieden schriftelijk zijn standpunt omtrent de weerslag van de inbreuken op de rechten van derden en op de plaatselijke ordening, of zijn analyse omtrent bepaalde aspecten (b.v. zijn de geviseerde werken, handelingen of wijzigingen wel vergunningsplichtig, zijn de feiten niet verjaard?) van "het recht" naar voren te brengen.[55]

Hieraan wordt in het onderstaande tekstvoorstel tegemoet gekomen.

54. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid acht het niet wenselijk dat het schriftelijk horen tevens kan geschieden op verzoek van de belanghebbenden.

Dit zou een bijzonder grote administratieve last voor het permanent secretariaat met zich meebrengen, waarbij de vraag kan gesteld worden wat de toegevoegde waarde is van de verdere toelichting die de belanghebbende meent te moeten verschaffen en of die toegevoegde waarde wel opweegt tegen de te verwachten bijkomende administratieve last.

Het is wenselijk dat de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid zelf oordeelt of de belanghebbende al dan niet schriftelijk wordt gehoord.

Hieraan wordt in het onderstaande tekstvoorstel tevens tegemoet gekomen.

55. De door de Hoge Raad voor het Herstelbeleid gesuggereerde procedure kan verder concreet worden uitgewerkt in het procedureglement[56].

5. Alternatief tekstvoorstel

56. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid stelt voor dat het nieuwe artikel 148*quinquies*.2 DRO wordt vervangen als volgt:

Artikel 148quinquies.2.

De Hoge Raad kan belanghebbenden schriftelijk horen.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "belanghebbende" begrepen:

1° personen die getroffen worden of kunnen worden door de maatregel waaromtrent de Hoge Raad is geadieerd;
2° rechtspersonen die voldoen aan de voorwaarden als vermeld in artikel 2 van de wet van 12 januari 1993 betreffende een vorderingsrecht inzake bescherming van het leefmilieu, in zoverre de gediende collectieve belangen bedreigd of geschaad worden door het in artikel 146 vermelde misdrijf dat aanleiding geeft tot de maatregel waaromtrent de Hoge Raad is geadieerd;
3° derden die in hun rechten worden geraakt door het in artikel 146 vermelde misdrijf dat aanleiding geeft tot de maatregel waaromtrent de Hoge Raad is geadieerd.

Het horen van belanghebbenden wordt nader geregeld door het in artikel 148*quinquies*.5 vernoemde procedure- en werkingsreglement.

[55] I.e. de criteria vermeld in artikel 148*bis*, §2, tweede lid DRO.
[56] *Cf.* het nieuwe artikel 148*quinquies*.5 DRO.

VI. DE JURIDISCHE AARD EN DE BINDENDE KRACHT VAN DE ADVIEZEN

57. De juridische aard van de adviezen wordt in dit bestek onderzocht met betrekking tot drie soorten adviezen:

- Het advies betreffende de herstelvordering (VI.1);
- Het advies betreffende de ambtshalve uitvoering (VI.2);
- Het advies betreffende de opeenvolgende herstelvorderingen(VI.3).

VI.1. Het advies betreffende de herstelvordering

1. Huidige regeling

58. In zijn jaarverslag van 2005 wees de Hoge Raad voor het Herstelbeleid met betrekking tot het eensluidend advies in de zin van artikel 149, §1, eerste lid, laatste zin DRO, erop dat "*dit eensluidend advies – dat derhalve bindend is (Parl. St. Vl. Parl. 2002-03, nr. 1566/1, 10) voor de vorderende overheid – een substantiële pleegvorm (is) en voorafgaand (moet) worden ingewonnen voor de vordering bij het parket aanhangig wordt gemaakt*".[57]

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid bevestigt dat in de toekomst de adviezen over de herstelvordering nog steeds bindend zullen zijn voor de herstelvorderende overheid, doch uiteraard niet voor de justitiële rechter.

Volgens de vaste cassatierechtspraak is de justitiële rechter bevoegd om de herstelvordering op haar interne en externe wettigheid te toetsen en te onderzoeken of ze strookt met de wet dan wel op machtsoverschrijding of machtsafwending berust, terwijl het niet aan de rechter staat de opportuniteit van de vordering te beoordelen.[58]

2. Voorgestelde regeling

2.1. Omschrijving in het decreet en precisering in de Memorie van Toelichting

59. De juridische aard van het advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid wordt thans in het decreet uitdrukkelijk bepaald.

Thans wordt in het nieuwe artikel 148*ter*.3, §3, tweede lid DRO gesteld dat "*de (…) beslissing* (om geen positief meerderheidsadvies af te leveren) *een administratieve rechtshandeling (is)*".

Voor enige verdere verduidelijking dient de Memorie van Toelichting erop te worden nagelezen:

> "*De beslissing om geen positief advies uit te brengen heeft specifieke rechtsgevolgen: een herstelvordering c.q. de uitvoering van een herstelmaatregel wordt niet meer mogelijk. Om die reden wordt dergelijke beslissing duidelijkheidshalve geduid als een administratieve bestuurshandeling, die uiteraard onderworpen is aan de beginselen van behoorlijk bestuur; daarenboven lijkt het evident dat dergelijke handeling door belanghebbende derden aangevochten kan worden bij de Raad van State in de mate dat ze de tot beslissen bevoegde overheid binden of diens beoordelingsbevoegdheid beperken.*"[59]

---

[57] Hoge Raad voor het Herstelbeleid, Jaarverslag 2005, 4, te raadplegen op de website van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid via de portaalsite http://www.ruimtelijke.ordening.be.
[58] Cass. 4 december 1990, *R.W.* 1991-92, 119, noot D. D'HOOGHE.
[59] Voetnoot 25, Memorie van Toelichting, 77.

2.2. Vergelijking met de rechtspraak van het Hof van Cassatie en de Raad van State

60. Het is allerminst "*evident*" dat de beslissing om geen positief meerderheidsadvies uit te brengen[60] aangevochten zou kunnen worden voor de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid wenst te dezen in herinnering te brengen dat reeds in zijn jaarverslag van 2005 het volgende werd gesteld:

> "*Naar analogie met de vaste rechtspraak inzake de aanvechtbaarheid van de herstelvordering voor de Raad van State (Cass. 4 juni 2005), mag worden aangenomen dat deze (bindende) adviezen geen voor de Raad van State aanvechtbare rechtshandelingen zijn. Het komt derhalve aan de rechter van de rechterlijke orde toe de wettigheid ervan te beoordelen.*"[61]

Voor alle duidelijkheid staat het dat in dit verband het principesarrest van het Hof van Cassatie van 4 juni 2005, dat in Verenigde Kamers, gewezen werd nadat voor de Raad van State een conflict van attributie was gerezen, wordt geciteerd:

> "*Overwegende*
>
> *(…)*
>
> *Dat de herstelvordering een civielrechtelijke maatregel is die krachtens voornoemd artikel 149, §1, voor de strafrechter en krachtens artikel 151 van hetzelfde decreet voor de burgerlijke rechter kan gevorderd worden;*
> *Dat de herstelvordering* ***op zichzelf geen rechtsgevolgen sorteert*** *maar onlosmakelijk deel uitmaakt van de gerechtelijke procedure;*
> *Dat de bevoegdheid van de rechtbank om te oordelen over de herstelvordering, de bevoegdheid van de Raad van State uitsluit (…).*"[62] (eigen nadruk en onderlijning)

Met het voornoemde arrest werd dan ook elke twijfel die nog zou kunnen heersen, weggenomen: de Raad van State kan geen kennis kan nemen van een annulatieberoep dat gericht is tegen een herstelvordering[63].

Ook in de vaste rechtspraak van de Raad van State worden annulatieberoepen gericht tegen een herstelvordering verworpen.[64]

---

[60] In de huidige adviespraktijk verleent de Hoge Raad voor het Herstelbeleid twee soorten adviezen: eensluidende of niet-eensluidende. De beslissing om geen positief meerderheidsadvies te verlenen kan echter niet zonder meer gelijkgesteld worden met het, in de huidige adviespraktijk verlenen, van een niet-eensluidend advies. *Infra*, nr. **. Daarnaast verklaart de Hoge Raad voor het Herstelbeleid in de huidige adviespraktijk ook adviesaanvragen onontvankelijk, b.v. als de adviesaanvraag uitgaat van een onbevoegde instanties. Zie het beleidsadvies van 23 oktober 2006 over de door de raad gehanteerde inhoudelijke criteria bij de beoordeling van de aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid voor advies voorgelegde herstelvorderingen, door de raad ervaren actuele knelpunten in het handhavingsbeleid en het gegeven gevolg aan de adviesaanvragen, 7, te raadplegen op de website van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid via de portaalsite http://www.ruimtelijke.ordening.be.

[61] Hoge Raad voor het Herstelbeleid, Jaarverslag 2005, 4, te raadplegen op de website van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid via de portaalsite http://www.ruimtelijke.ordening.be.

[62] Cass. (verenigde kamers) 10 juni 2005, *Pas.* 2005, 1281, concl. BRESSELEERS. Voor een commentaar op dit arrest in de rechtsleer, zie b.v. P. LEFRANC, "De herstelvordering is de zaak van de gewone rechter, niet van de Raad van State", *T.M.R.* 2005, 664-665.

[63] Binnen het bestek van dit advies kan niet worden ingegaan op het toch ook niet onbelangrijk verschil tussen drie mogelijke stellingen: 1) de ontstentenis van enige rechtsmacht of "*imperium*" van de Raad van State ter zake, 2) de ontstentenis van enige bevoegdheid ter zake van de Raad van State, of 3) de stelling dat een herstelvordering geen aanvechtbare handeling is in de zin van artikel 14 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State. De Raad van State lijkt ervan uit te gaan dat hij geen rechtsmacht heeft ter zake, *infra*, nr. 57.

[64] R.v.St., Gryp, nr. 28.121, 18 juni 1987; R.v.St., Vandijck, nr. 132.056, 4 juni 2004; R.v.St., n.v. Clarebout e.a., nr. 172.830, 27 juni 2007.

61. Nu het Hof van Cassatie oordeelt dat de herstelvordering op zichzelf al geen rechtsgevolgen sorteert, valt niet in te zien hoe de beslissing "*om geen positief meerderheidsadvies af te leveren*", wél rechtsgevolgen zou kunnen hebben.

In het licht van de rechtspraak van de Raad van State overtuigt bovendien het loutere argument dat door het nemen van een beslissing "*om geen positief meerderheidsadvies af te leveren*", "*een herstelvordering niet meer mogelijk wordt*"[65], niet.

Zo overwoog de Raad van State het volgende:

> "*(…) Overwegende dat ook de omstandigheid dat de strafrechter nog niet is geadieerd en de aanpassingsvordering* ***afhankelijk is van de beslissing van het parket om het misdrijf al dan niet te vervolgen****, op zich niet volstaat om tot de rechtsmacht van de Raad van State te besluiten; dat het de Raad van State niet toekomt om van het beroep tot nietigverklaring van de aanpassingsvordering kennis te nemen (…)*[66]." (eigen nadruk en onderlijning)

Als deze rechtspraak wordt doorgetrokken volstaat de omstandigheid dat de herstelvordering, opdat deze zou kunnen worden ingeleid voor de strafrechter dan wel de burgerlijke rechter, afhankelijk is van de beslissing van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid "*om een positief meerderheidsadvies af te leveren*", op zichzelf evenmin om tot de rechtsmacht van de Raad van State te besluiten.

2.3. Vergelijking met de adviespraktijk van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid

62. De voorstelling van zaken als zou een beslissing "*om geen positief meerderheidsadvies af te leveren*" inhouden dat *"een herstelvordering niet meer mogelijk wordt*", gaat daarnaast voorbij aan de huidige adviespraktijk van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid.

In de huidige adviespraktijk van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid kan het voorkomen dat een "*niet-eensluidend advies*" wordt verleend, omdat de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, gelet op de onvolledige samenstelling van het dossier, niet met kennis van zaken kan oordelen. In voorkomend geval kan, wanneer de ontbrekende, ter zake dienstige stukken alsnog door de herstelvorderende overheid aan het dossier worden gevoegd, een "*eensluidend advies*" worden verleend.

Het komt in de huidige adviespraktijk van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid tevens voor dat een "*niet-eensluidend advies*" wordt verleend, omdat de motieven die door de herstelvorderende overheid naar voren worden gebracht, naar het oordeel van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet overtuigen.

In voorkomend geval kan, wanneer de herstelvorderende overheid, nadat zij de eerder voor advies voorgelegde herstelvordering opnieuw voor advies voorlegt, motieven naar voren brengt die wél, vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening, overtuigen, een "*eensluidend advies*" worden verleend.[67]

---

[65] Voor zover een "*beslissing om geen positief meerderheidsadvies te verlenen*" al zou inhouden dat "*geen herstelvordering meer mogelijk is*". *Infra*, nr. 62 e.v.

[66] R.v.St., n.v. Clarebout e.a., nr. 172.380, 27 juni 2007, cons. 2.2.3.

[67] Er wordt binnen het bestek van onderhavig advies dan nog eens abstractie gemaakt van een bepaalde strekking binnen de rechtsleer die suggereerde dat zelfs in het geval de Hoge Raad voor het Herstelbeleid een "*andersluidend advies*" verleent, daar de adviesvereiste volgens diezelfde rechtsleer niet beschouwd kan worden als een toelaatbaarheids- of ontvankelijkheidsvoorwaarde bij het inleiden van een herstelvordering voor de justitiële rechter, niettemin de justitiële rechter nuttig geadieerd zou kunnen worden omtrent de eventuele onwettigheid van dat "*andersluidend advies*". Zie P. LEFRANC, "Wie berecht de onoordeelkundige Hoge Raad voor het Herstelbeleid?", *T.M.R.* 2006, 431-448. Thans is deze stelling niet langer houdbaar. Artikel 42, 7° van het voorontwerp van decreet bepaald dat artikel 149, §4 wordt vervangen, in die zin dat het "*positief meerderheidsadvies*" c.q. het verslag van de marginale toets op straffe van onontvankelijkheid bij de herstelvordering wordt gevoegd.

Het kan tevens voorkomen dat wanneer niet aan specifieke voorwaarden van het decreet is voldaan een adviesaanvraag onontvankelijk wordt bevonden. Evident kan, wanneer aan de voorwaarden van het decreet bij een navolgende adviesaanvraag wél is voldaan, de adviesaanvraag ontvankelijk worden bevonden. Het kan zelfs gebeuren dat in dit bijzonder geval bij de tweede adviesaanvraag een inhoudelijk identieke herstelvordering voor advies wordt voorgelegd.

Ook in dergelijke gevallen heeft de beslissing "*om geen positief meerderheidsadvies te verlenen*" niet tot gevolg dat een herstelvordering niet meer mogelijk wordt.

De onderstaande voorbeelden kunnen ter verduidelijking worden aangehaald.

Bij een vordering tot betaling van een geldsom gelijk aan de meerwaarde, dient de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen conform huidig artikel 149, §3, tweede lid DRO te vermelden of aan het goed nog instandhoudings- of onderhoudswerken, die betrekking hebben op de stabiliteit, zoals bedoeld in artikel 195bis, 3° DRO, mogen worden uitgevoerd. Wanneer de herstelvordering hieromtrent geen uitspraak doet, voldoet ze niet aan deze specifieke voorwaarde van het decreet. De adviesaanvraag zal in voorkomend geval onontvankelijk verklaard worden.

Wanneer bij de tweede adviesaanvraag in de herstelvordering hieromtrent wél uitspraak wordt gedaan, is vanzelfsprekend een eensluidend advies mogelijk.

Luidens huidig artikel 149, §1, eerste lid, laatste zin DRO is voorafgaand aan de vordering van de stedenbouwkundig inspecteur of van het college van burgemeester en schepenen het eensluidend advies vereist van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid. Dit houdt in dat aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid de herstelvordering ter advies wordt voorgelegd, minstens de beslissing van – te dezen – het college van burgemeester en schepenen waaruit duidelijk de inhoud en de motivering blijkt van de voorgenomen herstelvordering. Wanneer uit de voorgelegde stukken blijkt dat er geen herstelvordering kan worden voorgelegd die het voorwerp heeft uitgemaakt van een collegebeslissing, zal de adviesaanvraag tevens onontvankelijk verklaard worden.

Wanneer bij de tweede adviesaanvraag de collegebeslissing wordt voorgelegd waaruit duidelijk blijkt dat de ter advies voorgelegde herstelvordering wel degelijk het voorwerp heeft uitgemaakt van een in college genomen beslissing, dan is vanzelfsprekend een eensluidend advies mogelijk.

2.4. Verhouding tot de bevoegdheidsverdelende regelen

63. Het komt niet aan de decreetgever toe, als dit al de *ratio legis* van de kwestieuze bepaling in het nieuwe artikel 148*ter*.3, §3, tweede lid DRO zou zijn[68], om, ook al wordt de beslissing "*om geen positief meerderheidsadvies af te leveren*" als een "*administratieve rechtshandeling*" omschreven, de rechtsmacht van de Raad van State dan wel de justitiële rechter te gaan bepalen. Dit komt in beginsel toe aan de federale wetgever op grond van de bevoegdheidsregels.

De decreetgever kan enkel met toepassing van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming van de instellingen (hierna afgekort tot "BWHI"), i.e. op grond van de zgn. impliciete bevoegdheden, bevoegdheden uitoefenen waarvoor hij strikt genomen niet bevoegd is, als dit noodzakelijk is voor het uitoefenen van zijn eigen bevoegdheden en op voorwaarde dat voldaan is aan de tweevoudige voorwaarde dat de voorbehouden aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling en dat de weerslag op de federale aangelegenheid slechts marginaal is.[69]

[68] Blijkens de Memorie van Toelichting kan hier moeilijk anders over geoordeeld worden.
[69] Zie b.v. reeds Grondwettelijk Hof nr. 66/2008, 30 juni 1988.

Daarnaast is het uiteraard de Raad van State zelf die zal oordelen of zijn rechtsmacht om kennis te nemen van een annulatieberoep gericht tegen een welbepaalde handeling van een orgaan van actief bestuur niet is uitgesloten. Bovendien komt het oordeel of een handeling van een orgaan van actief bestuur een aanvechtbare rechtshandeling is in de zin van artikel 14 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State vanzelfsprekend toe aan de Raad van State zelf, alsmede of een orgaan van actief bestuur dient gekwalificeerd te worden als een "*administratieve overheid*" in de zin van artikel 14 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

Zo er een conflict van attributie tussen de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak als het hoogste administratieve rechtscollege en de justitiële rechter, i.e. de hoven en rechtbanken van de rechterlijke orde, rijst, dan zal, met toepassing van artikel 609, 2° van het Gerechtelijk Wetboek, het Hof van Cassatie de knoop moeten doorhakken.

2.5. Verhouding tot de redelijke termijnvereiste

64. Gelet op het arrest Hamer tegen België van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens van 27 november 2007[70] waarbij door het Hof een veroordeling werd uitgesproken wegens de overschrijding van de redelijke termijn en hiermee gepaard gaande schending van artikel 6.1. E.V.R.M., is de bedoeling van de decreetgever om aan belanghebbende derden de mogelijkheid te bieden tegen de beslissing "*om geen positief meerderheidsadvies af te leveren*" van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid een annulatieberoep in te stellen bij de Raad van State, moeilijk te verzoenen met de steeds meer stringente vereisten die de Europese rechtspraak naar de redelijke termijn toe lijkt te stellen.

Het is niet opportuun dat de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen, wanneer door een derde belanghebbende tegen de beslissing "*om geen positief meerderheidsadvies af te leveren*" een annulatieberoep wordt ingesteld, lijdzaam het lot van het kwestieuze annulatieberoep zal afwachten[71].

Het is logischer dat, eerder dan dit te doen, de herstelvorderende overheid een (aangepaste) herstelvordering voor advies voorlegt aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.[72]

Er mag overigens niet uit het oog verloren worden dat niets verhindert dat wanneer een derde belanghebbende tegen de beslissing "*om geen positief meerderheidsadvies af te leveren*" een annulatieberoep instelt, de herstelvorderende overheid het heft in eigen handen neemt en de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid met een nieuwe adviesaanvraag adieert.[73]

---

[70] Hof Mensenrechten, Hamer t. België, 27 november 2007, i.h.b. cons. 57 t.e.m. 63, te raadplegen op *http://www.echr.coe.int/echr*. In dit arrest wordt overigens de afbraak, i.e. het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand volgens de huidige terminologie van artikel 149 DRO gekwalificeerd als een straf in de zin van artikel 6 E.V.R.M. Voor een eerste, uitvoerige commentaar in de rechtsleer, zie F. VAN VOLSEM, "De redelijke termijn: een Straatburgse hakbijl voor het herstel van de plaats in de vorige staat?", *RABG* 2008, 422-431.

[71] Dit kan tot meerdere jaren oplopen.

[72] Volgens P. LEFRANC staat het arrest Hamer "*immers voor een 'lik op stuk-beleid*'. Zie P. LEFRANC, "Op het kruispunt van de goede ruimtelijke ordening en mensenrechten", *Juristenkrant* 2008, nr. 165, 2. F. VAN VOLSEM stelt dan weer: "*Het volstaat dat de diverse overheden die bij het stedenbouwhandhavingsbeleid betrokken zijn (...), elk op hun domein, doen wat van hen mag worden verwacht: in elk dossier binnen een redelijke tijdsspanne beslissen. Indien dat gebeurt zullen er geen arresten Hamer meer volgen.*" Zie F. VAN VOLSEM, *l.c.*, 431.

[73] *Supra*, nr. 62. De publieke rechtsvordering tot herstel van de door het decreet aangeduide, bevoegde herstelvorderende overheden strekt er immers toe het algemeen stedenbouwkundig belang te behartigen, daar waar de private rechtsvordering tot herstel niet strekt tot het behartigen van particuliere belangen. De belangen van de stedenbouwkundig inspecteur c.q. het college van burgemeester en schepenen en een derde belanghebbende kunnen divergeren. Zie b.v. de huidige regeling van artikel 150 DRO. Zie Grondwettelijk Hof nr. 52/2002, 28 maart 2002 omtrent de toepassing van artikel 150 DRO.

In voorkomend geval is het niet uitgesloten dat wanneer een verwerpings- of vernietingsarrest wordt gewezen door de Raad van State, er naar aanleiding van een navolgende adviesaanvraag, inmiddels een "*positief meerderheidsadvies*" werd afgeleverd door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, en dat zelfs het strafproces c.q. het burgerlijk proces reeds werd ingeleid.[74]

65. Blijkens de Memorie van Toelichting kunnen enkel belanghebbende derden een beslissing "*om geen positief meerderheidsadvies af te leveren*" aanvechten bij de Raad van State[75].

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid stelt dan ook vast dat het kennelijk niet de bedoeling is van de decreetgever dat de beslissing "*om geen positief meerderheidsadvies af te leveren*" zou worden aangevochten voor de Raad van State door de herstelvorderende overheid die een herstelvordering ter advies heeft voorgelegd aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, doch geen "*positief meerderheidsadvies*" verkrijgt.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid kan dit standpunt alleen maar bijtreden.

Gelet op de redelijke termijnvereiste zou het contraproductief zijn dat de herstelvorderende overheden, eerder dan b.v. de herstelvordering te laten steunen op ter zake meer overtuigende motieven[76] en een (aangepaste) herstelvordering opnieuw voor advies voor te leggen, een annulatieberoep bij de Raad van State zouden instellen.

Aangezien op dat ogenblik het eerste politionele of justitiële contact (b.v. middels een proces-verbaal van vaststelling c.q. een proces-verbaal van verhoor waaruit de noodzaak om zich te verdedigen kan worden afgeleid) reeds heeft plaatsgevonden[77], loopt inmiddels de redelijke termijn, zodat het bijkomende tijdsverloop voor de Raad van State enkel een groter risico op een eventuele overschrijding van de redelijke termijn kan inhouden.[78]

2.6. Verhouding tot andere vormen van rechtsherstel

66. Ten slotte is het niet zo dat er voor de belanghebbende derde, b.v. de natuurlijke of rechtspersoon die door een inbreuk schade heeft geleden, in het geval er een beslissing "*om geen positief meerderheidsadvies af te leveren*" wordt genomen door de toekomstige Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, geen enkel rechtsherstel meer mogelijk is, indien geen annulatieberoep bij de Raad van State kan worden ingesteld.

Daargelaten de vaststelling dat er door de derde benadeelde eventueel een milieustakingsvordering kan ingeleid worden, mag niet uit het oog verloren worden dat, zelfs in de hypothese dat een beslissing "*om geen positief meerderheidsadvies af te leveren*" definitief elke publieke rechtsvordering tot herstel[79] onmogelijk maakt zoals wordt opgemerkt in de Memorie van Toelichting[80], er nog altijd een private rechtsvordering tot herstel kan ingeleid worden door de derde benadeelde.

---

[74] Waarbij dan onmiddellijk de vraag rijst of de belanghebbende derde als verzoekende partij in de annulatieprocedure voor de Raad van State nog wel van het rechtens vereiste belang zal kunnen doen blijken.
[75] *Supra*, nr. 59.
[76] *Supra*, nr. 62 e.v.
[77] Zie F. VAN VOLSEM, *l.c.*, 430.
[78] Alhoewel de complexiteit van de zaak ook een invloed heeft naar een mogelijke overschrijding van de redelijke termijn, komt het voor dat wanneer het ene orgaan van actief bestuur tegen een andere orgaan van actief bestuur procedeert, dit moeilijk aan de verdachte zal kunnen worden ten kwade geduid naar de concrete overschrijding van de redelijke termijn toe.
[79] I.e. de herstelvorderingen die uitgaan van de door het decreet aangewezen, daartoe bevoegde herstelvorderende overheden, te weten de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen.
[80] Deze hypothese is dus voor kritiek vatbaar.

De derde benadeelde ontleent zijn rechtsvordering rechtstreeks aan de gemeenrechtelijke regeling inzake de aquiliaanse aansprakelijkheid zoals geregeld in artikel 1382 B.W., in strafzaken aangevuld met de artikelen 3 en 4 V.T.Sv., en niet aan de bij DRO bepaalde herstelvordering.[81]

Gelet op het feit dat met betrekking tot het belangenvereiste als aspect van de ontvankelijkheid van het annulatieberoep voor de Raad van State wat de persoon van de verzoeker betreft, een handeling "*griefhoudend*" dient te zijn[82] naar de verzoeker toe, is de mogelijkheid om een private rechtsvordering tot herstel in te stellen voor de justitiële rechter niet zonder relevantie met betrekking tot de vraag of er tegen een beslissing "*om geen positief meerderheidsadvies af te leveren*" een annulatieberoep openstaat bij de Raad van State voor een derde benadeelde.

67. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid vat dan ook samen dat niet valt in te zien:

1. **hoe de decreetgever door de beslissing "*om geen positief meerderheidsadvies af te leveren*" te omschrijven als een "*administratieve rechtshandeling*", de Raad van State zou kunnen "binden" in de afbakening van zijn eigen rechtsmacht;**

2. **hoe een annulatieberoep dat door een belanghebbende derde wordt ingesteld zou kunnen verhinderen dat de herstelvorderende overheid op een alerte en diligente wijze het door haar beoogde herstel binnen een zo kort mogelijk tijdsbestek benaarstigt door ná de beslissing "*om geen positief meerderheidsadvies af te leveren*" zo snel als mogelijk een (aangepaste) herstelvordering met meer overtuigende motieven voor advies voor te leggen;**

3. **of de decreetgever wél een federale aangelegenheid, meer bepaald bevoegdheid van en de rechtstoegang tot de Raad van State, kan regelen met toepassing van de impliciete bevoegdheden;**

4. **in welk opzicht een procedure voor de Raad van State kan bijdragen tot een daadkrachtig beleid inzake herstelvorderingen gelet op het voornoemde arrest Hamer.**

Voetnoot 25 op blz. 77 van de Memorie van Toelichting dient dan ook te worden <u>geschrapt</u>.

<u>3. Tekstvoorstel</u>

68. In onderstaand tekstvoorstel stelt de Hoge Raad voor het Herstelbeleid voor om het tweede lid van artikel 148*ter*.3, §3 DRO te schrappen. Tevens wordt reeds rekening gehouden met wat de Hoge Raad voor het Herstelbeleid verder in onderhavig advies opmerkt met betrekking tot de betekening van adviezen.[83]

Hiertoe dient **<u>artikel 148*ter*.3, §3 DRO</u>** te worden vervangen als volgt:

§3. Het advies van de Hoge Raad wordt betekend aan de belanghebbenden die zijn gehoord of van wiens bestaan de Hoge Raad op grond van het dossier op de hoogte is.

---

[81] Zie P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaamse decreet ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2006, 277-284, voor een uitvoerige behandeling van de private herstelvordering.
[82] Zie A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch Administratief Recht*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 956, nr. 958.
[83] *Infra*, nr. 135-137.

VI.2. Het advies betreffende de ambtshalve uitvoering

1. Huidige regeling

69. In de huidige regeling wordt in artikel 153 DRO enkel een adviesverplichting bepaald ten aanzien van de stedenbouwkundig inspecteur en niet ten aanzien van het college van burgemeester en schepenen.

Naar luid van huidig artikel 153, tweede lid DRO kan voor strafbare feiten de ambtshalve uitvoering van het vonnis of arrest door de stedenbouwkundige inspecteur slechts worden opgestart na eensluidend advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid.

De *ratio legis* van deze adviesverplichting in hoofde van de stedenbouwkundig inspecteur is het nastreven van een uniforme en billijke ambtshalve uitvoering van vonnissen en arresten.[84]

2. Voorgestelde regeling

70. Naar luid van het nieuwe artikel 148*ter* DRO is de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid belast met het uitbrengen van een verplicht advies voorafgaand aan het ambtshalve uitvoeren van een herstelmaatregel door de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen.

M.a.w., volgens de redactie van artikel 148*ter* DRO zal het verplicht advies ook vereist zijn ten aanzien van het college van burgemeester en schepenen.

3. Beoordeling van de voorgestelde regeling

71. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid treedt ook met betrekking tot het nieuwe artikel 148*ter* DRO de hoger aangehaalde *ratio legis* bij.

72. Opnieuw wordt verwezen naar voetnoot 25 op blz. 77 van de Memorie van Toelichting. Er zou door de derde belanghebbenden tegen de beslissing van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid "*om geen positief meerderheidsadvies af te leveren*" omtrent de ambtshalve uitvoering een annulatieberoep kunnen worden ingesteld voor de Raad van State.

Reeds in zijn jaarverslag van 2005 wees de Hoge Raad voor het Herstelbeleid met betrekking tot het eensluidend advies omtrent het opstarten van het ambtshalve uitvoeren van de herstelvordering erop dat deze adviezen niet aanvechtbaar zijn voor de Raad van State, daar zij eveneens deel uitmaken van de procedure met betrekking tot de uitvoering van een vonnis, wat tot de bevoegdheid van de justitiële rechter behoort.[85]

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid blijft deze mening toegedaan, en wel om de onderstaande redenen.

73. Op geen enkel ogenblik komt het aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid toe zich uit te spreken over de rechten en de plichten van de veroordeelde, noch om uitspraak te doen over een geschil van tenuitvoerlegging.

---

[84] *Parl. St.* Vl. Parl. 2002-03, nr. 1566/7, 39.
[85] Hoge Raad voor het Herstelbeleid, Jaarverslag 2005, 5.

Het verplicht advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid zal betrekking hebben op de vraag of *in casu* het opportuun is dat de stedenbouwkundig inspecteur c.q. het college van burgemeester en schepenen de rechterlijke machtiging tot ambtshalve uitvoering van het vonnis of het arrest al dan niet uitoefent.

Een voorbeeld waarin zou kunnen worden geadviseerd om de ambtshalve uitvoering niet op te starten, is de omstandigheid dat er tekenen zijn van een wijzigende planologische toestand of dat er reeds essentieel gewijzigde planologische omstandigheden zijn.

74. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid bevestigt dat deze adviesbevoegdheid ook in de toekomst op geen enkel ogenblik kan interfereren met de bevoegdheid van de beslagrechter als executierechter, noch het gezag van gewijsde van het vonnis of het arrest gewezen door de bodemrechter vermag te miskennen.

De adviesbevoegdheid van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid betreft een zuivere opportuniteitsbeoordeling. Rijst er nadien een executiegeschil omtrent de rechtmatigheid en/of de actualiteit c.q. de doelmatigheid van de titel, dan zal de beslagrechter uiteraard bevoegd blijven om van een dergelijk geschil kennis te nemen[86].

Het advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid bindt vanzelfsprekend de beslagrechter niet.

Er valt dan ook niet in te zien, nu de beslagrechter bevoegd blijft volgens het gemeen procesrecht om van een executiegeschil kennis te nemen en derhalve ook ter zake de rechtsmacht van de Raad van State is uitgesloten, waarom het opportuun zou zijn om de beslissing "*om geen positief meerderheidsadvies af te leveren*" met betrekking tot de adviesaanvraag inzake de ambtshalve uitvoering als een "*administratieve rechtshandeling*" te omschrijven, louter om, althans volgens de Memorie van Toelichting[87], voor derde belanghebbenden een annulatieberoep bij de Raad van State mogelijk te maken.

Voetnoot 25 op blz. 77 van de Memorie van Toelichting dient dan ook te worden <u>geschrapt</u>.

<u>4. Tekstvoorstel</u>

75. In onderstaand tekstvoorstel stelt de Hoge Raad voor het Herstelbeleid voor om het tweede lid van artikel 148*ter*.3, §3 DRO te schrappen. Tevens wordt reeds rekening gehouden met wat de Hoge Raad voor het Herstelbeleid verder in onderhavig advies opmerkt met betrekking tot de betekening van adviezen.[88]

Hiertoe dient **<u>artikel 148*ter*.3, §3 DRO</u>** te worden vervangen als volgt:

§3. Het advies van de Hoge Raad wordt betekend aan de belanghebbenden die zijn gehoord of van wiens bestaan de Hoge Raad op grond van het dossier op de hoogte is.

[86] De beslagrechter zal als executierechter bevoegd zijn op grond van artikel 1498 van het Gerechtelijk Wetboek. Zie J. VAN LOMMEL, "Kan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid nog een stokje steken voor de ambtshalve uitvoering van oude herstelvonnissen?", *T.R.O.S.* 2007, 315.
[87] Voetnoot 25, Memorie van Toelichting, 77.
[88] *Infra*, nr. 135-137.

5. Geen aanduiding van het tijdstip van de adviesaanvraag in de voorgestelde regeling

76. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid merkt ook thans op dat in de voorgestelde regeling niets wordt bepaald omtrent het tijdstip waarop het advies dient te worden gevraagd.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid grijpt dan ook integraal terug naar wat hij ter zake reeds eerder heeft geadviseerd in zijn eerste beleidsadvies en in zijn jaarverslag van 2006.[89]

Het concrete tijdstip wordt best zo precies mogelijk afgebakend. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid beveelt aan dat in het decreet zou worden bepaald dat de stedenbouwkundige inspecteur in eerste instantie het advies inwint of hij mag overgaan tot het gunnen van een overheidsopdracht voor het aanstellen van b.v. een aannemer om in een specifiek geval tot de ambtshalve uitvoering van het vonnis of arrest over te gaan, dan wel toepassing te maken van een raamovereenkomst ter zake.

Dit is het ogenblik waarop de ambtshalve uitvoering immers wordt aangevangen.

Het positief advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid wordt ter kennis gebracht aan zowel de stedenbouwkundig inspecteur als aan de veroordeelde overtreder ten aanzien van wie de stedenbouwkundige inspecteur de uitvoering beoogt.

Bij de kennisgeving wordt de veroordeelde overtreder door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid aangemaand om alsnog binnen de 6 maand tot de vrijwillige tenuitvoerlegging van het rechterlijk bevel over te gaan en tevens wordt de veroordeelde overtreder erop gewezen dat bij gebreke daaraan hij de kosten voor de ambtshalve uitvoering zal moeten dragen.

77. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid wijst er echter op dat de aanbevelingen die ter zake reeds eerder werden geformuleerd, vielen binnen het bestek van de bestaande regeling van huidig artikel 153 DRO en dus geen betrekking hadden op de ambtshalve uitvoering door het college van burgemeester en schepenen.

Het concrete tijdstip waarop het college van burgemeester en schepenen het advies inzake de ambtshalve uitvoering dient in te winnen, wordt in de voorgestelde regeling evenmin bepaald.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid beveelt aan dat dit tijdstip ook bij decreet wordt bepaald.

De decreetgever zal er hierbij rekening moeten mee houden dat, anders dan bij de ambtshalve uitvoering door de stedenbouwkundige inspecteur, de colleges van burgemeester en schepenen eigen (gemeentelijke) middelen zullen inzetten of zelfs de ambtshalve uitvoering in eigen beheer door b.v. een technische (gemeentelijke) dienst kan laten uitvoeren.

---

[89] *Cf.* het beleidsadvies van 19 juni 2006 op vraag van de voorzitter van het Vlaams Parlement over de problematiek van de invordering van het onbeperkt oplopen van dwangsommen bij gebreke aan vrijwillige en ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregel, 17 en Hoge Raad voor het Herstelbeleid, Jaarverslag 2006, b1 18-19.

VII. DE ADVIESBEVOEGDHEID INZAKE DWANGSOMMEN

1. Huidige regeling

78. Tot nu toe heeft de Hoge Raad voor het Herstelbeleid steeds aangenomen dat het advies omtrent het opstarten van het ambtshalve uitvoeren van de herstelvordering geen betrekking kan hebben op de verbeurte van de dwangsom, aangezien zulks niet tot de "ambtshalve uitvoering" bedoeld in huidig artikel 153 DRO behoort[90].

2. Voorgestelde regeling

79. De decreetgever heeft hieraan willen tegemoet komen door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid een adviesbevoegdheid toe te kennen inzake de matiging van dwangsommen.

In het nieuwe artikel 148*ter*.11 DRO wordt voorzien in een nieuwe adviesbevoegdheid inzake dwangsommen die zal toekomen aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

De schuldenaar zou, enkel indien hij geen voorziening tot matiging van de dwangsom heeft ingeleid bij de dwangsomrechter, een gemotiveerd verzoek kunnen richten tot de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, waarin hij vraagt of de dwangsom die werd opgelegd als uitvoeringsmodaliteit van een herstelmaatregel, in aanmerking komt om "*op grond van artikel 1385quinquies van het Gerechtelijk Wetboek of van de rechtsfiguren "rechtsverwerking" of "rechtsmisbruik" te worden gematigd*".

De voorgestelde regeling wordt uitgewerkt rond de toepassing van drie onderscheiden rechtsfiguren: de onmogelijkheid voor de veroordeelde om aan de hoofdveroordeling te voldoen, de rechtsverwerking en het rechtsmisbruik.

80. Artikel 1385*quinquies* van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt:

> "*De rechter die een dwangsom heeft opgelegd, kan op vordering van de veroordeelde de dwangsom opheffen, de looptijd ervan opschorten gedurende de door hem te bepalen termijn of de dwangsom verminderen ingeval van blijvende of tijdelijke, gehele of gedeeltelijke onmogelijkheid voor de veroordeelde om aan de hoofdveroordeling te voldoen.*
> *Voor zover de dwangsom verbeurd was voordat de onmogelijkheid intrad, kan de rechter haar niet opheffen of verminderen.*"

Het begrip onmogelijkheid dient in zijn spraakgebruikelijke betekenis te worden geïnterpreteerd.

Zowel het Benelux Gerechtshof als het Hof van Cassatie hebben geoordeeld dat van een onmogelijkheid in de zin van artikel 4, lid 1 van de Benelux-overeenkomst van 26 november 1973 houden de eenvormige wet betreffende de dwangsom (hierna: "de Eenvormige Dwangsomwet) c.q. artikel 1385*quinquies* van het Gerechtelijk Wetboek sprake is indien zich een situatie voordoet waarin de dwangsom als dwangmiddel, d.w.z. als geldelijke prikkel om de nakoming van de hoofdveroordeling te bereiken, "zijn zin verliest". Dit is het geval indien het onredelijkheid zou zijn meer inspanning en zorgvuldigheid te vergen dan de veroordeelde heeft betracht[91]. Niemand kan immers tot het onmogelijke worden gehouden: *Nemo ad impossibile tenetur potest.*

---

[90] Hoge Raad voor het Herstelbeleid, Jaarverslag 2005, 5. De bevoegde minister lichtte voorheen toe dat de Hoge Raad voor het Herstelbeleid wél advies kon geven over bijvoorbeeld dwangsommen, *Parl. St.* Vl. Parl. 2002-03, nr. 1566/7, 8.
[91] Benelux Hof 25 september 1986, *R.W.* 1986-87, 1337, concl. E. KRINGS. Zie ook b.v. Cass. 30 mei 2002, *Arr. Cass.* 2002, 1391.

Het is echter vereist dat de onmogelijkheid in genen dele aan het gedrag van de veroordeelde zelf te wijten is. De onmogelijkheid die de veroordeelde aan een eigen gebrek aan zorgvuldigheid te wijten heeft, is geen onmogelijkheid in de zin van artikel 1385*quinquies* van het Gerechtelijk Wetboek[92]. In geval van eigen opzet of nalatigheid, zal er van een onmogelijkheid geen sprake zijn[93].

Een vergissing van de veroordeelde[94] noch een moeilijkheid om aan de hoofdveroordeling te voldoen volstaan om de dwangsom met toepassing van artikel 1385*quinquies* van het Gerechtelijk Wetboek te milderen. De onmogelijkheid kan van juridische, materiële en uitzonderlijk zelfs van morele aard zijn[95]. Aangezien de rechtsfiguur van de onmogelijkheid in de zin van artikel 1385*quinquies* van het Gerechtelijk Wetboek een wettelijke uitzondering vormt op het gewijsde van een de oorspronkelijke rechterlijke beslissing, dringt een restrictieve benadering zich op[96].

De dwangsomrechter, die op grond van artikel 1385*quinquies* van het Gerechtelijk Wetboek, met uitsluiting van enige andere rechter, dus exclusief[97], bevoegd is, oordeelt niettemin soeverein over de onmogelijkheid om aan de hoofdveroordeling te voldoen. De vraag of er sprake is van een onmogelijkheid is een loutere feitenkwestie die onaantastbaar wordt beoordeeld door de dwangsomrechter. Het Hof van Cassatie, dat niet in de beoordeling van de feiten kan treden, kan de beoordeling door de dwangsomrechter enkel marginaal toetsen, d.w.z. controleren of de dwangsomrechter uit de elementen die hij in ogenschouw heeft genomen wettig kon afleiden dat het voldoen aan de hoofdveroordeling onmogelijk was[98].

In een arrest van 14 juni 2002 van het hof van beroep te Antwerpen werd toepassing gemaakt van artikel 1385*quinquies* van het Gerechtelijk Wetboek, nadat de stedenbouwkundige bestemming van het gebied waarin het oorspronkelijk stedenbouwkundige misdrijf gesitueerd was, werd veranderd, zodat een regularisatievergunning kan worden bekomen[99].

81. Van rechtsmisbruik is sprake als de wijze waarop een recht door de titularis ervan wordt uitgeoefend kennelijk de grenzen te buiten gaat van de normale uitoefening van dat recht door een voorzichtig en bezorgd persoon[100].

Het betreft dan ook een marginale toetsing die de rechter doorvoert en waarbij hij een zekere terughoudendheid aan de dag zal dienen te leggen. De rechter mag niet in de beleidsvrijheid van de titularis van het subjectief recht treden: enkel bij een evident onaanvaardbare rechtsuitoefening zal er sprake zijn van rechtsmisbruik.

De sanctie op het misbruik van een subjectief recht is overigens niet het volledige verval van het recht, doch de beperking ervan tot de normale uitoefening ervan en/of het herstel van de door het misbruik veroordeelde schade[101].

De rechtsfiguur van het rechtsmisbruik betreft i.t.t. de onmogelijkheid om aan de hoofdveroordeling te voldoen die wél een wettelijke grondslag heeft in artikel 1385*quinquies* van het Gerechtelijk Wetboek en dan ook "wettenrecht" behelst, een voorbeeld van "rechtersrecht".

---

92 Corr. Leuven 13 december 1999, *T.M.R.* 2000, 403.
93 K. WAGNER, "Dwangsom en onmogelijkheid", *NjW* 2002, 232.
94 Cass. 3 november 1994, *R.W.* 1994-95, 1436.
95 K. PITEUS, "Dwangsom verminderen of maximum bepalen. Enkele knelpunten", *NjW* 2003, 1325.
96 K. PITEUS, *l.c.*, 1325.
97 Over de bevoegdheidsverdeling heeft het Benelux Gerechtshof een aantal principesarresten gewezen. Benelux Hof 15 april 1992, *R.W.* 1991-92, 1425, concl. Th. B. TEN KATE; Benelux Hof 12 februari 1996, *R.W.* 1995-96, concl. B. JANSSENS DE BISTHOVEN; *A.J.T.* 1995-96, 330, noot G.L. BALLON.
98 E. KRINGS, concl. voor Benelux Hof 25 september 1986, nr. A 84//5, *R.W.* 1986-87, 1333.
99 Antwerpen 14 juni 2002, *RABG* 2002, 83 noot W. RASSCHAERT.
100 Cass. 1 februari 1996, *Pas.* 1996, I, 158.
101 Cass. 16 december 1982, *Pas.* 1983, I, 472.

Uit de weinige rechtspraak die ter zake gepubliceerd is inzake het inroepen van rechtsmisbruik door de veroordeelde in stedenbouwzaken, blijkt alvast dat de hogere rechtspraak niet geneigd is een dergelijk betoog bij te treden[102].

82. Er is sprake van rechtsverwerking wanneer iemand door toedoen van zijn eigen gedragingen een subjectief recht geheel of gedeeltelijk verliest, omdat het verder uitoefenen ervan strijdig is met de voorheen door de betrokkene ingenomen houding[103].

Alhoewel de beslagrechter als executierechter niet bevoegd is om op grond van billijkheidsredenen de opeising van een dwangsom te verhinderen, zal deze rekening kunnen houden met de leerstukken van rechtsmisbruik, uitvoering te goeder trouw en rechtsverwerking[104].

3. Beoordeling van de voorgestelde regeling

83. De voorgestelde regeling kan door de Hoge Raad voor het Herstelbeleid **niet worden bijgetreden**.

De voorgestelde regeling gaat eraan voorbij dat de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, als een adviserende instantie die beschouwd dient te worden als een orgaan van actief bestuur, een beoordeling van de opportuniteit doorvoert, terwijl de opdracht van de dwangsomrechter in zijn beoordeling van de onmogelijkheid geen opportuniteitstoets betreft, doch alhoewel soeverein, een restrictief te benaderen beoordeling van de billijkheid.

Mutatis mutandis kan hetzelfde worden gesteld met betrekking tot de beoordeling door de rechter van het rechtsmisbruik en de rechtsverwerking.

Ook de rechtsleer is wat dit onderscheid tussen opportuniteitstoets en rechterlijke beoordeling betreft duidelijk. De ambtshalve tenuitvoerlegging van een rechterlijk bevel en de verbeurte van een dwangsom zijn combineerbaar en vormen beide middelen om de tenuitvoerlegging van het rechterlijk bevel ten aanzien van de veroordeelde na te streven. De herstelvorderende overheid die beschikt over beide "middelen", kan vrij de keuze maken op welke zij een beroep doet[105].

Dit betreft m.a.w. een discretionaire bevoegdheid, daar aan de betrokken overheid de mogelijkheid wordt overgelaten om te kiezen uit een waaier aan middelen die voorhanden zijn om het vooropgestelde doel, nl. het waken over het algemeen stedenbouwkundig belang, te bereiken[106]. De keuze tussen de dwangsom en de ambtshalve uitvoering is derhalve een beslissing van de overheid, waaromtrent de rechter niet bevoegd is een opportuniteitstoets te maken[107].

De opportuniteitstoets heeft in wezen geen uitstaans met de soevereine appreciatie door de dwangsomrechter van de aangevoerde onmogelijkheid, die een rechtsfeit betreft en waarvan het bewijs met alle middelen van recht kan worden bewezen, met inbegrip van getuigen en vermoedens[108]. Noch heeft de opportuniteitstoets uitstaans met het aannemen van de rechtsfiguur van het rechtsmisbruik of de rechtsverwerking.

---

[102] Antwerpen 16 oktober 2001, *A.J.T.* 2001-02, 524-526, noot S. DE TAEYE.
[103] P. VAN OMMESSLAGHE, "Rechtsverwerking en afstand van recht", *T.P.R.* 1980, 735-791. Op de discussie of de rechtsverwerking als autonome rechtsfiguur, dan wel als rechtsfiguur die dient te worden geïntegreerd in het leerstuk omtrent de beperkende werking van de goede trouw, kan in het bestek van onderhavig advies niet worden ingegaan.
[104] K. PITEUS, *l.c.*, 1324.
[105] W. RASSCHAERT, "De rechtsbescherming tegen de beslissing van de overheid om ambtshalve over te gaan tot het herstel in de oorspronkelijke staat bij stedenbouwmisdrijven, *T.M.R.* 2002, 216-232.
[106] Zie A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *o.c.*, p. 796-797, nr. 856-857 omtrent het onderscheid tussen een gebonden bevoegdheid en een discretionaire bevoegdheid.
[107] W. RASSCHAERT, "De opheffing van de dwangsom en de regularisatievergunning", *RABG* 2003, 89.
[108] K. PITEUS, *l.c.*, 1325.

4. Alternatieve regeling

84. De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid stelt voor dat het nieuwe artikel 148*ter*.11. DRO, zoals het thans ontwerpen is, om de hierboven aangehaalde redenen niet zou worden ingevoerd.

85. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid merkt evenwel op dat om tegemoet te komen aan de wens van de decreetgever om ook aangaande de dwangsommen in een zekere vorm van opvolging door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid te voorzien[109], hieronder een alternatieve regeling wordt uitgewerkt, waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid om geheel of gedeeltelijk kwijtschelding of uitstel van betaling te verlenen met betrekking tot reeds opeisbaar geworden dwangsommen.

86. In het decreet kan worden voorzien in een delegatie door de decreetgever aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid inzake de kwijtschelding en het uitstel van betaling van de reeds opeisbaar geworden dwangsommen.[110]

In zijn beleidsadvies van 19 juni 2006 stelde de Hoge Raad voor het Herstelbeleid reeds voor om in een dergelijke mogelijkheid te voorzien[111]. Er werd toen gewezen op het feit dat met betrekking tot de administratieve geldboete een analoge regeling bestaat, vastgelegd in artikel 156, §3 DRO.

Inzake de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest ter zake geldt nog steeds integraal wat de Hoge Raad voor het Herstelbeleid in het eerdere beleidsadvies opmerkte.[112]

5. Alternatief tekstvoorstel

87. Hieronder wordt een alternatief tekstvoorstel uitgewerkt, ter vervanging van het nieuwe artikel 148*ter*.11 DRO.

De procedure van de alternatieve regeling is gespiegeld aan de procedure die thans is voorzien in huidig artikel 156, §§ 3 en 4 DRO met betrekking tot kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboeten die kunnen worden opgelegd bij het niet naleven van een stakingsbevel.

Er wordt tevens voorzien in de mogelijkheid voor de overheid die instaat voor de invordering van de dwangsom om haar standpunt aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid mee te delen.

Tevens wordt uitdrukkelijk bepaald dat de Hoge Raad beslist op basis van dezelfde criteria als vermeld in het nieuwe artikel 148*bis*, § 2 DRO, zodat de Hoge Raad enkel om redenen die verband houden met het recht en de goede ruimtelijke ordening een kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling kan toekennen en niet als loutere liberaliteit.

Ten slotte wordt bepaald dat de kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling nooit betrekking kan hebben op de door de overheid die instaat voor de invordering van de dwangsom gemaakte en vaststaande gerechts- en uitvoeringskosten.

---

[109] *Cf.* Memorie van Toelichting, 78-79.

[110] *Cf.* artikel 1385*quinquies*, lid 2 DRO, naar luid waarvan de rechter voor zover de dwangsom verbeurd was voordat de onmogelijkheid intrad, haar niet kan opheffen noch verminderen. De dwangsomrechter kan m.a.w. niet verder in het verleden gaan dan tot op het tijdstip waarop de onmogelijkheid is ontstaan. Zie K. WAGNER, *l.c.*, 231.

[111] Zie het beleidsadvies van 19 juni 2006 op vraag van de voorzitter van het Vlaams Parlement over de problematiek van de invordering van het onbeperkt oplopen van dwangsommen bij gebreke aan vrijwillige en ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregel, 17-18, te raadplegen op de website van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid via de portaalsite http://www.ruimtelijke.ordening.be.

[112] Bijlage "Bevoegdheid van het Vlaamse Gewest tot kwijtschelding van de door de rechter opgelegde dwangsom" aan het beleidsadvies van 19 juni 2006 op vraag van de voorzitter van het Vlaams Parlement over de problematiek van de invordering van het onbeperkt oplopen van dwangsommen bij gebreke aan vrijwillige en ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregel, 20-21.

Zodoende wordt b.v. vermeden dat de betrokken overheid, die een beroep heeft gedaan op een gerechtsdeurwaarder om het vonnis of arrest waarin de overtreder onder verbeurte van een dwangsom werd veroordeeld tot het uitvoeren van een herstelmaatregel om de 6 maand bij gerechtsdeurwaardersexploot te betekenen teneinde de verjaring van de dwangsom te stuiten, de gerechtsdeurwaarderkosten nooit daadwerkelijk kan recupereren.

Artikel 148*ter*.11.

§1 De Hoge Raad beslist over de gemotiveerde verzoeken van hij die gehouden is tot betaling van de dwangsom tot kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de reeds opeisbaar geworden dwangsommen.

§2 Het in §1 bedoelde verzoek wordt op straffe van onontvankelijkheid bij aangetekende brief gericht aan de Hoge Raad en aan de overheid die instaat voor de invordering van de dwangsom.

De verzoeker voegt op straffe van onontvankelijkheid aan zijn verzoek tot de Hoge Raad een bewijs van de aangetekende verzending aan de betrokken overheid, samen met een kopie van de aan die overheid verstuurde brief.

De verzoeker verstuurt ter kennisgeving een kopie van het in §1 bedoelde verzoek aan het Herstelfonds.

§3 De betrokken overheid deelt binnen de 20 dagen, te rekenen vanaf de eerste werkdag na de datum van de in §2 bedoelde aangetekende verzending, schriftelijk haar advies aan de Hoge Raad mee.

Indien de betrokken overheid geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag de Hoge Raad aan deze adviesvereiste voorbijgaan.

§4 De Hoge Raad beslist over het verzoek binnen een ordetermijn van 60 dagen, te rekenen vanaf de eerste werkdag na de datum van de in §2 bedoelde aangetekende verzending. Hij neemt zijn beslissing over het in §1 bedoelde verzoek op grond van de in artikel 148*bis*, §2, tweede lid, 1° en 2° vermelde criteria.

§5 De beslissing van de Hoge Raad wordt bij beveiligde verzending ter kennis gebracht aan de verzoeker, de betrokken overheid en het Herstelfonds.

§6 De in §1 bedoelde kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling kan geen betrekking hebben op de door de betrokken overheid gemaakte en vaststaande gerechts- en uitvoeringskosten.

Het nieuwe artikel 148*ter*.11. DRO dient te worden geschrapt.

VIII. HET DESKUNDIGENADVIES TEN BEHOEVE VAN RECHTERLIJKE INSTANTIES

1. De voorgestelde regeling

88. Naar luid van het nieuwe artikel 148*ter*.12, §1 DRO kan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid aangaande die aangelegenheden waarvoor hij bevoegd is, een deskundig advies uitbrengen ten behoeve van elke rechtelijke instantie die daarom verzoekt, waarbij hij in voorkomend geval optreedt als deskundige in de zin van artikel 962 van het Gerechtelijk Wetboek.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid acht het invoeren van een nieuwe bevoegdheid inzake het verlenen van een "*deskundig advies*" niet opportuun.

2. Beoordeling van de voorgestelde regeling

2.1. De aard van de adviesbevoegdheid

89. De aangelegenheden waarvoor de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid bevoegd zal zijn, geven immers aanleiding tot adviezen over de toepassing van het recht, waarbij de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid een volle toetsing doet omtrent de opportuniteit van b.v. de herstelvordering of de ambtshalve uitvoering.

Het onderzoek van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, net zoals thans in de huidige adviespraktijk van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid[113], beperkt zich immers niet tot het onderzoek naar de kennelijke onredelijkheid (marginale toetsing), doch strekt zich uit over de opportuniteit van de gevorderde maatregel.

Luidens het in de voornoemde bepaling aangehaalde artikel 962 van het Gerechtelijk Wetboek kunnen deskundigen enkel vaststellingen doen of technisch advies geven. Een deskundige mag geen advies geven over de grond van de zaak[114]. Dit houdt in dat een deskundige nooit advies zal geven over de toepassing van het recht.

De rol van een adviesorgaan als de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid en de rol van een gerechtelijk deskundige in de zin van artikel 962 van het Gerechtelijk Wetboek zijn dan ook zo verschillend dat het uit dien hoofde al niet wenselijk is om de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid bevoegd te maken om een "*deskundig advies*" in de zin van artikel 962 van het Gerechtelijk Wet uit te brengen.

2.2. Het gerechtelijk deskundigenonderzoek

90. Alhoewel de inhoud van artikel 962 van het Gerechtelijk Wetboek ongewijzigd bleef, voerde de Wet van 15 mei 2007 tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek betreffende het deskundigenonderzoek en tot herstel van artikel 509quater van het Strafwetboek[115] belangrijke wijzigingen in in het hoofdstuk betreffende het deskundigenonderzoek[116].

---

[113] *Cf.* Het beleidsadvies van 23 oktober 2006 over de door de raad gehanteerde inhoudelijke criteria bij de beoordeling van de aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid voor advies voorgelegde herstelvorderingen, door de raad ervaren actuele knelpunten in het handhavingsbeleid en het gegeven gevolg aan de adviesaanvragen, 12, te raadplegen op de website van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid via de portaalsite http://www.ruimtelijke.ordening.be.

[114] B. MAES, *Inleiding tot het burgerlijk procesrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 238.

[115] *B.S.* 22 augustus 2007, in werking getreden op 1 september 2007.

[116] Zo bepaalt thans artikel 962, tweede lid van het Gerechtelijk Wetboek uitdrukkelijk dat de rechter niet verplicht is het advies van de deskundigen te volgen, indien het strijdig is met zijn overtuiging.

Aan deze wetswijziging gingen ook hoorzittingen vooraf, waarin onder andere het volgende werd opgeworpen:

> "*Een deskundige is per definitie een persoon die door zijn opleiding en praktische ervaring, een grondige kennis heeft verworven van een bepaald onderwerp of op een specifiek vakgebied. Aldus kan hij advies verlenen op één of meer specifieke gebieden, ongeacht of het al dan niet om een betwisting gaat. In het ene geval zal een deskundige bij geschillen optreden, in het andere als deskundige consultant.*
>
> *Een deskundige bij geschillen is een persoon die analyses maakt voor rekening van gerechtelijke overheden, arbitrage- en bemiddelingsinstituten, verzekeringsmaatschappijen of partijen in het kader van een geschil. Wat het gerechtelijk deskundigenonderzoek, de bemiddeling, de verzoening en de arbitrage betreft, zij opgemerkt dat de deskundige niet alleen moet beschikken over de nodige kennis en ervaring inzake de betrokken technieken, maar dat hij tevens geschikt moet zijn om de hem toevertrouwde opdrachten te vervullen, met inachtneming van de geldende procedures en bijhorende deontologische regels.*
>
> *Een deskundige-consultant voert, zonder enig verband met een geschil, consultancy opdrachten en/of technische onderzoeksopdrachten uit, of verleent advies voor rekening van derden in het kader van overeenkomsten die hij met hen op specifieke gebieden heeft gesloten. Daarbij moet hij de geldende procedures en de bijhorende deontologische regels in acht nemen.*"[117]

2.2.1 Deskundige in geschillen

91. Door de uitdrukkelijke verwijzing naar artikel 962 van het Gerechtelijk Wetboek gaat de decreetgever ervan uit dat de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid kan optreden als deskundige in het kader van geschillen die voor de rechter hangend zijn en worden hiermee niet de hierboven aangehaalde consultancy-opdrachten buiten elk geschil bedoeld.

Nu het decreet zal voorzien dat elke rechterlijke instantie het deskundigenadvies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid kan vragen, geldt dit zowel in burgerlijke als in strafzaken, en zowel in gerechtelijke (voor)onderzoeken als bij betwistingen ten gronde.

Deze expertisebevoegdheid in het kader van geschillen onderscheidt zich dan van de bemiddelingsopdrachten zoals bedoeld in het nieuwe artikel 148*ter*.13. DRO en de advisering ten behoeve van de Vlaamse overheid zoals bedoeld in artikel 148*ter*.14. DRO.

92. Het optreden als deskundige in rechtszaken, zoals bedoeld in artikel 962 van het Gerechtelijk Wetboek impliceert dat de deskundige onderworpen wordt aan de procedure die voor die deskundigenonderzoeken geldt. De wetswijziging had onder meer tot doel een actievere rol toe te kennen aan de rechter en voorziet in een werking van de deskundige onder toezicht van de rechter.

Dit impliceert in principe en onder meer de aanwezigheid op een installatievergadering voor de rechter die het deskundigenonderzoek heeft bevolen of met de controle ervan belast is (artikel 972 van het Gerechtelijk Wetboek), naleving van termijnen en respecteren van tegenspraak onder toezicht van de rechter (artikel 973 van het Gerechtelijk Wetboek), prelectuur van het advies aan de partijen (artikel 976 van het Gerechtelijk Wetboek), poging partijen te verzoenen (artikel 977 van het Gerechtelijk Wetboek), mogelijkheid tot vervanging van de deskundige bij het niet naar behoren vervullen van de opdracht (artikel 979 van het Gerechtelijk Wetboek), het eventueel horen van de deskundige ter terechtzitting (artikel 985 van het Gerechtelijk Wetboek) en aanwezigheid op bevel van de rechter bij door hem bevolen onderzoeksmaatregelen (artikel 986 van het Gerechtelijk Wetboek).

---

[117] *Parl St.* Kamer, 2006-07, nr. 51.2540/007, 30.

93. Nog daargelaten de zware belasting die dergelijke procedures op de werking van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid zullen hebben, dienen toch vragen gesteld te worden bij het volledig onderwerpen van de Hoge Raad van het Handhavingsbeleid aan het toezicht van de rechter, temeer daar het nieuwe artikel 148*ter*.12 *in fine* DRO voorziet dat de expertiseopdrachten moeten geweigerd worden indien deze onverenigbaar zijn met de administratieve beginselen van onafhankelijkheid en onpartijdigheid en daar het nieuwe artikel 148*bis*, §2 en §3 DRO de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid definieert als een orgaan van actief bestuur ten aanzien waarvan de Vlaamse regering nimmer instructies geeft omtrent de behandeling van concrete dossiers die aan zijn beoordeling zijn voorgelegd.

Bovendien is het onduidelijk of de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid optreedt als één deskundige, dan wel als een college van deskundige individuen, en hoe het zit met het opstellen van een gedetailleerde staat van kosten en erelonen zoals vereist in artikel 990 van het Gerechtelijk Wetboek.

2.2.2. Deskundige-consultant

94. Indien de decreetgever de adviseringsbevoegdheid evenwel eerder bedoeld heeft als consultancy-opdracht, dient de verwijzing naar artikel 962 van het Gerechtelijk Wetboek weggelaten te worden.

In dat geval kan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid op vraag van een rechterlijke instantie in algemene bewoordingen toelichting geven bij het handhavingsbeleid, hetgeen de onafhankelijkheid ten opzichte van de rechterlijke macht niet in het gedrang brengt.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid onderkent evenwel het nut en de toegevoegde waarde van dergelijke consultancy-opdrachten niet, nu een gerechtelijk deskundige zich nooit over de grond van de zaak vermag uit te spreken en de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, zelfs in het kader van een dergelijke consultancy-opdracht, geen toelichting kan verschaffen over de daadwerkelijke toepassing van de beleidscriteria in een concrete zaak.

2.3. Conclusie

95. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid stelt dan ook voor dat de nieuwe regeling inzake deskundigenadvies ten behoeve van rechterlijke instanties niet wordt ingevoerd.

Het nieuwe artikel 148*ter*.12. DRO dient te worden geschrapt.

IX. HET HISTORISCH PASSIEF AANHANGIG VOOR DE HOVEN EN DE RECHTBANKEN

1. De huidige regeling

96. Hogerop werd reeds gewezen op de bijzondere overgangsregeling die thans in artikel 198bis, tweede lid DRO is vastgelegd[118].

Met toepassing van **artikel 198*bis*, tweede lid DRO** kunnen de hoven en de rechtbanken herstelvorderingen die destijds werden ingeleid vóór 16 december 2005, i.e. de datum waarop de thans bestaande adviesverplichting in voege trad door de goedkeuring door de Vlaamse regering van het huishoudelijk reglement van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, alsnog aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid voorleggen voor advies.

Sinds het arrest nr. 34/2007 van 7 maart 2007 van het Grondwettelijk Hof kunnen de hoven en de rechtbanken met toepassing van artikel 198*bis*, tweede lid DRO, indien zij dit nodig achten, op facultatieve wijze reeds ingediende herstelvorderingen voor inbreuken die dateren **van zowel vóór als ná 1 mei 2000** voor advies aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid voorleggen.[119]

Deze adviesaanvragen zijn voor de hoven en rechtbanken **facultatief**. Zo de rechter dit opportuun acht kan het advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid worden ingewonnen. Dit is niet verplichtend[120].

97. Naast de al dan niet facultatieve aard van de adviesaanvragen, is er **discussie gerezen omtrent de bindende kracht** van de adviezen die met toepassing van artikel 198*bis*, tweede lid DRO door de Hoge Raad voor het Herstelbeleid worden verleend.

Een prejudiciële vraag gesteld door het hof van beroep te Antwerpen heeft geleid tot het arrest nr. 31/2008 van 28 februari 2008 van het Grondwettelijk Hof.

De verwijzende rechter gaat ervan uit dat het advies *niet* bindend is voor de herstelvorderende overheid[121] en dat de herstelvorderende overheid haar herstelvordering dus niet hoeft aan te passen als het advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, dat op initiatief van de rechter werd ingewonnen, niet eensluidend blijkt te zijn.

De verwijzende rechter vraagt of deze overgangsbepaling aldus niet strijdig is met het gelijkheidsbeginsel, nu het advies dat met toepassing van artikel 149 of 151 DRO moet worden ingewonnen, wél bindend is voor herstelvorderende overheid.

Het Grondwettelijk Hof heeft ook deze prejudiciële vraag ontkennend beantwoord. Het verwijst daarvoor naar het feit dat de decreetgever ervoor heeft gekozen om de coherentie van het herstelbeleid pas ten volle na te streven vanaf de dag dat de Hoge Raad is opgericht en zijn huishoudelijk reglement is goedgekeurd[122].

---

[118] *Supra*, nr. 6.

[119] *Supra*, nr. 6.

[120] Grondwettelijk Hof nr. 71/2007, 26 april 2007, i.h.b. cons. B.7.4. In zijn arrest nr. 71/2007 van 26 april 2007 oordeelde het Grondwettelijk Hof dat het feit dat de adviesaanvraag voor vorderingen die vóór 16 december 2005 werden ingeleid, facultatief is, terwijl ze voor later ingediende vorderingen verplicht is, niet strijdig is met het gelijkheidsbeginsel.

[121] I.c. de stedenbouwkundige inspecteur.

[122] I.e. vanaf 16 december 2005.

De decreetgever heeft de rechter bijgevolg niet verplicht om, voor de herstelvorderingen die onder de overgangsbepalingen vallen, het voor de rechter alvast niet bindende advies van de Hoge Raad te vragen.

Vanuit die vaststelling kan het objectief en redelijk worden verantwoord dat hij de herstelvorderende overheid evenmin zou hebben verplicht het vrijwillig door de rechter gevraagde advies te volgen.

98. De discussie is hiermee, in tegenstelling tot wat op het eerste gezicht zou kunnen worden afgeleid, niet van de baan. Blijft immers de vraag of de interpretatie die de verwijzende rechter aan artikel 198*bis* DRO heeft gegeven, wel correct is.

De tekst van artikel 198*bis*, tweede lid DRO heeft het in elk geval over het "alsnog voorleggen voor *eensluidend* advies aan de Hoge Raad voor Herstelbeleid". Die tekst wijst erop dat het advies, in tegenstelling tot wat de verwijzende rechter aanneemt, wél bindend is voor de herstelvorderende overheid, in die zin dat de herstelvordering niet kan worden ingewilligd als het advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid niet eensluidend is.

De Vlaamse regering had die opmerking ook gemaakt in de procedure voor het Grondwettelijk Hof. Het Grondwettelijk Hof heeft er evenwel op gewezen dat het aan de verwijzende rechter toekomt om de bepaling die het voorwerp uitmaakt van de prejudiciële vraag te interpreteren, en de exceptie van de Vlaamse regering verworpen.

Uit het arrest kan dus in elk geval **niet** worden afgeleid dat het advies dat de Hoge Raad voor het Herstelbeleid uitbrengt met toepassing van artikel 198*bis* DRO niet bindend zou zijn voor de herstelvorderende overheid. Er kan enkel uit worden afgeleid dat, **als** wordt aangenomen dat het advies niet bindend is voor de vorderende overheid, de kwestieuze bepaling toch niet strijdig is met het gelijkheidsbeginsel.

Samenvattend kan dan ook het volgende worden gesteld:

In die zin (door de verwijzende rechter) geïnterpreteerd dat het advies dat op initiatief van de rechter wordt gevraagd aan de Hoge Raad voor Herstelbeleid met betrekking tot een herstelvordering die reeds werden ingeleid vóór de inwerkingtreding op 16 december 2005 van het verplichte voorafgaande eensluidend advies van de Hoge Raad, niet bindend is voor de herstelvorderende overheid, schendt artikel 198*bis* DRO het gelijkheidsbeginsel niet.

99. Aanvankelijk werd de Hoge Raad voor het Herstelbeleid opgericht met als doel het verlenen van algemene beleidsadviezen en daarnaast het verlenen van concrete adviezen met betrekking tot inbreuken die dateerden van vóór 1 mei 2000. De laatstgenoemde adviesbevoegdheid had tot doel het zgn. **historisch passief** weg te werken en was als een tijdelijke bevoegdheid opgevat.

Echter, na het arrest nr. 14/2005 van 19 januari 2005 van het Grondwettelijk Hof werd deze adviesbevoegdheid ex artikel 149 en 153 DRO er één van permanente aard.

Dit neemt echter niet weg dat de overgangsbepaling van artikel 198*bis* DRO nog steeds dé bepaling bij uitstek is om de herstelvorderingen die destijds zonder advies voor de justitiële rechter werden ingeleid, alsnog voor advies voor te leggen aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid.

2. De voorgestelde regeling

2.1. De overgangsregeling moet kunnen behouden blijven

100. De huidige redactie van de overgangsbepaling in artikel 49 van het voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid is onvolledig. Het betreft een loutere opsomming van een aantal decretale bepalingen.

Evenwel kan worden aangenomen dat, aangezien artikel 49 de eerste bepaling is van "*TITEL VII. OPHEFFING, AANPASSING en INVOERING VAN SLOTBEPALINGEN*", het de bedoeling is van de decreetgever om de overgangsbepalingen van huidig artikel 198*bis* DRO **op te heffen**.

In de Memorie van Toelichting wordt niet nader toegelicht waarom deze overgangsbepaling juist wordt opgeheven.

101. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid merkt echter op dat ook in de toekomst de overgangsregeling **nog relevant** zal blijven, aangezien er nog steeds gedingen voor de straf- en de burgerlijke rechter zijn, waarbij er nog uitspraak verleend dient te worden over herstelvorderingen die zonder advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid werden ingeleid en aangezien in het licht van de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof de facultatieve adviesaanvraag zowel betrekking kan hebben op inbreuken van vóór als van ná 1 mei 2000.[123]

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid beveelt dan ook aan dat huidig artikel 198*bis* DRO niet zou worden opgeheven.

Technisch kan dit door na artikel 76 van het huidige voorontwerp, artikel 77 door het onderstaande tekstvoorstel te vervangen en dienvolgens huidig artikel 77 van het voorontwerp te hernummeren tot artikel 78 enz.

2.2. Alternatief tekstvoorstel

102. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid stelt voor dat artikel 198*bis*, tweede lid DRO wordt vervangen als volgt:

Artikel 77.

Artikel 198*bis*, tweede lid van hetzelfde decreet wordt vervangen als volgt:

"De rechter kan vorderingen die nog niet voor advies werden voorgelegd aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, alsnog voor advies voorleggen aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid."

2.3. Er moet juridische duidelijkheid worden verschaft nopens de bindende kracht van de adviezen

103. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid merkt op dat om tegemoet te komen aan de discussie omtrent de bindende kracht van de adviezen verleend met toepassing van artikel 198*bis* DRO er voor de decreetgever twee mogelijkheden zijn:

1. ofwel is het advies bindend naar de herstelvorderende overheid toe, in welk geval de herstelvorderende overheid haar herstelvordering slechts zal kunnen handhaven indien er door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid beslist wordt om "*een positief meerderheidsadvies te verlenen*";

[123] *Supra*, nr. 6 en het aldaar aangehaalde arrest nr. 34/2007 van 7 maart 2007 van het Grondwettelijk Hof.

2. ofwel is het advies niet bindend naar de herstelvorderende overheid toe, in welk geval de herstelvorderende overheid haar herstelvordering zelfs wanneer de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid beslist om niet "*een positief meerderheidsadvies te verlenen*" haar herstelvordering kan handhaven.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid maakt geen keuze tussen beide opties, maar vraagt wel dat deze discussie omwille van de rechtszekerheid decretaal wordt geregeld.

X. DE NIEUWE VERJARINGSREGELING

1. Het huidige verjaringsregime

104. Ingevolge artikel 42, 6° van het voorontwerp van decreet wordt artikel 149, §3 DRO vervangen door een nieuwe bepaling die voorziet in nieuwe verjaringstermijnen.

Het huidige verjaringsregime wordt decretaal niet geregeld. Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen het geval waarin de herstelvordering wordt voorgelegd aan de strafrechter in het kader van een strafproces, dan wel of de herstelvordering wordt voorgelegd aan de burgerlijke rechter in een burgerlijke procedure.

105. Met betrekking tot de verjaring van de herstelvordering **voor de strafrechter** is artikel 26 V.T.Sv., naar luid waarvan de burgerlijke rechtsvordering uit een misdrijf niet kan verjaren vóór de strafvordering, van toepassing.

In een arrest van 13 mei 2003 oordeelde het Hof van Cassatie immers dat de herstelvordering van de stedenbouwkundige inspecteur een maatregel van burgerlijke aard is die tot de strafvordering behoort, zodat deze vordering, overeenkomstig artikel 26 V.T.Sv. niet verjaart vóór de strafvordering[124].

Concreet betekent dit dat aangezien de herstelvordering een maatregel van burgerlijke aard is en deze overeenkomstig artikel 26 V.T.Sv. niet verjaart vóór de strafvordering, de verjaring van de herstelvordering niet meer loopt totdat een in kracht van gewijsde gegane beslissing het geding heeft beëindigd.

Uiteraard vereist dit dat de herstelvordering tijdig ingesteld is en dat de strafvordering regelmatig werd aanhangig gemaakt[125] vóór het verval van de strafvordering (b.v. door verjaring van de strafvordering).

Eénmaal regelmatig en tijdig ingesteld, loopt de verjaring van de herstelvordering niet meer tegen de eiser. Dit is dan weer een gevolg van de burgerlijke stuiting in de zin van artikel 2244 B.W. Van zodra de rechter, bij wie de strafvordering is aanhangig gemaakt, kennis heeft genomen van de keuze van de herstelvorderende overheid m.b.t. de beoogde herstelmaatregel (of combinatie van herstelmaatregelen), is er immers sprake van de voornoemde burgerlijke stuiting.

106. Op 22 augustus 2003 traden de bepalingen van het Handhavingsdecreet in werking.

Zonder dat de Hoge Raad voor het Herstelbeleid binnen dit bestek nader ingaat of sinds de inwerkingtreding van het Handhavingsdecreet wat betreft artikel 146, derde lid DRO een bestanddeeluitsluiting[126] dan wel een strafuitsluitende verschoningsgrond[127] betrof[128], dient erop gewezen te worden dat in een aantal arresten van 13 december 2005 het Hof van Cassatie heeft geoordeeld dat de opheffing van het strafbare karakter van het misdrijf van instandhouding alleen het verval van de op dat misdrijf gesteunde strafvordering tot gevolg had.

---

[124] Cass. 13 mei 2003, *R.W.* 2003-04, 1219, noot G. DEBERSAQUES.
[125] Door rechtstreekse dagvaarding of door verwijzing door het onderzoeksgerecht.
[126] Ook wel depenalisering of decriminalisering genoemd.
[127] Ook wel strafuitsluitingsgrond genoemd.
[128] D. VAN HEUVEN en J. BELEYN, "Verjaring herstelvorderingen", *NjW* 2007, 732-736, voor een zeer recente bijdrage in de rechtsleer over deze problematiek en de overige aspecten van de verjaring van de herstelvordering.

Bij ontstentenis van andersluidende bepaling, oordeelde het Hof van Cassatie dat deze wijziging niet meebracht dat de instandhouding, die strafbaar was in de periode waarin zij plaatsvond, niet langer de grondslag kon uitmaken van een herstelvordering, noch dat de strafrechter voor wie de herstelvordering werd ingesteld op het ogenblik dat de instandhouding nog strafbaar was, daardoor zijn bevoegdheid verloor[129].

De opheffing van het strafbare karakter van het misdrijf van instandhouding, bracht niet met zich mee dat de feiten niet langer een fout zouden zijn, noch dat de strafrechter voor wie de herstelvordering c.q. de burgerlijke rechtsvordering werd ingesteld op het ogenblik dat de feiten nog strafbaar waren, daardoor zijn bevoegdheid verloor[130].

107. Voor de strafrechter geldt dan ook dat elke ná 21 augustus 2003 aanhangig gemaakte strafvordering met betrekking tot feiten van instandhouding buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied in de oude benadering[131] (= mét inbegrip van de landschappelijk waardevol agrarische gebieden), onontvankelijk is, alsook de bij deze strafvordering gevoegde herstelvordering.

Bij de vóór 22 augustus 2003 ingestelde herstelvordering met betrekking tot feiten van instandhouding buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied in de oude benadering (= mét inbegrip van de landschappelijk waardevol agrarische gebieden), strafbaar op het moment waarop ze gesteld werden, kan de instandhouding de grondslag blijven uitmaken van een herstelvordering.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid merkt bovendien op dat thans volgens artikel 184 van het voorontwerp van decreet artikel 146, derde lid DRO dient geïnterpreteerd te worden als volgt:

"*Deze bepaling heft de strafbaarstelling van de vermelde instandhoudingsmisdrijven op.*"

Dit heeft tot gevolg dat artikel 146, derde lid DRO moet worden geacht *ab initio* een bestanddeeluitsluiting, depenalisering of decriminalisering te hebben uitgemaakt.

108. Met betrekking tot de verjaring van de herstelvordering **voor de burgerlijke rechter** kan het volgende worden opgemerkt.

Onder het huidige verjaringsregime is het allerminst duidelijk wanneer de verjaring van de herstelvordering voor de burgerlijke rechter plaatsvindt.

In de rechtsleer worden een aantal suggesties aangereikt. Een meerderheidsstrekking in de rechtsleer is de mening toegedaan dat de verjaringstermijn voor de herstelvordering van de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen in het geval van een procedure voor de burgerlijke rechter aan het regime van de tweevoudige verjaringstermijn van 5 c.q. 20 jaar met betrekking tot vorderingen uit onrechtmatige daad in de zin van artikel 2262*bis*, §1, tweede en derde lid B.W. is onderworpen.

---

[129] Cass. (2de kamer), AR P050693N, 13 december 2005, *T.R.O.S.* 2007, concl. M. DE SWAEF, noot D. DE WOLF.
[130] Cass. (2de kamer), AR P050762N, 13 december 2005, *T.R.O.S.*2006, noot D. DE WOLF.
[131] Cass. 2 mei 2006, *T.M.R.* 2006, noot P. LEFRANC. Volgens dit cassatiearrest was landschappelijk waardevol agrarisch gebied "*agrarisch gebied met bijzondere waarde*" en dus ruimtelijk kwetsbaar gebied in de zin van het toenmalige artikel 146, derde lid DRO. In het voorontwerp van decreet zijn de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden, geen ruimtelijk kwetsbare gebieden. Zie artikel 2, 1° van het voorontwerp van decreet. Hiermee werd tegemoet gekomen aan één van de door de Hoge Raad voor het Herstelbeleid in een eerder beleidsadvies aangehaald knelpunten, zie het beleidsadvies van 23 oktober 2006 over de door de raad gehanteerde inhoudelijke criteria bij de beoordeling van de aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid voor advies voorgelegde herstelvorderingen, door de raad ervaren actuele knelpunten in het handhavingsbeleid en het gegeven gevolg aan de adviesaanvragen, 15, te raadplegen op de website van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid via de portaalsite http://www.ruimtelijke.ordening.be.

Volgens de conclusie van procureur-generaal Marc DE SWAEF bij één van de voornoemde cassatiearresten van 13 december 2005 kan de rechter oordelen dat de instandhouding, die op het ogenblik waarop zij plaats had door de wet strafbaar werd gesteld, een onrechtmatige daad uitmaakt en blijft uitmaken, ook al werd nadien de strafwet opgeheven.

Indien de overgangsrechterlijke benadering van procureur-generaal Marc DE SWAEF wordt gevolgd, meer bepaald dat alle instandhoudingsfeiten van vóór 22 augustus 2003 één voortdurende fout blijven uitmaken, komt dit erop neer dat er pas en ten vroegste vanaf 22 augustus 2008, d.i. 5 jaar ná de inwerkingtreding van het Handhavingsdecreet, sprake kan zijn van verjaring van de herstelvordering voor de burgerlijke rechter wanneer de overtreding niet was gesitueerd in ruimtelijk kwetsbaar gebied volgens de oude benadering (= mét inbegrip van de landschappelijk waardevol agrarische gebieden).

Deze suggestie betreft echter, hoewel goed onderbouwd, een interpretatie binnen de rechtsleer, zonder dat in het decreet iets wordt bepaald[132].

De suggestie is overigens niet sluitend. Er kan betwisting rijzen of b.v. de inschrijving op de kadasterplannen van een constructie of het heffen van onroerende voorheffing op een constructie, beschouwd kan worden als voldoende kennis van de schade of de verzwaring ervan in de zin van artikel 2262*bis* B.W.

109. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid treedt dan ook de verzuchting van de decreetgever bij om een met betrekking tot de verjaring minder complexe regeling in te voeren.

2. De voorgestelde regeling

2.1. Noodzaak aan sluitende definitie van de gebiedscategorieën

110. De nieuwe verjaringsregeling wordt gemoduleerd in functie van de ligging van het goed in "*kwetsbare gebieden*", of in "*gebieden die vallen onder de categorieën van gebiedsaanduiding "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen", "wonen" of "bedrijvigheid"* en het negatieve complement van de voornoemde gebiedsaanduidingen, i.e. "*openruimtegebied*".

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid wenst echter de aandacht erop te vestigen dat de voornoemde *"categorieën van gebiedsaanduiding "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen", "wonen" of "bedrijvigheid"* geen sluitend gedefinieerde begrippen zijn.

Het betreft in ieder geval geen gebiedsaanduidingen in de zin van het Inrichtingsbesluit, noch betreft het duidelijk gedefinieerde gebiedsaanduidingen van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Bovendien kunnen er discrepanties bestaan met de gebiedsaanduidingen van de bijzondere plannen van aanleg.

Zo kan gedacht worden aan de bestemming "buurtpark" waar tevens "wonen" toegelaten is. De vraag dringt zich op of dit een gebied betreft dat valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" in de zin van de nieuwe regeling.

---

[132] Sommigen binnen de rechtsleer aanvaarden om te beginnen niet eens dat het verjaringsregime van artikel 2262*bis* B.W. geldt. Zie S. DE TAEYE, "Stedenbouwmisdrijven verjaren wel. Enkele bedenkingen bij het verjaringscontentieux in het handhavingsrecht ruimtelijke ordening", *T.R.O.S.* 2001, 36. Anderen binnen de rechtsleer aanvaarden de overgangsrechtelijke analyse die inhoudt dat verjaringstermijn pas vanaf 22 augustus 2003 kan beginnen lopen in de ruimtelijk kwetsbare gebieden dan weer niet. Zie B. DE TEMMERMAN, "De herstelmaatregelen en de herstelvordering in het milieu- en stedenbouwrecht", in A. DE PAUW, P. FLAMEY en J. GHYSELS (ed.), *Milieustraf- en milieustrafprocesrecht. Actuele vraagstukken*, Brugge, Larcier, 2005, 436.

Een eerste concrete voorbeeld waarnaar kan verwezen worden is het bij ministerieel besluit van 5 maart 2003 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "Groene Vallei nr. 133" dat door de gemeenteraad van Gent op 21 oktober 2002 definitief werd aangenomen.

De bestemming van het beheersingsgebied van het voornoemde plan van aanleg was volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 definitief vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone woongebied. In het beheersingsgebied van het voornoemde plan van aanleg wordt in een gedifferentieerde bestemming voorzien. Het grootste deel van het plangebied wordt bestemd tot "parkzone", een deel van het plangebied wordt bestemd tot "woonzone" en er zijn verder nog andere, meer gebiedsspecifieke bestemmingen voorzien.

De vraag kan gesteld worden of een gebeurlijke, wederrechtelijke constructie in deze "woonzone" volgens het voornoemde bijzonder plan van aanleg ligt in een "*gebied dat valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen", "wonen" of "bedrijvigheid"*, dan wel in een "*openruimtegebied*" in de zin van het nieuwe artikel 149, §3 DRO.

De vraag kan tevens gesteld worden of gebeurlijke, wederrechtelijke werken, handelingen of wijzigingen[133] die gesitueerd kunnen worden in de "parkzone" volgens het voornoemde bijzonder plan van aanleg, liggen in een "*gebied dat valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "gemeenschaps- en nutsvoorzienningen", "wonen" of "bedrijvigheid"*, dan wel in een "*openruimtegebied*" in de zin van het nieuwe artikel 149, §3 DRO.

Een tweede concrete voorbeeld waarnaar verwezen kan worden is het door de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen op 7 september 2006 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Zonevreemde woningen" van Nazareth.

Dit GRUP wordt opgevat als een perimeterplan waarbij alle (potentiële) zonevreemde woningen limitatief worden aangeduid. Dit impliceert dat de stedenbouwkundige voorschriften van de GRUP opgemaakt zijn als "overlay" op het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 definitief vastgesteld gewestplan Oudenaarde, zoals gewijzigd bij latere besluiten. Het plangebied is volgens het voornoemde gewestplan gelegen in agrarisch gebied. Het is m.a.w. geen gebiedsdekkend, doch een thematisch ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij in overdruk de (potentiële) zonevreemde constructies op staan aangeduid (b.v. "niet-geïsoleerde woningen", "geïsoleerde woningen", "landbouwzetels", etc.).[134]

De op dit GRUP aangeduide "niet-geïsoleerde woningen" krijgen volgens de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (blz. 10) de "*huidige decretale mogelijkheden van zonevreemde woningen, evenwel zonder de beperking van maximaal 100% uitbreiding*".

De vraag dringt zich op of b.v. deze "niet-geïsoleerde woningen" nu al dan niet zijn komen te liggen in een "*gebied dat valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "gemeenschaps- en nutsvoorzienningen", "wonen" of "bedrijvigheid"*, dan wel liggen in "*openruimtegebied*" in de zin van het nieuwe artikel 149, §3 DRO, aangezien de bestemming van het gewestplan als agrarisch gebied niet is opgeheven.

---

[133] Zo zouden in de "parkzone", i.e. het buurtpark zelf, b.v. speeltuigen kunnen worden geplaatst zonder vergunning. Tevens kan b.v. gedacht worden aan reliëfwijzigingen in het buurtpark die niet conform artikel "2.2 Zone 1: Zone voor park" passen binnen "*een totaalconcept*" dat dient te worden vastgelegd in een plan "*omgevingsaanleg*", en derhalve niet conform de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg zouden zijn uitgevoerd.

[134] M.a.w., er worden geen wijzigingen van de bestemming conform het kwestieuze gewestplan doorgevoerd, met uitzondering van een wooncluster in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Zie blz. 10 van de Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Zonevreemde woningen" van Nazareth.

111. De in de voorgestelde regeling gebruikte gebiedsaanduidingen zijn weliswaar terug te vinden in het ontwerp van het besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, waaraan de Vlaamse regering op 19 juli 2007 zijn principiële goedkeuring heeft verleend.

In zijn advies nr. 43.952/1 van 7 februari 2008 over het ontwerp van het voornoemde besluit heeft de afdeling wetgeving van de Raad van State echter erop gewezen dat het kwestieuze besluit geen reglementair besluit is. De in artikel 1 van het voornoemde besluit opgenomen gebiedsaanduidingen vormen een louter "*uitgangspunt*". De in de bijlage van het voornoemde besluit opgenomen typevoorschriften bevatten geen dwingende regels.[135]

112. Voor de rechtszekerheid is het dwingend dat de *"categorieën van gebiedsaanduiding "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen", "wonen" of "bedrijvigheid"* sluitend gedefinieerd worden. Zoniet is de negatieve component van het drievoudige onderscheid in de voorgestelde regeling, m.n. het "*openruimtgebied*", evenmin sluitend gedefinieerd.

2.2. Het tijdstip waarop de verjaringstermijn begint te lopen

113. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid merkt op dat in het nieuwe artikel 149, §3, 1° en 2° DRO duidelijk vermeld wordt vanaf wanneer de verjaring van het vorderingsrecht van de herstelvorderende overheden begint te lopen.

In artikel 149, §3, 3° DRO wordt dit echter niet duidelijk vermeld. Er wordt enkel bepaald dat in de ruimtelijk kwetsbare gebieden het vorderingsrecht verjaart door verloop van tien jaren, "*onverminderd de strafbaarstelling van instandhoudingsmisdrijven in ruimtelijk kwetsbare gebieden als vermeld in artikel 146, derde lid*". Aangezien "*strafbaarstelling*" louter op het misdrijf zelf en niet op de herstelvordering betrekking heeft, is deze omschrijving voor verkeerde interpretaties vatbaar.

Op blz. 8 van de Memorie van Toelichting wordt e.e.a. nader toegelicht. In de ruimtelijk kwetsbare gebieden geldt een zgn. "*nultolerantie*". Op blz. 82 van de Memorie van Toelichting wordt verder nog gesteld dat de herstelvordering in ruimtelijk kwetsbare gebieden verjaart door verloop van tien jaren, te rekenen "*vanaf het plegen van het misdrijf*" en zonder "*dat afbreuk wordt gedaan aan het principe van het instandhoudingsmisdrijf in ruimtelijk kwetsbaar gebied*".

M.a.w. onder het "*plegen van het misdrijf*" dient zowel het aflopend misdrijf van de oprichting als het voortdurend misdrijf van de instandhouding te worden begrepen.

Het is dan ook duidelijk dat de voorgestelde regeling met betrekking tot verjaring van de herstelvordering in de ruimtelijk kwetsbare gebieden in wezen niet verschilt van het thans bestaande regime: aangezien het instandhoudingsmisdrijf van dag tot dag wordt gepleegd zolang de wederrechtelijke toestand niet wordt ongedaan gemaakt (b.v. door een regularisatievergunning of door vrijwillige afbraak), kan te allen tijde een herstelvordering worden ingesteld.[136]

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid formuleert hieronder een alternatief tekstvoorstel, opdat het tijdstip vanaf waarop de verjaringstermijn begint te lopen duidelijker zou worden bepaald, zoals in het nieuwe artikel 149, §3, 1° en 2° DRO.

---

[135] Er wordt in het kwestieuze advies nr. 43.952/1 van de afdeling wetgeving van de Raad van State zelfs verwezen naar de parlementaire voorbereiding van artikel 2 van het decreet van 22 april 2005 tot wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996. Hieruit blijkt des te meer dat het niet de bedoeling is een nieuw "inrichtingsbesluit" uit te vaardigen: "*Het is niet de bedoeling om altijd aan die voorschriften gebonden te zijn bij de opmaak van een plan en evenmin uit het oog te verliezen dat er ook gebiedsspecifiek kan (opgetreden) worden, bijvoorbeeld via aangepaste inrichtingsvoorschriften.*", *Parl. St.* Vl. Parl. 2004-05, nr. 233/3, 5.

[136] Wat soms ten onrechte wordt omschreven als "*de herstelvordering verjaart niet*".

3. Tekstvoorstel

114. Artikel 42, 6° van het voorontwerp van het decreet moet als volgt worden vervangen:

§3 wordt vervangen door wat volgt:

§3. Het vorderingsrecht van de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen verjaart, onverminderd de gemeenrechtelijke schorsings- en stuitingsgronden betreffende de burgerlijke rechtsvorderingen volgend uit een misdrijf, en onverminderd artikel 26 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering, als volgt:

1° in gebieden die vallen onder de categorieën van gebiedsaanduiding "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen", "wonen" of "bedrijvigheid": door verloop van vijf jaren, te rekenen vanaf de dag waarop het in artikel 146 vermelde misdrijf gepleegd werd;
2° in openruimtegebied, zijnde alle gebieden die niet vallen onder 1° en 3°: door verloop van tien jaren, te rekenen vanaf de dag waarop het in artikel 146 vermelde misdrijf gepleegd werd;
3° in ruimtelijk kwetsbare gebieden: door verloop van tien jaren, te rekenen vanaf de dag waarop het in artikel 146 vermelde misdrijf gepleegd werd.

XI. CAPITA SELECTA

115. Tot slot worden hieronder een aantal overige aandachtspunten, die niet specifiek in één van de vorige rubrieken kunnen worden ondergebracht, of die nog eens afzonderlijk uitdrukkelijk naar voren dienen te worden gebracht, door de Hoge Raad voor het Herstelbeleid besproken.

XI.1. Het advies betreffende opeenvolgende herstelvorderingen

1. De voorgestelde regeling

116. Naar luid van het nieuwe artikel 148*ter*.5. DRO is de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid belast met het uitbrengen van een verplicht advies in het geval de initiële keuze van het bestuur voor een herstelvordering bij de correctionele rechtbank dan wel bij de rechtbank van eerste aanleg gewijzigd wordt.

117. In de huidige adviespraktijk van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid komt het voor dat uit de adviesaanvraag niet af te leiden is of de herstelvordering zal worden ingeleid in het kader van artikel 149, §1 DRO dan wel in het kader van artikel 151 DRO.

Hoewel dit op zich de bevoegdheid van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid niet raakt, dient de herstelvorderende overheid zich hierover wel uit te spreken. De herstelvorderende overheid kan zich weliswaar op het eensluidend advies beroepen ongeacht op welke wijze de herstelvordering wordt ingesteld.

Niettemin mag, indien de herstelvorderende overheid eerst kiest voor een strafrechtelijke vordering en pas later voor een burgerlijke vordering opteert, vanuit de algemene principes van het bestuursrecht evenwel worden aangenomen dat dit advies achterhaald kan zijn indien de gegevens waarop dit advies is gesteund inmiddels achterhaald zijn. In dit geval komt het advies te vervallen[137]. Het komt de herstelvorderende overheid toe – onder het toezicht van de bevoegde burgerlijke rechter – om hierop toe te zien en in voorkomend geval de herstelvordering opnieuw voor advies aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid voor te leggen[138].

118. Thans wordt deze in de vaste adviespraktijk aangehouden opmerking decretaal verankerd. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid treedt de wens van de decreetgever om ter zake een nieuwe adviesbevoegdheid in het leven te roepen dan ook bij.

De *ratio legis* is, gelet op de voornoemde adviespraktijk, duidelijk. Indien de herstelvorderende overheid eerst de herstelvordering ingeleid heeft voor de correctionele rechtbank resp. voor de burgerlijke rechtbank die de vordering ongegrond heeft verklaard[139], en nadien nog de herstelvordering wenst in te leiden voor de burgerlijke rechtbank resp. de correctionele rechtbank[140], kan dit enkel gebeuren na een "*positief meerderheidsadvies*" van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

---

[137] Zie ter zake inz. J. SALMON, *Le Conseil d'Etat*, Brussel, Bruylant, 1994, 430 en J-M AUBY, "Le régime juridique des avis dans la procédure administrative", *A.J.D.A.* 1956, (53) 61-62. Voor een toepassing van dit principe (buiten het handhavingsbeleid), zie R.v.St., Apers en Van Buel, nr. 93.767, 7 maart 2001.

[138] Zie het beleidsadvies van 23 oktober 2006 over de door de raad gehanteerde inhoudelijke criteria bij de beoordeling van de aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid voor advies voorgelegde herstelvorderingen, door de raad ervaren actuele knelpunten in het handhavingsbeleid en het gegeven gevolg aan de adviesaanvragen, 8/18, te raadplegen op de website van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid via de portaalsite http://www.ruimtelijke.ordening.be.

[139] Het komt b.v. voor dat de strafrechter de herstelvordering kennelijk onredelijk bevindt.

[140] In de praktijk lijkt het waarschijnlijker dat de herstelvordering eerst zal worden voorgelegd aan de strafrechter.

119. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid merkt evenwel op dat de huidige redactie van het nieuwe artikel 148*ter*.5 DRO dubbelzinnig is.

De voorgestelde bepaling kan even goed worden begrepen in de zin dat, indien de overheid haar herstelvordering wijzigt voor de rechter waar ze al aanhangig was, een nieuw advies nodig is. Dit betreft echter een andere problematiek.[141] In dit eerste opzicht dringt zich een andere formulering op.

120. Aangaande de redactie van het nieuwe artikel 148*ter*.5 DRO inzake het advies betreffende opeenvolgende herstelvorderingen kan nog op het volgende worden gewezen.

Zowel de correctionele rechtbank als de burgerlijke rechtbank zijn onderdelen van de rechtbank van eerste aanleg.

Artikel 76 van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt immers het volgende:

> "*De rechtbank van eerste aanleg bestaat uit drie afdelingen nl. de burgerlijke rechtbank, de correctionele rechtbank en de jeugdrechtbank.*"

In dit tweede opzicht dringt zich eveneens een andere formulering op.

121. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid formuleert dan ook het onderstaande tekstvoorstel met betrekking tot §1 van het nieuwe artikel 148*ter*.5. DRO, waarin aan de opmerkingen in de eerste twee opzichten tegemoet wordt gekomen.

2. Het begrip "opeenvolgende" herstelvorderingen

122. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid merkt verder nog op dat de voorgestelde regeling geen afdoende antwoord biedt op de vraag, of het advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid vereist is al **hangende het geding voor de rechter** de herstelvorderende overheid haar herstelvordering wijzigt.

123. Hierbij dienen zich drie mogelijkheden aan:

1. wijziging van de aard van de herstelmaatregel (b.v. meerwaarde in plaats van afbraak) ;
2. behoud van de aard van de herstelmaatregel met een wijziging van de concrete inhoud ervan (b.v. de beoogde aanpassingswerken worden anders geformuleerd naar de concrete inhoud ervan toe);
3. een wijziging die al dan niet een ruimtelijke impact heeft, m.a.w. er wordt door de herstelvorderende overheid een andere ruimtelijke analyse gemaakt en in functie daarvan wordt de vordering aangepast.

124. Wanneer in één van de drie bovenstaande gevallen de herstelvorderende overheid haar herstelvordering wijzigt, dan is er ook sprake van "opeenvolgende herstelvorderingen". Het begrip "opeenvolgende herstelvorderingen" kan dus ook op andere aspecten betrekking hebben dan wat door de decreetgever in ogenschouw wordt genomen in de voorgestelde regeling.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid vindt het opportuun dat in één van de drie bovenstaande gevallen de herstelvorderende overheid ook haar herstelvordering eerst kan wijzigen na een "*positief meerderheidsadvies*" van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

---

[141] *Infra*, nr. 122 e.v.

125. Hiertoe wordt een §2 gevoegd aan het nieuwe artikel 148*ter*.5. DRO, zoals verwerkt in het onderstaande tekstvoorstel, opdat aan de opmerkingen in dit derde opzicht wordt tegemoet gekomen.

3. Alternatief tekstvoorstel

Artikel 148*ter*.5.

§1 Indien de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen een herstelvordering initieel inleidde voor de correctionele rechtbank, en nadien voor dezelfde inbreuk nog een herstelvordering inleidt voor de burgerlijke rechtbank, dan kan dit enkel wanneer de Hoge Raad voorafgaand aan het inleiden van de herstelvordering voor de burgerlijke rechtbank een positief advies heeft verleend. Hetzelfde geldt indien een herstelvordering eerst voor de burgerlijke rechtbank en nadien voor de correctionele rechtbank wordt ingeleid.

§2 Eenmaal de herstelvordering door de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen werd ingeleid voor de rechter, kan een wijziging van de aard of een essentiële wijziging van de omvang van de herstelmaatregel pas nadat de Hoge Raad een positief advies heeft verleend.

4. Omtrent de verduidelijking in de Memorie van Toelichting

126. Bij wijze van voorbeeld wordt in de Memorie van Toelichting onderaan op blz. 76 gewezen op de situatie waarin een overheid via strafrechterlijke weg herstel vordert en geconfronteerd wordt met een beslissing tot seponering en nadien in principe een herstelvordering kan indienen bij de rechtbank van eerste aanleg.

Hoewel dit juridisch wel mogelijk is, wordt in het kader van een logisch en een transparant handhavingsbeleid ervoor geopteerd bij decreet in een adviesverplichting te voorzien bij "opeenvolgende" of "consecutieve" vorderingen.

127. Uit de woordkeuze in de Memorie van Toelichting kan afgeleid worden dat de decreetgever kennelijk de situatie viseert waarbij de herstelvorderende overheid geconfronteerd wordt met een beslissing tot **seponeren** van de procureur des Konings.

Een rechtbank kan echter nooit een zaak seponeren. Het onderzoeksgerecht (Raadkamer, Kamer van Inbeschuldigingstelling) kan desgevallend een inverdenkinggestelde buiten vervolging stellen of beslissen dat er geen aanleiding is tot vervolgen (bij gebrek aan voldoende bezwaren), maar een vonnisgerecht kan enkel vrijspreken of veroordelen.

De term "seponeren" hoort bij de werking van het Openbaar Ministerie en is een beslissing waarbij een opsporingsonderzoek, waarin dus geen rechter is geadieerd[142], zonder gevolg gelaten wordt.

Dit is evenwel een steeds herroepbare maatregel. Op eenvoudig verzoek van een partij of ingeval van nieuwe feitelijke gegevens kan de zaak heropend worden.

---

[142] Indien een onderzoeksrechter werd geadieerd, is er een zgn. gerechtelijk onderzoek, wat impliceert dat het onderzoeksgerecht in het kader van de regeling van de rechtspleging dient te beslissen om de zaak al dan niet naar de bevoegde strafrechtbank door te verwijzen. Bij een gerechtelijk onderzoek kan derhalve geen seponering meer gebeuren door het Openbaar Ministerie.

Een seponering door het Openbaar Ministerie kan om juridisch-technische redenen gebeuren (feiten verjaard, dader onbekend, dader overleden…), maar kan ook gebeuren om redenen van opportuniteit. De inbreuken komen in het laatste geval wel bewezen voor, maar de parketmagistraat oordeelt dat er geen reden is om in het dossier vervolgingen in te stellen.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid stelt dan ook voor het tweede voorbeeld onderaan blz. 76 van de Memorie van Toelichting te schrappen, daar het juridisch-technisch gezien geen steek houdt.

Het "tweede voorbeeld" onderaan blz. 76 van de Memorie van Toelichting dient te worden geschrapt.

XI. 3. De adviesverplichting van artikel 148ter DRO

1. De voorgestelde regeling

128. In het nieuwe artikel 148*ter* DRO wordt de adviesverplichting decretaal opgelegd. Er dient echter te worden opgemerkt dat de huidige redactie van deze bepaling in het voorontwerp van decreet dubbelzinnig is: "*De Hoge Raad is belast met het uitbrengen van een verplicht advies*".

De vraag rijst onmiddellijk of de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid verplicht advies moet geven als het hem wordt gevraagd, of de herstelvorderende overheid verplicht is een advies in te winnen vooraleer een herstelvordering kan worden ingediend voor de rechter c.q. kan worden overgaan tot de ambtshalve uitvoering.

129. Het laatste is zonder twijfel de bedoeling van de decreetgever en sluit aan op de huidige rol van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid in de veelheid aan actoren in de handhaving op het vlak van de ruimtelijke ordening.

Het lijkt dan ook aangewezen dat artikel 148*ter* DRO anders zou worden geredigeerd.

2. Tekstvoorstel

130. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid formuleert dan ook het onderstaande tekstvoorstel:

Artikel 148*ter*.

De stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarbinnen het in artikel 146 vermelde misdrijf werd gepleegd, kunnen slechts overgaan tot het inleiden van een herstelvordering voor de rechter of het ambtshalve uitvoeren van een herstelmaatregel, wanneer voorafgaandelijk de Hoge Raad een positief advies heeft verleend.

XI.4. De "marginale toets"

1. De voorgestelde regeling

131. In artikel 148*ter*.2, §§1 tot 3 DRO wordt voorzien in een zgn. "marginale toets" indien een zaak zich leent tot eenvoudige afdoening.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid merkt op dat het gebruik van de terminologie "marginale toets" bijzonder ongelukkig is gekozen. Het geeft aanleiding tot discussie over de draagwijdte van die "marginale" adviezen.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid merkt op dat beter wordt bepaald dat het advies kan worden uitgebracht door de voorzitter of een door hem aangeduid lid van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid alleen in die "kennelijke" gevallen die in dat artikel worden genoemd.

132. Verder wordt de terminologie "zaak die zich leent tot eenvoudige afdoening" gebruikt. Het naast elkaar gebruiken van een dubbele terminologie ("marginale toets" en "zaak die zich leent tot eenvoudige afdoening") dient te worden vermeden.

133. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid adviseert tevens nog dat best wat aanpassingen gebeuren aan de omschrijving van het tweede geval waarin een zaak voor eenvoudige afdoening vatbaar is.

Het louter aanhalen van de "algemene rechtspunten" die door de plenaire vergadering moeten worden beslecht in het belang van het handhavingsbeleid is te eng geformuleerd. Aangezien zowel de echte adviezen als de "marginale toets" een opportuniteitsbeoordeling behelzen, kan dit op meer dan loutere juridische aspecten betrekking hebben. Ook beleidsvragen dienen in het belang van een coherent handhavingsbeleid op een uniforme wijze beslecht te worden.

2. Tekstvoorstel

134. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid stelt het volgende ter vervanging voor, met het oog op een meer consequente terminologie:

Artikel 148*ter*.2.

Indien een adviesaanvraag zich leent tot eenvoudige afdoening, kan het advies worden uitgebracht door de voorzitter van de Hoge Raad of een door hem aangeduid lid.

Een adviesaanvraag leent zich tot eenvoudige afdoening ingeval:

1° de adviesaanvraag kennelijk onontvankelijk of kennelijk ongegrond is;
2° de voorgenomen herstelvordering of ambtshalve uitvoering kennelijk rechtmatig is, en de zaak geen betrekking heeft op algemene rechtspunten of beleidsvragen die in het belang van het handhavingsbeleid door de plenaire vergadering van de Hoge Raad moeten worden beslecht.

De voorzitter of het door hem aangewezen lid brengt zijn advies uit binnen een ordetermijn van 30 kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de adviesaanvraag.

XI.5. De betekening van de adviezen

1. De voorgestelde regeling

135. In het nieuwe artikel 148*ter*.3.,§ 3 DRO wordt enkel voorzien in kennisgeving aan "derden-belanghebbenden" ingeval van een beslissing "*om geen positief meerderheidsadvies af te leveren*".

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid vindt het opportuun om ook in het geval van een positief advies die kennisgeving te doen, al was het maar omdat een positief advies voor de betrokkene een stimulans kan zijn om tot vrijwillig herstel over te gaan.

136. Ook het gebruik van het begrip "belanghebbende derde" is niet aangewezen. Diegene die het misdrijf heeft gepleegd, is eigenlijk geen "derde" en zou bijgevolg in de voorgestelde regeling geen kennisgeving ontvangen.

Het is maar al te zeer de vraag of dit wel de bedoeling kan zijn van de decreetgever. Het uiteindelijke streefdoel is en blijft dat de overtreder zelf overgaat tot vrijwillig herstel en hiertoe zoveel mogelijk gestimuleerd wordt.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid beveelt daarom aan dat het ruimere begrip "belanghebbende" zou worden gebruikt. Zodoende wordt iedereen die mogelijk belanghebbende is, in kennis gesteld van het uitgebrachte advies, met inbegrip van de overtreder zelf.

2. Tekstvoorstel

137. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid formuleert dan ook het volgende tekstvoorstel:

§3 Het advies van de Hoge Raad wordt betekend aan de belanghebbenden die zijn gehoord of van wiens bestaan de Hoge Raad op grond van het dossier op de hoogte is.

XI.6. Het begrip "onderzoekswaardige zaken" en het advies betreffende sommige betekeningen van vonnissen en arresten

138. In het nieuwe artikel 148*ter*.9, §§1 en 2 DRO wordt bepaald dat in "onderzoekswaardige zaken" de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid belast is met het uitbrengen van een verplicht advies over de betekening van vonnissen en arresten waarin de rechter het bestuur, i.e. de stedenbouwkundige inspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen, heeft gemachtigd om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien.

Het begrip "onderzoekswaardige zaken" valt af te raden, in die zin dat het impliceert dat andere zaken niet "onderzoekswaardig" zouden zijn.

Het nieuwe begrip "onderzoekswaardige zaken" voegt dan ook *in se* niets toe aan de voorgestelde regeling.

139. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid formuleert dan ook het onderstaande tekstvoorstel, ter vervanging van het nieuwe artikel 148*ter*.9 DRO.

Artikel 148*ter*.9.

Vooraleer tot de betekening van een vonnis of een arrest waarin een rechter het bestuur heeft gemachtigd om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien, dient het advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid verplicht te worden ingewonnen indien, enerzijds, de termijn voor de uitvoering van de bevolen herstelmaatregelen op de betekeningsdatum reeds tien jaar of meer is verstreken en, anderzijds, voldaan is aan alle hiernavolgende mitigerende voorwaarden:

1° het voorwerp van het betrokken misdrijf is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied;
2° het misdrijf dat aanleiding heeft gegeven tot het vonnis of arrest, heeft geen betrekking op het verrichten van handelingen in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen;
3° aan de overtreder werden na het vonnis of het arrest geen nieuwe strafrechtelijke of bestuurlijke sancties of verplichtingen tot schadevergoeding opgelegd uit hoofde van een in artikel 146 vermeld misdrijf.

Er kan maar tot betekening worden overgaan nadat de Hoge Raad voor het Herstelbeleid een positief advies heeft uitgebracht.

XI.7. Artikel 137, §1, vierde lid DRO

1. De huidige regeling

140. Hogerop heeft de Hoge Raad voor het Herstelbeleid reeds gesuggereerd dat de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid ook mee betrokken zou worden in het executiecontentieux in de mate dat de herstelvorderende overheid tot gedwongen tenuitvoerlegging wenst over te gaan van een "*afzonderlijke akte*" in de zin van het huidige artikel 137, §1, vierde lid DRO.[143]

Thans bestaat er een administratieve praktijk van de herstelvorderende overheid, i.h.b. de stedenbouwkundige inspecteur om ten aanzien van de nieuwe eigenaar te eisen dat deze op onvoorwaardelijke wijze de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar.

De voornoemde verbintenis dient ook te worden aangegaan bij de vestiging van een nieuwe titel, nl. de afzonderlijke akte in de zin van artikel 137, §1, vierde lid DRO, indien de zgn. *actio judicati* met betrekking, tot de door de rechter middels een in een kracht van gewijsde beslissing, bevolen herstelmaatregel verjaard is. Zodoende verschaft de stedenbouwkundige inspecteur zich een nieuwe titel.

141. Het valt te betwijfelen of dit echt de bedoeling van de decreetgever is geweest.

Indien dit niet het geval is geweest, dan stelt de Hoge Raad voor het Herstelbeleid voor dat de verbintenis slechts wordt aangegaan voor zover de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregel niet verjaard is.

[143] *Supra*, nr. 87.

2. Tekstvoorstel

142. Om aan deze opmerkingen tegemoet te komen kan **artikel 137, §1, vierde lid DRO** worden aangepast als volgt:

Indien op het onroerend goed, ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing, een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren, dan wordt dit in een afzonderlijke akte vermeld. In deze akte wordt tevens vermeld dat de nieuwe eigenaar, voor zover de tenuitvoerlegging van de door de rechter bevolen herstelmaatregel niet verjaard is, om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar. De instrumenterende ambtenaar stuurt een afschrift van die akte aan de stedenbouwkundige inspecteur.

XI.8. Het instandhoudingsmisdrijf

143. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid merkt op dat het instandhouden in ruimtelijk kwetsbaar gebied een stedenbouwkundig misdrijf blijft.

Artikel 146, derde lid DRO dient, met betrekking tot inbreuken die niet gesitueerd zijn, in de ruimtelijk kwetsbare gebieden naar luid van het nieuwe artikel 184 DRO weliswaar als een bestanddeeluitsluiting te worden geïnterpreteerd, doch deze interpretatieve bepaling heeft geen gevolgen met betrekking tot de inbreuken in de ruimtelijk kwetsbare gebieden.

144. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid geeft aan de decreetgever ter overweging mee dat het niet zonder meer evident is dat thans nog strafbaar in stand kan worden gehouden enkel omdat het goed achteraf in een ruimtelijk kwetsbaar gebied is komen te liggen.

Als rekening gehouden wordt met de ontwerp-gewestplannen, die ook al bindende en verordenende kracht hadden, dan komt dit nog minder evident over.

145. Zo de decreetgever deze overweging in aanmerking zou nemen, kan **artikel 146, derde lid DRO** worden gewijzigd als volgt:

De strafsanctie voor het instandhouden van inbreuken, bedoeld in het eerste lid, 1°, 2°, 3°, 6° en 7°, geldt niet voorzover de handelingen, werken of wijzigingen of het strijdige gebruik niet gelegen zijn in de ruimtelijk kwetsbare gebieden en voorzover het perceel waarop de inbreuk in stand wordt gehouden op het ogenblik dat het aflopend misdrijf werd gepleegd een bestemming als ruimtelijk kwetsbaar gebied had.

XI.9. De openbaarheid van de "zitting"

1. De huidige regeling

146. Naar luid van het nieuwe artikel 148*quinquies*.3. DRO zijn de zittingen van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid openbaar.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid merkt echter op dat de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, als gewestelijk adviesorgaan, in het voorontwerp van decreet zelf gekwalificeerd wordt als een orgaan van actief bestuur[144], en derhalve geen rechtscollege noch een administratieve beroepsinstantie is.[145]

Er zijn geen hogere wettelijke of andere normen, noch is er een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat zou verplichten dat de vergaderingen van een orgaan van actief bestuur openbaar moeten zijn.

147. De relevantie van een dergelijke openbaarheid kan niet onmiddellijk worden achterhaald. In de Memorie van Toelichting wordt ter zake geen verduidelijking verschaft.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid wijst erop dat in de bestaande vergunningprocedure bij de behandeling van het administratief beroep voor de bestendige deputatie van de provincieraad de zitting evenmin openbaar is, en dit betreft dan nog eens een administratieve beroepsinstantie en geen adviserende instantie.

148. De Hoge Raad voor het Herstelbeleid wijst erop dat er tevens juridische bezwaren tegen de openbaarheid van de zitting kunnen worden ingebracht.

De herstelvordering kan immers voor de strafrechter worden ingeleid. Indien samen met het opportuniteitsonderzoek van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid een opsporingsonderzoek wordt gevoerd, dan geldt het geheime karakter van het strafrechtelijk vooronderzoek ten aanzien van de opsporingsonderzoek.

Hangende het opsporingsonderzoek wordt op last van het parket immers een strafdossier aangelegd. In dit dossier zitten o.a. de processen-verbaal die reeds zijn opgemaakt.

In principe kunnen derden slechts inzage krijgen van stukken van het strafdossier nadat zij hiertoe een uitdrukkelijk verzoek hebben gericht aan de procureur-generaal van het parket bij het hof van beroep van het kwestieuze ressort en nadat een dergelijk verzoek wordt ingewilligd.

Wanneer tijdens de "zitting" van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid stukken, zoals b.v. processen-verbaal, die deel uitmaken van het strafdossier in de openbaarheid worden gebracht, dan wordt het geheime karakter van het strafrechtelijk vooronderzoek onmiskenbaar geschonden.

Het is voor derden tevens mogelijk om kennis te nemen van (de inhoud) van stukken van het strafdossier, zonder dat zij daartoe de toelating verkregen van de procureur-generaal.

Het Vlaamse Gewest zou door de schending van het geheime karakter van het strafrechtelijk vooronderzoek, zelfs haar overheidsaansprakelijkheid in het gedrang kunnen brengen.

---

[144] Nieuw artikel 148*bis*, §2 DRO.

[145] Er kan dan ook niet echt van "zitting" worden gesproken, doch eerder van een "vergadering".

149. Bovendien valt niet in te zien wat de meerwaarde is van het openbaar maken van de vergaderingen van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

Aangezien in de door de Hoge Raad voor het Herstelbeleid voorgestelde procedure inzake het horen van belanghebbenden[146], al dan niet op verzoek van de belanghebbende zelf, deze reeds schriftelijk zijn argumenten naar voren kan brengen, en tevens de herstelvorderende overheid op schriftelijke wijze haar standpunt bijkomend kan toelichten, en aangezien de Hoge Raad voor het Herstelbeleid van oordeel is dat het tegensprekelijk debat voor de rechter moet gehouden worden en niet voor een orgaan van actief bestuur, zou de eventuele openbaarheid van de vergadering niet inhouden dat er "gepleit" kan worden, noch dat er een "mini gerechtelijk debat" wordt gehouden.

De aanwezigheid van toehoorders, waaronder de belanghebbenden en de herstelvorderende overheid, zou zich beperken tot een louter fysieke aanwezigheid.

2. Tekstvoorstel

150. Om deze redenen stelt de Hoge Raad voor het Herstelbeleid het volgende voor:

Artikel 148*quinquies*.3. DRO dient te worden geschrapt.

151. Indien de decreetgever toch van oordeel zou zijn dat een openbare "zitting" dient te worden gehouden, dan komt de politie van de zitting vanzelfsprekend enkel toe aan de voorzitter en niet aan de leden[147].

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid stelt voor dat dan het nieuwe artikel 148*quinquies*.3. DRO wordt vervangen als volgt:

Artikel 148*quinquies*.3.

De zittingen van de Hoge Raad zijn openbaar, tenzij de openbaarheid naar oordeel van de voorzitter gevaar oplevert voor de openbare orde of de goede zeden of het belang van een normaal procedureverloop ernstig zou schaden.

[146] *Supra*, nr. 45 e.v.
[147] *Cf.* de zitting voor de hoven en de rechtbanken.

XI.10. Het vergunningenregister

1. Tekstvoorstel

152. Hieronder wordt door de Hoge Raad voor het Herstelbeleid een tekstvoorstel gedaan omtrent de in het vergunningenregister op te nemen gegevens.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid stelt voor dat artikel 134*bis*, §1, tweede lid DRO wordt aangepast als volgt:

Artikel 134*bis*. §1.

Het vergunningenregister omvat ten minste volgende gegevens, geordend per kadastraal perceel:

1° het kadastraal nummer, het huisnummer en de straatnaam;
2° de afgegeven stedenbouwkundige attesten;
3° elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en de identiteit van de aanvrager;
4° elke aanvraag voor een verkavelingsvergunning en de identiteit van de aanvrager;
5° elke administratieve beslissing en rechterlijke uitspraak met betrekking tot die vergunningen, en de identiteit van de personen die beroep aantekenen;
6° elke melding en de identiteit van de persoon die de melding verricht;
7° de afgeleverde as built-attesten en de validatiebeslissingen;
8° het verval van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning;
9° de vermelding van elk proces-verbaal dat opgemaakt wordt met betrekking tot inbreuken op dit decreet, het verdere gevolg dat aan deze processen-verbaal gegeven wordt, iedere gerechtelijke uitspraak ter zake en de uitvoering van de herstelmaatregelen;
10° de vermelding van elk rechtsmiddel dat tegen de in 9° vermelde gerechtelijke uitspraken aangewend wordt, de daaropvolgende uitspraken en het gevolg dat daaraan gegeven wordt;
11° het verschuldigd zijn van een planbatenheffing en bewijs van betaling van de planbatenheffing;
12° de in artikel 145*ter*, §4 vermelde declaratieve akte.

XI.11. Tekstuele opmerkingen

153. Ten slotte wenst de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, zonder hierin exhaustief te willen zijn, een aantal tekstuele opmerkingen te doen gelden:

- alhoewel de Hoge Raad voor het Herstelbeleid in onderhavig advies zoveel als mogelijk de terminologie van de decreetgever heeft gevolgd, kan worden opgemerkt dat de term "*positief meerderheidsadvies*", gelet op het feit dat er bij meerderheid wordt gestemd[148], als een tautologie overkomt en de term "*positief advies*" volstaat;

- in het nieuwe artikel 148*ter*.13 DRO aangaande de bemiddelingsopdrachten wordt er verwezen naar artikel 159. Deze verwijzing is foutief. Waarschijnlijk moet er artikel "158*ter*" staan;

- in het nieuwe artikel 148*quater*.5. DRO dient "telkens" te worden geschrapt.

Gegeven te Brussel, bij consensus, op 15 mei 2008, door de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, samengesteld uit G. Debersaques, voorzitter, Ch. Bamps, R. Mortier, B. Seutin, leden-magistraten, M. Boes, S. Lust en F. Van Acker, leden-deskundigen, bijgestaan door W. Vanheel, vast secretaris.

Wim Vanheel
Vast secretaris

Geert Debersaques
Voorzitter

[148] Althans in het voorontwerp van decreet en daargelaten de opmerkingen van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid.

ADVIES VAN DE VLAAMSE WOONRAAD

Vlaamse Woonraad
Phoenixgebouw
Koning Albert II – laan 19, bus 12
1210 BRUSSEL

Advies 1-08

Advies betreffende het voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings, vergunningen- en handhavingsbeleid

16 mei 2008

Inhoudsopgave

Voorwoord **685**

Overzicht van de opmerkingen op Boek II Aanpassingen en aanvullingen betreffende het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. **687**

1. Inleidende bepalingen **687**

1.1. Afschaffing jaarverslag en programma. Voortgangsbewaking planningsprocessen 687

1.2. Gezamenlijke gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren 687

2. Planologie **688**

2.1. Afstemming ruimtelijke structuurplannen- grond- en pandenbeleidsplannen 688

2.2. Verfijning planologisch subsidiariteitsbeginsel 688

2.3. Inhoud stedenbouwkundige verordeningen 688

2.4. Operationalisering planbatenheffing 689

3. Bijzonderheden betreffende sommige grootschalige stedelijke projecten **690**

3.1. Ruimtelijke projecten van groot gemeentelijk en strategisch belang 690

4. Vergunningenbeleid **690**

4.1. Vergunningsplicht 690

4.1.1. Vergunningsplichtige handelingen 690
4.1.2. Meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen 691
4.1.3. Verbod van afwijkende voorschriften 691
4.1.4. As built-attest 691
4.1.5. Verkavelingsvergunningen 693
4.1.6. Bijzondere vergunningsmodaliteiten 693

4.2. Beoordelingsgronden 693

4.3. Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften 694

4.3.1. Beperkte afwijkingen 694
4.3.2. Specifieke bepalingen ten aanzien van zonevreemde constructies 694
4.3.3. Planologische attesten 694

4.4. Geldingsduur en wijzigbaarheid 695

4.4.1. Stedenbouwkundige vergunningen 695
4.4.2. Verkavelingsvergunningen 695

4.5. Administratieve procedure 696

4.5.1. Reguliere procedure: Administratieve procedure in eerste aanleg 696
4.5.2. Reguliere procedure: Administratieve beroepsprocedure 696

4.6. Raad voor vergunningsbetwistingen 697

5. Diverse bepalingen **698**

5.1. Hoofdstuk 1 Vergunningen en plannenregister 698

6. Handhavingsbeleid **699**

Voorwoord

Op 11 april 2008 heeft de Vlaamse Regering het voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid principieel goedgekeurd. In uitvoering van de beslissing van de Vlaamse Regering werd de Vlaamse Woonraad bij brief van 14 april verzocht om conform artikel 16 § 2 van het decreet van 18 juli 2003 tot regeling van advies van strategische adviesraden, advies uit te brengen binnen de dertig dagen.

De Vlaamse Woonraad heeft op haar zitting van 28 april 2008 een omstandige uiteenzetting gekregen over het voornoemde voorontwerp van decreet. Vervolgens hebben de leden schriftelijk hun opmerkingen en bemerkingen op het voorontwerp van decreet bezorgd aan de Vlaamse Woonraad.

Gezien de Vlaamse Woonraad nog steeds niet beschikt over een permanent secretariaat dat haar werkzaamheden ondersteunt en dat instaat voor de voorbereiding van het advies heeft de Raad op 5 mei beslist de opmerkingen van de leden op het voorontwerp van decreet ad nominatim en als dusdanig over te maken aan de Vlaamse Regering.

De Vlaamse Woonraad vraagt daarom om voortaan tijdig te worden betrokken bij de voorbereidingen van de decreten zodat ze haar advies kan voorbereiden. Het is dan ook het opzet dat er in de toekomst zal worden gestreefd tot het bekomen van een eensluidend advies. Nu was dit onmogelijk wegens tijdsgebrek.

Zonder exhaustief te zijn heeft voorliggend voorontwerp van decreet grote gevolgen voor het woonbeleid.

- Het voorontwerp van decreet legt de decretale basis om het percentage aan sociaal woningaanbod te kunnen vastleggen in de ruimtelijke uitvoeringsplannen;

- In de stedenbouwkundige verordeningen kunnen voorschriften van stedenbouwkundige aard worden opgenomen die de sociale mix bewerkstelligen door het vermengen van types van woningen en kavels;

- Een regeling wordt ingevoerd waarbij grootschalige huisvestingsprojecten door het Vlaams Parlement kunnen worden erkend als zijnde van gewestelijk en strategisch belang zodat de geïntegreerde plannings- en uitvoeringsprocedure mogelijk wordt bij de realisatie van dit project;

- Het begrip zorgwonen wordt ingevoerd waarbij het omvormen van een woning tot vormen van zorgwonen niet meer vergunningsplichtig is;

- De afgifte van een vergunning kan afhankelijk worden gemaakt van het voorafgaand afsluiten ven een realiseringsovereenkomst voor het realiseren van een sociaal of bescheiden woonaanbod;

- De verkavelingsvergunning vervalt indien de realiseringsovereenkomst niet wordt gerealiseerd binnen de 5 jaar;

- De aanvragen om vergunningen uitgaande van een sociale woonorganisatie als vermeld in de Wooncode worden ingediend en behandeld volgens de reguliere procedure;

- Er wordt een planologische oplossing gezocht voor de permanente bewoning in weekendverblijven. In afwachting wordt een uitdovend woonrecht toegekend aan de eigenaars die hun weekendverblijf permanent bewonen.

Overzicht van de opmerkingen op Boek II Aanpassingen en aanvullingen betreffende het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

1. Inleidende bepalingen

1.1. Afschaffing jaarverslag en –programma. Voortgangsbewaking planningsprocessen

VLORO – BVS over art. 3 en 4: Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is volgens het Decreet Ruimtelijke Ordening vastgesteld voor een periode van 5 jaar. Het uitgangspunt is dus dat een structuurplan, dat een beleidsdocument is, in principe 5 jaar actueel kan zijn maar daarna best wordt herzien of vervangen. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is ondertussen 10 jaar oud en er werd nog geen enkele grondige herziening doorgevoerd. Thans wordt aangekondigd dat een grondige herziening niet meer voor deze legislatuur is. Het valt op dat de destijds ingevoerde ambitieuze planningsprocessen in de praktijk niet verlopen zoals initieel verhoopt. Wellicht is daarom een fundamentele bezinning over de huidige complexe planningsprocessen noodzakelijk.

1.2. Gezamenlijke gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren

Een vertegenwoordiger van de VVSG over art 10: Maak intergemeentelijke samenwerking echt mogelijk in plaats van het te bemoeilijken. Het decreet intergemeentelijke samenwerking wil de samenwerking tussen gemeenten ondersteunen. De wijze van formulering in art. 10 beperkt weer de mogelijkheden van gemeenten om samen met andere gemeenten samen te werken.

Algemener gesteld: het Decreet Ruimtelijke Ordening en het Decreet Grond en Pandenbeleid lijken de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden niet te kennen. De decreten moeten worden gescreend of zij de intergemeentelijke samenwerking niet bemoeilijken i.p.v. bevorderen.

2. Planologie

2.1. Afstemming ruimtelijke structuurplannen- grond- en pandenbeleidsplannen

VLORO BVS over art. 12: De grond- en pandenbeleidsplannen dienen zich volgens de voorliggende teksten te "*richten naar*" de structuurplannen. Meer duidelijkheid lijkt hier alvast aangewezen. Het is evenmin duidelijk waarom het Vlaams Grond- en Pandenbeleidsplan niet onderworpen is aan een openbaar onderzoek in tegenstelling tot het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. In elk geval lijkt er geen objectieve verantwoording te zijn om enkel de ruimtelijk relevante onderdelen van het Vlaams Grond- en Pandenbeleidsplan aan een openbaar onderzoek te onderwerpen via de opname in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen met uitsluiting van de andere bepalingen.

2.2. Verfijning planologisch subsidiariteitsbeginsel

Een vertegenwoordiger van de VVSG over art. 16: De verfijning van het planologisch subsidiariteitsbeginsel is een goede zaak. Het decreet dient wel termijnen toe te voegen waarbinnen de andere overheden een beslissing moeten nemen. Gebeurt dat pas op de plenaire vergadering, dan is dat rijkelijk laat en bestaat het risico bestaat dat een overheid 'voor niets' een ruimtelijk plan heeft opgemaakt.

2.3. Inhoud stedenbouwkundige verordeningen

VLORO – BVS over art. 17: Specifiek voor het beleidsdomein "wonen" wordt nu blijkbaar aanvaard dat in uitzonderlijke gevallen "*extrastedenbouwkundige voorschriften*", vooral percentages sociaal woonaanbod via de ruimtelijke ordening kunnen worden verordend en, in sommige gevallen, moeten worden vastgesteld in welbepaalde limitatief opgesomde ruimtelijke uitvoeringsplannen. Dit is een discriminatie t.a.v. andere sectoren waar de sectoriële aspecten op sectorniveau worden geregeld en via ruimtelijke ordening ruimtelijk worden vertaald.

Een vertegenwoordiger van de VVSG over art. 23: Een belangrijk onderdeel van de wijzigingen van het Decreet Ruimtelijke Ordening en vooral het Decreet grond- en pandenbeleid is gericht op het bevorderen van het aantal sociale of betaalbare woningen. Het opleggen van percentages via een stedenbouwkundige verordening of Ruimtelijk Uitvoeringsplan was een instrument dat tot de Vlaamse dienstorder van kracht werd, aan populariteit won. Het is dan ook betreurenswaardig dat art. 23 (dat art. 54 wijzigt) niet expliciet maakt dat stedenbouwkundige verordeningen ook verantwoorde percentages of bestemmingen voor sociale- of bescheiden woningen kan bevatten. Het voorstel (6°) zegt niet meer dan wat nu al kan.

VLORO BVS

Voor stedenbouwkundige verordeningen blijft het principe van de opname van verordende voorschriften van stedenbouwkundige aard van kracht. Anderzijds valt toch op dat de voorgenomen rechtlijnigheid met betrekking tot de toepassing van het principe in het kader van de opmaak van stedenbouwkundige verordeningen niet altijd aanwezig is. Hierbij dient gedacht aan de voorliggende mogelijkheid om via stedenbouwkundige verordeningen nu ook te voorzien in energieprestatienormen op wijkniveau. Dergelijke voorschriften dienen door de sectorwetgeving te worden vastgesteld. Via de ruimtelijke ordening kunnen deze sectorale elementen dan ruimtelijk vertaald worden.

2.4. Operationalisering planbatenheffing

VLORO BVS over art. 26: Het is alvast onduidelijk of de planbatenheffing moet worden betaald indien het onroerend goed niet wordt vervreemd en er evenmin een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning wordt verleend. Het lijkt erop dat er in voorkomend geval geen heffing dient betaald. Eigenlijk houdt dit in dat men slechts planbaten dient te betalen indien men de potentiële planologische meerwaarde effectief valoriseert.

De planbatenheffing is vanuit economisch oogpunt een dubbele heffing, vermits de gerealiseerde meerwaarden op onroerend goed al belast worden via de vennootschapsbelasting. De consument zal dus finaal moeten instaan voor de betaling van deze dubbele heffing. Daarom pleiten sommigen voor een vrijstelling ten behoeve van eigenaars die de federale meerwaardebelasting op hetzelfde onroerend goed hebben betaald of zullen moeten betalen. Zoniet riskeert de consument de dupe te worden van de verrekening van deze dubbele heffingen.

Philippe Janssens over art 88: De planbatenheffing wordt berekend uitgaande van de vermoede meerwaarde van een perceel t.g.v. een bestemmingswijziging. Wat als de reële meerwaarde kleiner is dan de vermoede meerwaarde, bvb. omwille van saneringskosten, verplichte afstand van 20% voor sociale huisvesting, …

Een vertegenwoordiger van de VVSG over art 91.: De opbrengsten van de planbatenheffing zullen worden verdeeld via een bepaalde sleutel. Het is een aantasting van de gemeentelijke autonomie dat de Vlaamse overheid decretaal bepaalt waaraan de gemeente de opbrengst moet besteden (art. 91§3 3°). De overblijvende middelen (art. 91§4 4°) worden gestort in het Grondfonds. Daarvan is het belangrijk dat de middelen die door de lokale overheid worden gegenereerd ook in dat fonds worden voorbehouden voor de lokale overheid.

3. Bijzonderheden betreffende sommige grootschalige stedelijke projecten

NAV over art. 27: Dit artikel dient om nare situaties uit het verleden te wissen, maar zet tegelijkertijd de deur open om nieuwe, zij het complexe, projecten volledig uit de wind te zetten van alle mogelijke structuurplannen op gelijk welk niveau. Mits 'verantwoording van een doelstelling van algemeen nut, zowel economisch, sociaal als cultureel ' (hoe beoordeel je dit?) wordt elk structuurplan overbodig gemaakt. Dit brengt ongelijke behandeling met zich mee.

VLORO – BVS: Het blijft een vraag waarom private actoren geen aanvraag tot erkenning van een strategisch project kunnen indienen, terwijl ze wel afzonderlijk activeringsprojecten kunnen aanvragen en hiervoor aanspraak kunnen maken op subsidies. Men krijgt de indruk dat de overheid voor zichzelf allerlei uitzonderingen op de logge procedures inschrijft, terwijl de gewone burger in de kou blijft staan. Er is sprake van een planologie met twee snelheden: een HST voor de publieke actoren en de boemeltrein voor de burger. Dit is geen structurele oplossing voor het probleem en zal aanleiding geven tot verzuring.

3.1. Ruimtelijke projecten van groot gemeentelijk en strategisch belang

Een vertegenwoordiger van de VVSG over art 91 septies. §1: De mogelijkheid moet worden voorzien om kleinere wijzigingen na het openbaar onderzoek toch te kunnen doorvoeren aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Nu gebeurt dat in de praktijk ook al, maar er is geen decretale basis voor. Die basis zou kunnen worden gelegd door art. 20§9, art. 24§6 en art. 33§8 aan te passen in de trant van art. 49§6, waarin de mogelijkheid wordt geboden voor kleine aanpassingen na het openbaar onderzoek van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

4. Vergunningenbeleid

4.1. Vergunningsplicht

4.1.1. Vergunningsplichtige handelingen

NAV over art. 93: Het wijzigen van het aantal woongelegenheden bij zorgwonen is niet vergunningsplichtig. Wanneer het zorgwonen, wegvalt moet men voor het behoud van de situatie wel een vergunning aanvragen. Bij zorgwonen is één woongelegenheid steeds ondergeschikt doordat een functie wordt gedeeld met de hoofdwoongelegenheid, vb keuken of badkamer.

Het is aangewezen deze wijziging van woongelegenheden wel op te nemen in de lijst van de meldingsplichtige handelingen. Indien dit niet gebeurt, valt de controle weg en creëer je situaties waarbij niet-zelfstandige (zonder eigen badkamer of keuken) woongelegenheden op de verhuurmarkt komen.

Een vertegenwoordiger van de VVSG vraagt de rechtszekerheid te verhogen door te streven naar continuïteit. In het voorontwerp worden nogal wat definities opgenomen die verschillen van de formuleringen in het huidige decreet (bv definities, maar ook de verwoording van vergunningsplicht (nieuw art. 93). De vraag is of dit niet meer onduidelijkheid oproept dan oplost. Andere definities zijn dan weer nieuw maar onvoldoende helder verwoord. We denken hierbij in het bijzonder aan het zorgwonen. 'nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te handhaven is zeer vaag en zet de deur open voor woningsplitsing in de feiten. De controle van de voorwaarden in de tijd is praktisch niet realiseerbaar en opvolgbaar.

4.1.2. Meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen

NAV over art. 93.1: Positief is de vereenvoudiging van een aantal procedures; de melding wordt geacht positief te zijn indien na 20 dagen geen voorbehoud wordt gemaakt door het College van Burgemeester en Schepenen

Negatief is dat de werken al mogen aanvangen na de dag van de melding; wat indien blijkt dat de melding niet correct is of conform de voorschriften of bepalingen?

4.1.3. Verbod van afwijkende voorschriften

NAV over art 93.3: Vraag om toelichting: betekent dit dat in een Ruimtelijk Uitvoeringsplan of in een verkavelingsvergunning er geen afwijkingen mogen voorzien worden ten opzichte van verordeningen op stedelijk of een ander niveau?

4.1.4. As built-attest

NAV over art 93.5: Naar aanleiding van een analoog voorstel van het Waalse Gewest heeft de afdeling Wetgeving van de Raad van State geadviseerd om dit niet te laten uitvoeren door de toezichthoudende architect omwille van het ingrijpen in een federale materie en omwille van het internationaal rechtelijk verbod waarbij een persoon niet kan worden verplicht zichzelf te beschuldigen.

Op dit moment herwerkt de Orde van Architecten, in opdracht van de minister van Middenstand, de wet van 20 februari 1939 (architectenwet). Hierin zou het volgende worden opgenomen; " De architect oefent zijn/haar opdracht uit in alle onafhankelijkheid en met de nodige professionele inzet ten aanzien van zijn opdrachtgever, de overheden en de toekomstige gebruiker."

In deze context is meer dan aangewezen dat de architect OOK het as-built attest MAG afleveren (geen verplichting, wel de mogelijkheid). Waarom wel: het geeft de architect tijdens de leiding van de werken een bijkomende autoriteit om de werken conform de vergunning te laten uitvoeren – zoniet levert hij/zij geen attest af).

Philippe Janssens over art 93.11: Vraagt of het as built-attest kan afgeleverd worden door de architect?

VLORO – BVS: Er wordt niet geregeld wat de gevolgen zijn indien het as-built attest niet gevalideerd wordt en welke verhaalmiddelen er open staan tegen een niet-validering en een weigering van het as-built attest. Er wordt niet geregeld wat de aanvrager kan doen indien er geen enkele beslissing m.b.t. het as-built attest wordt genomen. Het is alvast onduidelijk wat de gevolgen zijn indien de aanvrager bij negatief attest geen regularisatie aanvraagt en evenmin overgaat tot de het stellen van de nodige handelingen om de redenen weg te werken die geleid hebben tot het negatieve attest.

A.E.S.: De wijze van beoordeling van het marginaal karakter van de afwijking dient door de regering te worden vastgesteld. Wij stellen ons de vraag bij de rechtszekerheid van een systeem waar de beoordeling afhangt van één individuele controleur.

De Memorie van Toelichting vermeldt dat de verplichting om zulk een attest aan te vragen bij overdracht niet verplicht zal zijn in eerste instantie maar het ontwerpdecreet vermeldt nergens of dit pas in een later stadium zou verplicht zijn.

Gezien het percentage woningen waarop een overtreding zit, zal zulk attest niet afgeleverd kunnen worden voor oude huizen: discussie rond vermoeden van vergunning, bewijzen, etc bij elke verkoop. De eigenaar, die vaak een andere is dan diegene die gebouwd heeft, zal moeten procederen alvorens te kunnen verkopen. Een hogere tolerantie wordt gevraagd voor bestaande woningen dan woningen waarvan de stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd na de inwerkingtreding van het decreet.

Een vertegenwoordiger van de VVSG: Het invoeren van een as-built attest klinkt mooi, maar kan niet in de manier waarop het momenteel is uitgewerkt. De controle van de uitgevoerde handelingen die noodzakelijk is om een as built-attest te kunnen afleveren vergt een verregaande en nieuwe bijkomende taak voor de gemeente. Bovendien is het begrip “marginaal afwijken” geen vaststaand referentiekader. Zo is het aan het college om te vergunnen en niet aan een ambtenaar. Moeten er nieuwe openbare onderzoeken worden georganiseerd als de aanvraag onderzoeksplichtig is? Ingrijpen op het gemeentelijk beleid, door bindende aanwijzingen, past niet in het subsidiariteitsprincipe. Er dient duidelijkheid te zijn over de attesterende instantie of persoon. De opname van een negatief as built-attest kan belangrijke gevolgen hebben voor de handhavende rol van de gemeente. M.a.w. deze regelgeving is nog niet rijp.

4.1.5. Verkavelingsvergunningen

NAV over art. 94: Waarom is de opmaak van een verkavelingsplan/verkavelingsaanvraag niet beperkt tot de beroepssectoren die hiervoor een opleiding hebben genoten met bijhorend diploma? Is het niet wenselijk om verkavelingsplannen/verkavelingsaanvragen verplicht te laten opmaken door professionelen met een aangepaste opleiding, zoals vb stedenbouwkundigen of ruimtelijke planners. Op die manier krijg je zorgvuldig opgemaakte voorstellen met een verantwoord ruimtelijke inzicht, en niet het knip- en plakwerk zoals tot op heden nog in vele gevallen wordt afgeleverd

4.1.6. Bijzondere vergunningsmodaliteiten

VLORO – BVS over art 95.2: In het kader van de toegelaten lasten en voorwaarden van de vergunningen wordt een "sui generis"- regeling voorzien, welke erin bestaat dat een afgifte van de vergunning in bepaalde gevallen in principe verplicht dient voorafgegaan met het sluiten van een zogenaamde "realiseringsovereenkomst" met de overheid. Hierbij stapt men af van het principe dat de realisatie van "lasten" en "voorwaarden" niet uitsluitend afhankelijk mag zijn van de wil van een derde. Eén en ander overleeft de toets met het gelijkheidsbeginsel niet.

Het sluiten van realiseringsovereenkomsten betreffende de daadwerkelijke uitvoering van ruimtelijke en sectorale doelstellingen is een uitdrukking van de "bottom-up" benadering. De wijze waarop de realiseringsovereenkomst in het kader van een sociaal en bescheiden woonaanbod wordt geïmplementeerd in de voorliggende voorontwerpen van decreet getuigt echter van een al te rigide en te gedetailleerde aanpak en laat aldus weinig tot geen onderhandelingsruimte over aan de gemeente en de actoren. Dit komt een gebiedsgerichte oplossing niet ten goede.

Het is onverantwoord dat de gemeenten tegelijk kunnen optreden als (hoofd)aandeelhouder van een sociale huisvestingsmaatschappij en als vergunningverlenende overheid ten aanzien van die huisvestingsmaatschappij. Dergelijke rechter- en partijsituatie mogen niet worden ingevoerd en is overigens in strijd met het Vlaams regeerakkoord 2004-2009 waarin uitdrukkelijk vermeld staat: *"voor de eigen vergunningsaanvragen krijgen de lokale besturen en de sociale huisvestingsmaatschappijen de mogelijkheid om bij de Vlaamse overheid in beroep te gaan tegen afwijzende beslissingen",*

4.2. Beoordelingsgronden

Een vertegenwoordiger van de VVSG over art 99 §1: In het nieuwe artikel 99 en volgende worden de beoordelingsgronden opgesomd waaraan een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet worden getoetst. Dit is overbodige regelgeving, omdat een gemeente al deze bepalingen ook nu al aan bod kan laten komen. Het inschrijven van de verplichting om al deze verplichtingen altijd aan bod te laten komen leidt maar tot administratieve rompslomp zonder

meerwaarde. Bovendien is de kans veel groter op procedurefouten. Het maakt de regelgeving er ook niet meer helder op.

VLORO – BVS over art 99. §2 2°: Rekening houden met mogelijkerwijze toekomstige beleidsmatig gewenste ontwikkelingen bij de beoordeling van het vergunningenbeleid zet de deur open voor willekeur en beknot de rechtszekerheid. Toekomstige beleidsmatig gewenste ontwikkelingen dienen in het richtinggevend deel van het ruimtelijk structuurplan te worden opgenomen en kunnen aldus in overeenstemming met artikel 19, § 6 DRO geen beoordelingsgrond vormen voor het vergunningenbeleid. Anders oordelen houdt een schending in van het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel in de mate dat beleidsmatig gewenste ontwikkelingen die wel al afgetoetst zijn bij de bevolking in het kader van een openbaar onderzoek van een ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond mogen vormen.

VLORO – BVS over art. 99.2 en 99.3: Het voorstel van decreet weigert de vergunning indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat de aanvraag strijdig is met een direct werkende norm binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening en indien de aanvraag onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening. Dit gaat zeer ver.

4.3. Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

4.3.1. Beperkte afwijkingen

NAV over art. 101: In een vergunning kunnen …. beperkte afwijkingen worden toegestaan op …. met betrekking tot perceelsafmetingen, afmetingen en inplanting van de bouwwerken en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft: de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex, het aantal bouwlagen. Wat verdwenen is t.o.v. het huidige decreet als toegelaten afwijking is ‘de dakvorm’. Door dit niet te vermelden, ontstaat verwarring. Gevraagd wordt om dit best opnieuw op te nemen in het 1e lid van het artikel.

4.3.2. Specifieke bepalingen ten aanzien van zonevreemde constructies

VLORO – BVS over art 107.1: Vanuit het oogpunt van de zonevreemde eigenaar wordt een onderscheiden behandeling ingevoerd tussen enerzijds, zonevreemde constructies die in gewestplanbestemmingen gelegen zijn, en, anderzijds, zonevreemde constructies die in ruimtelijke uitvoeringsplannen geregeld zijn. In werkelijkheid is er geen sprake meer van basisrechten indien men de mogelijkheid heeft om deze basisrechten uit te hollen.

4.3.3. Planologische attesten

Een vertegenwoordiger van de VVSG over art. 113: De mogelijkheden om planologische attesten uit te breiden worden uitgebreid: meer bedrijven, niet enkel zonevreemd, en alle zone-

vreemde constructies kunnen een aanvraag indienen. Dit zal leiden tot: een belangrijke bijkomende administratieve last. Men zal immers telkens weer de aanvraag tot het attest moeten onderzoeken en mogelijkerwijs een ruimtelijk uitvoeringsplan ervoor moeten opmaken. Bovendien kan de gemeentelijke visie erdoor worden ondermijnd. Als een gemeente al een ruimtelijk uitvoeringsplan heeft opgemaakt, dan is de visie voldoende duidelijk. Dan zou niet nogmaals een vraag om aanpassing van de voorschriften moeten kunnen worden gesteld.

4.4. Geldingsduur en wijzigbaarheid

4.4.1. Stedenbouwkundige vergunningen

NAV over art. 116.1: De stedenbouwkundige vergunning vervalt indien de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen de 3 jaar na aanvang van de werken. Deze termijn is niet realistisch voor alle types van projecten. Sommige grootschalige projecten of projecten met groepswoningbouw worden globaal aangevraagd, de uitvoering is dikwijls onderhevig aan faseringen, die niet altijd kunnen worden voorzien op het moment van het indienen van de aanvraag. Hierdoor is een 'winddicht' uitvoeren niet voor alle stadia mogelijk binnen een termijn van 3 jaar. Gevraagd wordt de termijn op te trekken naar 5 jaar of een andere termijn voorzien voor grotere projecten.

4.4.2. Verkavelingsvergunningen

VLORO – BVS over art 117.1: Aangezien het verval van stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen in principe van rechtswege intreedt en de eigenaar aldus niet op de hoogte wordt gebracht van het al dan niet vervallen zijn van zijn vergunning, heeft de eigenaar geen rechtszekerheid. Elke opname in het vergunningenregister in die zin is dan ook gebaseerd op een individuele beslissing. Het lijkt noodzakelijk dat de eigenaar voorafgaandelijk aan de opname in het vergunningenregister individueel op de hoogte wordt gebracht van de beslissing houdende vaststelling van het verval van rechtswege en hiertegen tevens de nodige klachten kan indienen.

VLORO – BVS over art. 117.2: Dit artikel is niet aanvaardbaar. Als bijvoorbeeld één eigenaar niet wil dat de niet-vervallen verkavelingsvergunning, die dus nog geldig is, wordt opgegeven, kan hij zich niet verzetten. Hij moet de eigenaars van minstens één vierde van de andere kavels achter zich hebben. Dit schept een enorme rechtsonzekerheid voor die eigenaars van een kavel die niet willen dat de verkaveling wordt opgeheven.

VLORO – BVS over art. 117.3: Het valt op dat de vervalregels discrimineren ten nadele van verkavelingsvergunningen, vermits enkel de verkavelingsvergunningen qua verval geviseerd worden indien de realiseringsovereenkomst betreffende sociaal woonaanbod niet wordt gerealiseerd. Bovendien geldt dit verval dan voor de totaliteit van de verkaveling, terwijl de andere vervalregels enkel gelden ten aanzien van de niet-verkochte delen. Het valt moeilijk in te zien waarom men aan een verkavelingsvergunning slechts kan verzaken in de mate de vergunning-

verlenende overheid ermee instemt. Voor de verzaking aan stedenbouwkundige voorschriften is immers geen instemming van de vergunningverlenende overheid vereist. Het gelijkheidsbeginsel is geschonden.

4.5. Administratieve procedure

4.5.1. Reguliere procedure: Administratieve procedure in eerste aanleg

Een vertegenwoordiger van de VVSG over art 120: Net zoals bij het grond- en pandendecreet ontstaan er voor de gemeenten bijkomende taken en verplichtingen die indruisen tegen eerder afgesproken principes tussen de Vlaamse en gemeentelijke overheid. Het zogenaamde "opfrissen" van een aantal bepalingen uit het decreet van 1996 omvat ook een hele rits nieuwe lasten en verplichtingen voor de vergunningverlener:

- volledigheidsverklaring moet via "beveiligde zending" opgestuurd worden;
- afschrift van de vergunning moet via beveiligde zending opgestuurd worden naar alle adviesverleners e.d.;
- de verkrijger van de vergunning moet binnen de 3 dagen de vergunning publiek maken op de plaats van de bouwwerken wat controle noodzakelijk maakt in het kader van de beroepsmogelijkheden.

4.5.2. Reguliere procedure: Administratieve beroepsprocedure

NAV over art. 121.1: In eerste fase kan administratief beroep aangetekend worden, beoordelen van legaliteit en opportuniteit, bij de Deputatie. In tweede fase kan jurisdictioneel beroep aangetekend worden bij de Raad voor vergunningsbetwistingen (enkel legaliteit). Daarna kan nog administratief cassatieberoep aangetekend worden bij de Raad van State.

Bedenking hierbij: In de huidige situatie wordt zowel in de eerste als in de tweede fase de legaliteit al duidelijk getoetst. De praktijk toont aan dat dit rigoureus wordt gevolgd en dat de aanvragen die in eerste fase niet beantwoorden aan het legaal kader niet door de legaliteitstoets geraken.

Ofwel is de legaliteit werkelijk overschreden en is er minstens één politiek college in de fout gegaan, ofwel is de legaliteit niet overschreden en is er sprake van een interpretatieprobleem, ook bij de Deputatie.

In het geval van effectief overschrijden van het legaliteitsprincipe door de gemeente, bestaat in ieder geval de Deputatie; in het geval van effectief overschrijden van het legaliteitsprincipe door de Deputatie, bestaat in ieder geval de Raad van State;

In het geval van een interpretatieprobleem is dit vaak te wijten aan het ontbreken van een duidelijk omschreven kader. Het wel of niet aanwezig zijn van een duidelijk kader over wat ruim-

telijk vergunbaar is, is van politieke aard. Het nazicht en beoordelen van de invulling van het kader is eveneens van politieke aard, zowel gemeentelijk als bij de Deputatie.

En hier tegen is in tweede fase enkel een jurisdictionele beroepsprocedure mogelijk, waarbij enkel de legaliteit wordt getoetst. Wat is dan het nut van deze beroepsmogelijkheid?

VLORO – BVS over art. 121.2: Dat een niet tijdige beslissing van de bestendige deputatie meteen tot een stilzwijgende weigering leidt, zal in de praktijk problematisch zijn. Vele dossiers kunnen immers opgelost worden na een eerste debat of toelichting. Vaak worden kleine wijzigingen aan de plannen aangebracht of bijkomende motivering neergelegd. Als een dergelijk uitstel niet meer mogelijk is, zal dit leiden tot een onmogelijkheid om een dossier opgelost te krijgen. Het ware veel beter met een termijn van orde te werken en de mogelijkheid tot het indienen van een rappelbrief te voorzien.

4.6. Raad voor vergunningsbetwistingen

VLORO – BVS over art. 123 §1: Het afschaffen van de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Minister en de vervanging ervan door een jurisdictionele procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen lijkt in strijd met het Vlaams regeerakkoord 2004-2009 waarin uitdrukkelijk vermeld staat: “voor de eigen vergunningsaanvragen krijgen de lokale besturen en de sociale huisvestingsmaatschappijen de mogelijkheid om bij de Vlaamse overheid in beroep te gaan tegen afwijzende beslissingen”. Het lijkt noodzakelijk om de beweerde noodzaak voor de oprichting van dergelijke Raad voor het vergunningenbeleid beter te motiveren.

Een vertegenwoordiger van de VVSG: Er wordt een Raad voor Vergunningsbetwistingen opgericht. Los van de vraag of Vlaanderen hiervoor bevoegd is, is het geen goede zaak dat de Raad aanwijzingen kan geven aan de vergunningverlenende overheid die zijn beslissing vernietigd zag. De scheiding der machten vereist immers deze terughoudende rol van de Raad. De vergunningverlenende overheid kan dan zelf bij een nieuwe vergunningsaanvraag rekening houden met de beschikbare informatie.

VLORO – BVS over art 125: Waar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren in de praktijk in relatief veel gevallen in beroep gaan tegen besluiten van de deputatie, laat het zich raden met welke overbelasting de Raad zal worden geconfronteerd, temeer er voor gans Vlaanderen één Raad wordt voorzien, bestaande uit slechts 5 rechters. Dit lijkt utopisch en proceseconomisch niet verantwoord. De termijn van 60 dagen waarbinnen deze Raad een beslissing dient te nemen is bovendien slechts een termijn van orde en gaat overigens slechts in de dag na de zitting. Wanneer die zitting uiterlijk moet plaatsvinden wordt dan weer niet bepaald. Het lijkt noodzakelijk om de beweerde noodzaak voor de oprichting van dergelijke Raad voor het vergunningenbeleid beter te motiveren.

5. Diverse bepalingen

5.1. Hoofdstuk 1 Vergunningen en plannenregister

Een vertegenwoordiger van de VVSG: De opmaak van een vergunningen- en plannenregister is een echt monnikenwerk. De Vlaamse regering dient hieraan prioriteit te geven. Het moet de huidige inhoud of de spelregels van de plannen- en vergunningenregisters niet aanpassen. Bijkomende zaken opnemen in de registers zouden ook maar kunnen voor die gemeenten die al over deze registers beschikken én indien de aanpassing noodzakelijk is, wat meer is dan wenselijk.

VLORO – BVS over Art 134 bis 1 §2: "*De vaststelling van het feit dat bij de Vlaamse overheid geen geldig tegenbewijs bekend is, geldt als motivering voor een opname als "vergund geacht". De vaststelling dat bij de Vlaamse overheid geen geldig tegenbewijs bekend is, en de omschrijving van de aard daarvan, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht""*

Het decreet bevat hier een fout. In de laatste zin moet er "een" geldig tegenbewijs staan in plaats van "geen". Zo niet, gaan beide zinnen over hetzelfde maar met een ander gevolg.

Een vertegenwoordiger van de VVSG over art 135ter § 1: Personen die instaan voor de ontwikkeling van belangrijke projecten kunnen verzoeken om een projectvergadering met het bevoegd vergunningverlenende bestuursorgaan.

Dit artikel is vaag geformuleerd: wie is "een persoon", wat is een "belangrijk bouwproject", wat is een "realistische studie"? Op dit moment steken gemeenten veel energie in het vooroverleg, maar het gaat te ver indien een ontwikkelaar de inhoud, vorm en moment van een dergelijk overleg kan bepalen. Bovendien is de gemeente het eerste aanspreekpunt van de aanvrager. De andere overheden en instanties communiceren met de aanvrager via de gemeente.

NAV over art. 135 ter: Zeer positief, want er is eindelijk structureel overleg voorzien met alle betrokken instanties.

Bedenking 1: Er bestaat een gevaar dat het houden van een projectvergadering ertoe leidt dat er opeenvolgende projectvergaderingen moeten worden gehouden om de procedurele afstemming te bepalen. Dit omdat er bepaalde dingen nog moeten toegelicht/uitgewerkt of bijgestuurd worden, iets wat niet ongebruikelijk is bij belangrijke bouw- of verkavelingsprojecten. Hierdoor kan veel tijd verloren gaan. Misschien een richtlijn wat termijnen/procedure aangaat?

Bedenking 2: Niet enkel 'belangrijke' bouw- of verkavelingsprojecten vragen om structureel overleg. Ook 'eenvoudige' projecten kunnen zo complex zijn dat structureel overleg noodzakelijk is vb ontbreken van enige voorschriften, onaangepaste of sterk verouderde voorschriften,

kleinschalige ingrepen m.b.t. sociaal wonen, verbouwing aan zonevreemde gebouwen, beschermde momumenten …Bij de omschrijving van 'belangrijke' projecten die de Vlaamse Overheid moet opmaken moet hiermee rekening gehouden worden.

6. Handhavingsbeleid

Een vertegenwoordiger van de VVSG over art 40: De Vlaamse regering past nu de regels aan en kondigt aan een Handhavingsplan uit te werken. De volgorde moet echter worden omgedraaid. Er is eerst behoefte aan een grondige analyse van het huidig handhavingsbeleid en een visie op de toekomst ervan. Op basis daarvan kan dan de regelgeving worden aangepast.

Een Vlaams Handhavingsplan kan geen uitspraken doen over de wijze van het lokaal handhavingsbeleid als de lokale overheid en alle andere betrokken partijen (parket, politie,..) niet als gelijkwaardige partner bij het plan is betrokken.

Een vertegenwoordiger van de VVSG over art 41: bevoegd De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid krijgt vergaande bevoegdheden. In steeds meer gevallen zal eerst nog een uitspraak van deze Raad nodig zijn. Dit zal niet aanzetten tot een krachtdadig handhavingsbeleid; omdat de betrokken actoren (Inspectie RO Vlaanderen en de gemeenten) niet worden aangezet om een handhavingsbeleid te voeren omdat ze toch geen eigen beleid daar rond kunnen voeren of slechts pas na zware administratieve procedures.

ADVIES VAN DE VERENIGING VAN VLAAMSE STEDEN EN GEMEENTEN

de heer Dirk Van Mechelen
vice ministerpresident van de Vlaamse
regering, Vlaams minister van financiën
en begroting en ruimtelijke ordening
Koning Albert II -laan 19
1210 Brussel

Uw kenmerk :
Ons kenmerk : XBdms27586
Bijlage(n) : 1 (pagina 1-11)
Contact : Xavier Buijs (xavier.buijs@vvsg.be
Betreft : advies wijziging Decreet ruimtelijke ordening en Decreet grond en pandenbeleid

Brussel, 19 mei 2008

Geachte minister Van Mechelen,
Geachte leden van de Vlaamse regering,

Vorige maand vroeg u de Vereniging van Steden en Gemeenten om advies in verband met het voorontwerp van wijziging van het Decreet Ruimtelijke Ordening (DRO) en het Decreet Grond– en Pandenbeleid (DGP).

Voorafgaandelijk willen wij onze waardering uitdrukken voor deze adviesvraag. Formeel is de Vlaamse regering immers niet verplicht tot een advies aan de lokale besturen. Toch is een advies van de steden en gemeenten belangrijk. Zij zijn immers de belangrijkste uitvoerders van de decreten.

Het voorontwerp is in omvang en inhoud ambitieus. Honderden artikels worden gewijzigd of zien het daglicht. U zult begrijpen dat het binnen een adviestermijn van dertig dagen niet mogelijk is het decreet met onze leden te bespreken, volledig op alle consequenties in te schatten en op een constructieve wijze te becommentariëren. De VVSG vraagt dan ook om bij de verdere uitwerking van de decreten en de uitvoeringsbesluiten nauw te worden betrokken.

In deze brief leest u in tien punten de algemene opmerkingen. Ze geven de grote lijnen weer wat de steden en gemeenten vinden van de wijziging van het DRO en het nieuwe DGP. In bijlage leest u de inhoudelijke opmerkingen die wij hebben bij de voorstellen.

ALGEMENE BEDENKINGEN

1. <u>Aanpak van betaalbaar wonen toe te juichen, bedenkingen bij manier waarop</u>
   Het DGP doet voorstellen om betaalbaar wonen beter mogelijk te maken. De steden en gemeenten juichen het toe dat de Vlaamse regering hiervoor initiatieven neemt. Deze zijn echter vaak ingewikkeld, verliezen daardoor aan slagkracht en bieden te weinig mogelijkheid voor maatgerichte oplossingen.

   De voorstellen hebben nogal verstrekkende gevolgen voor gemeenten. De VVSG vindt het goed dat de coördinerende rol van de gemeente op het vlak van wonen wordt versterkt, maar vindt herinnert de Vlaamse regering eraan dat ze voor de uitvoering deels afhankelijk blijft van andere actoren. Het

opleggen van sancties bij het niet realiseren van de vooropgestelde doelstellingen is daarom niet redelijk en dienen te worden geschrapt.

Voor wat betreft het lokaal grondeigendom constateert de VVSG dat er heel wat instrumenten worden ingezet om de eigendommen van lokale besturen 'los' te krijgen. De lokale besturen vinden dat zij een rol spelen in het aanbieden van gronden. Deze rol wordt overigens in de praktijk al opgepakt. De Vlaamse regering dient er zich echter van bewust te zijn dat de overheden samen maar een beperkt aandeel van de grond in bezit hebben[1]. Zij kunnen dus –helaas- niet voor een oplossing zorgen voor het betaalbaar wonen, terwijl de omvang van de instrumenten die worden ingezet dat wél suggereert. Het invoeren van een decretale basis om ook bij andere eigenaren dan de overheid het betaalbaar wonen beter te kunnen afdwingen is dan ook positief.

Voor een verdere toelichting verwijzen wij naar onze bedenkingen en opmerkingen in de bijlage.

2. Pas het principe van wetsmatiging daadwerkelijk toe
De wijziging DRO en het nieuwe DGP zijn omvangrijk. Bovendien wordt de uitwerking van tal van zaken overgelaten aan uitvoeringsbesluiten. De VVSG stelt zich een aantal vragen bij de meerwaarde van al deze nieuwe regelgeving. Veel zaken gebeuren ook nu al of kunnen zonder bijkomende regelgeving gebeuren zoals onder meer de passages over de gemeentelijke leegstandsheffing en activeringsheffing, de verplichting om een gesprek aan de gaan met de bouwheer bij bepaalde projecten. Zorg ook voor zoveel mogelijk eenvormige vergunningsprocedures.
De decreten dienen daarom gescreend te worden met de vraag in het achterhoofd welke instrumenten er daadwerkelijk een meerwaarde bieden en in welk decreet deze het best worden opgenomen.

3. Schenk meer aandacht aan subsidiariteit
Het bestaande DRO vertrok vanuit het subsidiariteitprincipe. Tien jaar na het van kracht worden van het DRO menen wij dat de keuze voor dit principe positief geëvalueerd kan worden. Het lokaal bestuursniveau is het niveau bij uitstek waarbij maatwerk kan worden geboden als antwoord op voor ruimtelijke vraagstukken. In de wijziging van het DRO en het DGP komt het subsidiariteitprincipe echter onder druk te staan. Zo worden de randvoorwaarden van de leegstandsheffing, het bouwpotentieelregister en de heffing op deze percelen volledig bepaald door Vlaanderen. Laat dit over aan de gemeenten. Ook biedt het –omwille van de uitvoeringsgerichtheid van de lokale grond- en pandenbeleidsplannen- geen meerwaarde deze plannen in hiërarchie te zetten met de provinciale of gewestelijke grond- en pandenbeleidsplannen, ook al omdat de plannen –gelukkig- facultatief zijn en niet onderworpen aan een goedkeuringstoezicht.

4. Respecteer de gemeentelijke autonomie
Positief is dat op een aantal punten de gemeentelijke autonomie vergroot wordt, zoals de mogelijkheid voor de opmaak van een gezamenlijk structuurplan. De steden en gemeenten vragen echter dat de Vlaamse regering een aantal bevoogdende bepalingen naar de lokale besturen schrapt. We denken hierbij aan die artikels die bepalen waar de gemeenten de opbrengsten van de verschillende heffingen aan dient te besteden of aan het bepalen van de gemeenteagenda[2]L Gemeenten hebben al decennialange ervaring in de opbouw van de motivering van de stedenbouwkundige of verkave-

[1] Uit een studie van het Departement RWO (16/5/2007) blijkt dat 84% van alle bouwgronden in privaat eigendom is, terwijl 10% in handen is van de overheid (gelijk aan 13% van de oppervlakte). Dit is ruim 8.000ha. Bij de eigenaar die meer dan 10 percelen hebben beschikken gemeenten over 18% van de oppervlakte en de overheid als geheel (incl. SHM's) over 65%. De vennootschappen vormen echter in deze categorie de grootste groep met 19% van de oppervlakte aan onbebouwde bouwgronden.
[2] Een gemeente die géén leegstandsheffing invoert moet dat driejaarlijks weer bevestigen

lingsvergunning. Het biedt dan ook geen meerwaarde de opbouw van de aanvraag te regelen[3]. Ook bij de herstelvordering worden de mogelijkheden voor de gemeenten om 'burgerlijk te gaan' of via de correctionele rechtbank beperkt.
Zoals eerder aangehaald vinden steden en gemeenten dat zij een taak hebben in het aanbieden van betaalbare bouwgronden en woningen. Hun rol is minstens faciliterend, bijvoorbeeld door de opmaak van BPA's of ruimtelijke uitvoeringsplannen en het opnemen van de coördinerende rol rond wonen. Een actieve rol opnemen door het aansnijden van de eigen gronden ten behoeve van betaalbaarheid vindt de VVSG een goed initiatief, maar het gaat te ver om overheden te verplichten hun gronden aan te snijden. Dat is een aantasting van de lokale autonomie. Het is niet aan de Vlaamse overheid om, op basis van het weerwoord dat het lokaal bestuur geeft in het 'rechtvaardigingsbesluit' te oordelen of een lokaal eigendom al dan niet terecht onbebouwd blijft.

5. Vergroot de rechtszekerheid voor burger en overheid
Een aantal bepalingen vergroot de rechtszekerheid van burger en overheid. We stellen echter vast dat heel wat artikels, ondanks de Memorie van Toelichting niet duidelijk zijn of voor interpretatie vatbaar. Dit zal bij het van kracht worden van de decreten problemen opleveren. Het is belangrijk dat de Vlaamse regering de teksten nog een screent daarop. Het verbaast de VVSG ook dat tal van 'bekende' artikels worden herschreven, zonder dat er inhoudelijk al te veel verandert[4]. De steden en gemeenten vrezen dat dit in de toekomst tot nieuwe onduidelijkheden zal leiden. Daarnaast vinden wij het géén goed idee om het aantal mogelijkheden om een woning vergund te krijgen verder uit te breiden[5]. Dit maakt de regelgeving niet transparanter en speelt in het nadeel van de mensen die zich wél aan de wetsbepalingen houden. De Vlaamse regering moet initiatieven nemen die het vooraf aanvragen van een vergunning zoveel mogelijk stimuleert.

6. Bepaal bijkomende werklast en pas het Belfortprincipe toe
Met name het DGP bevat talrijke bijkomende taken voor de steden en gemeenten. Nieuwe studies, nota's, overeenkomsten, convenanten en attesten[6] kunnen of moeten worden opgesteld terwijl er ook nogal wat wijzigt op het vlak van de opmaak van de huidige registers[7]. Anderzijds worden ook wel wat zaken geschrapt of vereenvoudigd[8], maar al met al weegt de balans toch door naar het meer werk. Meerwerk dat de lokale besturen er niet zomaar even bij kunnen nemen, ook al omdat stedenbouwkundige ambtenaren met een lantaarntje moeten worden gezocht. De steden en gemeenten dienen vergoed te worden voor de bijkomende kosten die de bijkomende taken met zich

[3] Vormingen of handleidingen zijn meer zinvol
[4] Rond de vergunningsplicht of het verval van een stedenbouwkundige vergunning bijvoorbeeld
[5] Een woning kan worden vergund door het aanvragen van een vergunning, via een as-built attest achteraf, via een regularisatievergunning achteraf, via een minnelijke schikking of een bemiddelingspoging Raad voor het Handhavingsbeleid.
[6] Onder andere: (facultatief) Opmaak lokaal grond- en pandenbeleidsplan, zonodig herzien van relevante conclusies van het structuurplan, vaststellen van sociaal objectief, , opmaak van een 'rechtvaardigingsbesluit', berekening van de oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden in eigendom van lokale besturen, opmaak 'actieprogramma' ten behoeve van het aansnijden van onbebouwde bouwgronden in handen van openbare besturen (min 25% sociale woningen), afsluiten van 'realiseringsovereenkomsten', bekrachtiging van as-builtattesten, opname van as-builtattesten in het vergunningenregister, ontvangen van meldingsplichtige handelingen en inschrijving in het vergunningenregister, uitbreiden van het plannenregister ivm 'bestemmingswijziginscompensatie', uitbouw fysiek loket en eventueel een virtueel loket voor de gelijktijdige indiening van een stedenbouwkundige en verkavelingsaanvraag, bij beroep: indienen van een antwoordnota, deelnemen aan hoorzittingen, aanvragen advies voor uitvoeren herstelvordering, invoering van expliciete toetsen bij vergunningverlening, kleinere aanvragen van algemeen belang voortaan vergund door de gemeente, onderzoek van 'vergund geacht' en actief aanschrijven van de bewoners, ingaan op vraag voor gesprek bij bepaalde grotere bouwprojecten, beoordeling van meer planologische attesten en eventueel opmaak van uitvoeringsplan, de integratie van vergunningsprocedures voor ontvoogde en niet-ontvoogde gemeenten, ...
[7] Inventaris onbebouwde percelen wordt voortaan bouwpotentieelregister en de inhoud van het vergunningenregister breidt uit bijvoorbeeld
[8] De jaarprogramma's bijvoorbeeld

meebrengen.

7. Geef prioriteit aan 'ontvoogding'
De VVSG wijst erop dat heel wat steden en gemeenten nog niet zijn ontvoogd. De Vlaamse regering dient voorrang te geven aan een vlotte verdere ontvoogding. Het 'en cours du route' wijzigen van de ontvoogdingsvoorwaarden bevordert dit niet. De inventaris van onbebouwde percelen wordt geschrapt voor het bouwpotentieelregister, maar is ook uitgebreider van opzet. Aanvullingen van het plannen- en vergunningenregister kunnen dan ook maar als het leeuwendeel van de gemeenten is ontvoogd of maar van toepassing worden in ontvoogde gemeenten. Ook zetten de toegenomen mogelijkheden van private partijen om planningsintiatieven van de lokale overheid af te dwingen[9], niet aan om werk te maken van een visie via het structuurplan en houden ze de gemeentelijke diensten af van het verder werken aan de ontvoogding. Veel gemeenten hebben op dit moment een structuurplan of zijn ermee in de eindfase[10].De opmaak van de grond- en pandenbeleidsplannen door de verschillende overheden en de koppeling ervan aan het structuurplan dreigt te leiden tot herzieningen van al die plannen of tot een vertraging in de afwerking van de structuurplannen. De VVSG zien een meerwaarde van de koppeling zoals die is ingeschreven in het voorontwerp niet in. Tot gemeenten ontvoogd zijn dient de Vlaamse overheid dan ook bijzonder terughoudend te zijn met het wijzigen van de voorwaarden voor ontvoogding en geen opdrachten inschrijven die de ontvoogding vertragen.

8. Behoud het primaat van de politiek
De voorontwerpen bevatten voorstellen die 'het primaat van de politiek' ondermijnen. Het gaat daarbij om het planologisch attest, dat door meer bedrijven en daarnaast eigenaars van zonevreemde constructies kan worden aangevraagd. Dat dreigt een gemeentelijk lange termijn ruimtelijk beleid te ondermijnen en is bovendien zeer kostelijk voor de gemeenten. Ook kan een 'persoon die instaat voor de ontwikkeling van een belangrijk project' een gemeente dwingen met hem rond de tafel te gaan zitten. Overleg is prima, en gemeenten steken nu algemeen gesproken ook veel tijd in het vooroverleg. Het is echter niet aangewezen dit decretaal af te kunnen dwingen. Het is tot slot niet wenselijk dat de planbaten die aan de overheid worden verkregen (toch ook als een tegengewicht tegen de planschade) vervolgens ook ten goede kunnen komen aan private initiatieven. De tekst dient zodanig te worden aangepast dat enkel publieke initiatieven kunnen putten uit het deel 'planbaten' van het Grondfonds.

9. Geef aan lokale besturen voldoende voorbereidingstijd
De voorstellen treden grotendeels in werking vanaf 1 januari 2009. De VVSG wijst erop dat het voor het welslagen van het decreet het absoluut noodzakelijk is dat gemeenten voldoende tijd krijgen zich ter dege voor te bereiden: zowel inhoudelijk als organisatorisch. Dit vereist dat de Vlaamse overheid tijdig de nodige vorming voorziet én dat er daarnaast voldoende tijd is om bijvoorbeeld programma's ten behoeve van de registers aan te passen. Ook dienen in het kader van het grond- en pandenbeleid tal van gegevens aan de gemeente ter beschikking worden gesteld. Zullen die er wel tijdig zijn? De VVSG meent dan ook dat 1 januari 2009 géén realistische datum is. Weliswaar is een aantal zaken niet direct van toepassing door het ontbreken van uitvoeringsbesluiten, maar gemeenten tasten momenteel in het ongewisse wanneer ze wat kunnen verwachten.

10. Versterk intergemeentelijke samenwerking
Veel lokale besturen geven uitvoering aan hun beleid via het intergemeentelijk samenwerkingsver-

[9] In meer gevallen kan een planologisch attest worden aangevraagd
[10] Op 12 mei 2008 hadden 199 gemeenten een goedgekeurd structuurplan. De overige gemeenten bevinden zich in een (start- of eind-)fase van de opmaak van het structuurplan.

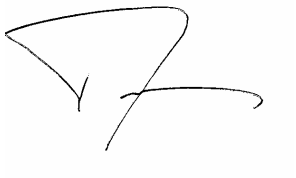
band of worden door hen ondersteund. Intergemeentelijke samenwerking kan de bestuurskracht van gemeenten bevorderen. Mede omwille van steeds méér en complexere regelgeving wordt onderlinge samenwerking dan ook steeds belangrijker. De huidige voorontwerpen beperken en bemoeilijken echter de samenwerkingsmogelijkheden[11]. Het DRO en DGP dienen intergemeentelijke samenwerking mogelijk te maken, in plaats van te bemoeilijken. Er dient dan ook voor gezorgd te worden dat de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden dezelfde mogelijkheden hebben als de gemeenten. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden dienen zelf een sociaal woonaanbod te kunnen realiseren op de eigen gronden. De VVSG vraagt de Vlaamse regering de teksten te screenen zodat intergemeentelijk samenwerkingsverbanden worden 'gelijk gesteld' met de gemeenten.

Mijnheer de minister, leden van de Vlaamse regering, aan het begin van deze brief gaven we aan dat een ambitieuze houding op het vlak van ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid belangrijk is en we ondersteunen dat ook. De verwachtingen moeten echter wel daadwerkelijk kunnen worden ingelost. Wij hebben de indruk dat belangrijke delen van de huidige voorontwerpteksten nog onvoldoende rijp zijn om ingediend te worden in het Vlaams parlement. Daarvoor zijn delen van de teksten immers nog te vaag geformuleerd of zijn ze niet werkbaar voor steden en gemeenten. Wij spreken van harte de hoop uit dat de Vlaamse regering de standpunten van de steden en gemeenten ter harte neemt en verwerkt in de verdere teksten.

Voor verdere informatie kunt u contact met ons opnemen of met onze stafmedewerker ruimtelijke ordening en huisvesting Xavier Buijs (xavier.buijs@vvsg.be, 02/211.56.10).

Hoogachtend,





Jef Gabriels,
Voorzitter VVSG

Sas van Rouveroij,
Voorzitter Raad van bestuur

[11] Bijvoorbeeld voor de aanstelling van een intergemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, waarbij expliciet is bepaald dat enkel een interlokale vereniging (en stichting) mogelijk is, waardoor andere vormen van intergemeentelijk samenwerken zijn uitgesloten.

INHOUDELIJKE BEDENKINGEN

Deze bijlage behandelt de verschillende voorstellen in hoofdlijnen.

Inhoud

1. Wijzigingen van het DRO ... 709
1.1 Planning ... 709
1.1.1 Planinitiatief makkelijker mogelijk maken beter uitwerken ... 709
1.1.2 Planbaten invoeren en opbrengst naar gemeenten ... 709
1.1.3 Beleid rond wonen mogelijk maken. ... 709
1.1.4 Projecten van groot gemeentelijke en strategisch belang ... 710
1.2 Vergunningverlening ... 710
1.2.1 Regeling zorgwonen onvoldoende ... 710
1.2.2 Invoer van meldingsplichtige werken goed overdenken ... 710
1.2.3 Invoer van as-builtattest roept nog veel vragen op ... 711
1.2.4 Inschrijven van beoordelingsgronden niet wenselijk ... 711
1.2.5 Regeling zonevreemde constructies aangepast ... 712
1.2.6 Behoud strakkere termijnen voor ontvoogde gemeenten ... 712
1.2.7 Werking Raad voor vergunningsbetwistingen aanpassen ... 712
1.2.8 Géén uitbreiding van mogelijkheden planologisch attest ... 712
1.3 Handhaving ... 713
1.3.1 Opmaak Handhavingsplan door Vlaanderen ... 713
1.3.2 Oprichting Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid ... 713
1.4 Diverse bepalingen ... 714
1.4.1 Geen gedwongen samenzitten met de aanvrager ... 714
1.4.2 Weekendverblijven ... 714
2. Decreet Grond- en Pandenbeleid ... 714
2.1.1 Gemeentelijke grond- en pandenbeleidsplannen ... 714
2.1.2 Opmaak bouwpotentieel en leegstandregisters ... 715
2.1.3 Laat modaliteiten van heffingen over aan de gemeenten ... 715
2.1.4 Activeringsprojecten ten goede laten komen aan de overheid ... 715
2.1.5 Activeringstoezicht van gronden: gemeenten niet straffen ... 716
2.1.6 Aansnijden van eigendommen van lokale besturen ... 716
2.1.7 Bindend sociaal objectief ... 716
2.1.8 Maatwerk rond betaalbaarheid mogelijk via gemeenlijke verordeningen en RUP's ... 717
2.1.9 Woonconvenanten moeten echte convenanten zijn ... 718
3. Niet opgenomen, wel relevant ... 718

1. Wijzigingen van het DRO

1.1 Planning

1.1.1 Planinitiatief makkelijker mogelijk maken beter uitwerken

art. 16 (art. 37) De VVSG vindt het een goed voorstel dat gemeenten voortaan altijd een planinitatief kunnen nemen, mits akkoord van de andere overheden.
Het decreet dient wel termijnen toe te voegen waarbinnen andere overheden een beslissing moeten nemen over een vraag van een ander bestuursniveau. Volgens het huidige voorontwerp zou het mogelijk dat de overheid die toestemming moet geven, dit pas doet op de plenaire vergadering. Dat is rijkelijk laat, omdat het risico bestaat dat een overheid dan 'voor niets' een ruimtelijk plan heeft opgemaakt. Na een aanvraag door een overheid om een planinitiatief te nemen zou een andere overheid verplicht moeten zijn om binnen een redelijke termijn een standpunt moeten innemen.

1.1.2 Planbaten invoeren en opbrengst naar gemeenten

(hoofdstuk 12) De steden en gemeenten staan achter het daadwerkelijk van kracht worden van het systeem van planbaten omdat het de gemeenten kan steunen in een krachtdadig ruimtelijk beleid.

De VVSG vindt echter niet dat decretaal moet worden bepaald waaraan de gemeenten de opbrengst van bestemmingswijzigingen uit de rubriek 'bedrijvigheid' moeten besteden. Dat is gemeentelijke autonomie.

In art. 91§1 is bepaald dat de 'overblijvende middelen' worden gestort in een Grondfonds, die dat deel moet aanwenden voor de activeringsprojoecten waarvan sprake is in art. 3.1.1 van het DGP. Daarin is bepaald dat dergelijke activeringsprojecten zowel door de overheids- als private sector kunnen worden gerealiseerd. Daarmee wordt de opbrengst van de planbaten minstens ten dele gebruik om ruimtelijke projecten van private actoren. In het huidige decreet staat dat 80% van de opbrengst van de planbaten gaat naar de lokale overheden die dit op basis van het aandeel 'groene' en 'gele' gebieden, verdelen.

De VVSG vindt dat decretaal moet worden bepaald dat 1) zuiver private activeringsprojecten niet kunnen genieten van een dotatie uit het Grondfonds en dat bovendien 2) minstens het deel dat zal wordt ingebracht door de lokale overheid ook aan die lokale overheid ten goede moet komen.

1.1.3 Beleid rond wonen mogelijk maken.

Het DRO en ook het DGP biedt een aantal instrumenten om betaalbaar wonen te verbeteren. Deze zijn echter niet altijd even slagkrachtig, vaak ingewikkeld en bieden weinig mogelijkheid tot een maatgerichte oplossing.

Art. 23 (art.54) bepaalt enkel dat stedenbouwkundige verordeningen bepalingen kunnen bevatten die een vermenging van kavels bewerkstelligen. Volgens ons is dit ook nu al mogelijk. Dus is dit overbodige regelgeving.

Anderzijds wordt met deze bepaling dé verzuchting van lokale besturen, nl. meer instrumenten om betaalbaar wonen te bevorderen, niet ingelost.

De steden en gemeenten zijn vragende partij dat het artikel over de inhoud van stedenbouwkundige verordeningen voortaan expliciet zal bepalen dat het opnemen van percentages sociale woningen of bescheiden woningen 'van ruimtelijke aard geacht wordt te zijn'. Daarmee zouden de bedenkingen van de 'dienstorder' die een aantal jaren geleden is verschenen, kunnen worden ontkracht en hebben de drie bestuursniveaus een slagkrachtig instrument in handen om verantwoorde percentages op te leggen indien nodig.

Mocht omwille van juridische redenen bovenstaand voorstel niet mogelijk zijn, dan dienen de lokale besturen eveneens de mogelijkheid te hebben om een 'verordening' op te stellen waarvan sprake is in art. 4.16. en 4.2.1 DGP en dergelijke percentages in alle RUP's op te kunnen leggen. De gemeente is immers het best in staat om maatwerk te leveren (zie 2.1.8).

1.1.4 Projecten van groot gemeentelijke en strategisch belang.

Art. 27(art. 91septies) Het College krijgt de mogelijkheid om bepaalde ruimtelijke projecten van groot gemeentelijk en strategisch belang aan te wijzen. Bij dergelijke projecten kunnen vervolgens meer gelijktijdig een RUP worden opgemaakt en het structuurplan worden aangepast. Dit is een goede zaak.

Wel wijst de VVSG erop dat voor projecten van groot gewestelijk en strategisch belang wordt voorzien dat kan worden afgezien van de inhoud en de vormgeving van het aanvraagdossier, de chronologie van de aanvraagprocedure en de duur van de behandeltermijn (zie art. 91quater §1). Voor de projecten van gemeentelijk belang wordt een dergelijke afwijkingsmogelijkheid niet voorzien. De VVSG adviseert de Vlaamse regering die mogelijkheid wél te bieden.

Bij een niet tijdige beslissing van de Vlaamse regering wordt de beslissing over een aanvraagdossier van een gemeente over een project van groot gemeentelijk en strategisch belang geacht te zijn afgekeurd (art. 91 septies§2). Omdat er geen rechtstreekse rechtsgevolgen uit voortvloeien wordt het woord 'afgewezen' best vervangen door 'goedgekeurd'.

Bij de verdere goedkeuring van de plannen zou een niet tijdige goedkeuringsbeslissing moeten betekenen dat de beslissing is goedgekeurd, analoog met de huidige regeling bij de goedkeuring van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Art. 91 septies§8 dient daarvoor te worden aangepast.

1.2 Vergunningverlening

1.2.1 Regeling zorgwonen onvoldoende

De VVSG staat sympathiek tegenover het voorstel om zorgwonen mogelijk te maken. Tegelijkertijd stellen we dan wel als randvoorwaarde dat het een goede regeling moet zijn. Gelet op de financiële belangen die soms met het al dan niet samenwonen (en dus zorgwonen) gemoeid zijn, vrezen de steden en gemeenten dat er ook misbruik van deze regeling zal gaan worden gemaakt. Daardoor vreest de VVSG dat het zorgwonen zal worden gebruikt om 'gewone' woningsplitsingen door te voeren. Met name in de steden wordt de afgelopen jaren juist een beleid gevoerd om woningsplitsing tegen te gaan, om de leefbaarheid in de wijken te bevorderen. Het is niet de taak van de ruimtelijke ordening om te beoordelen/handhaven of mensen behoefte hebben aan ondersteuning of wanneer een zorgrelatie wordt beëindigd. De VVSG suggereert een betere regelgeving uit te werken of gesprekken met de federale overheid aan te knopen die ertoe leiden dat inschrijvingen in het bevolkingsregister daadwerkelijk door de gemeente kunnen worden voorkomen. Er moeten alleszins goede "grendels" gemaakt worden om oneigenlijk gebruik te voorkomen.

1.2.2 Invoer van meldingsplichtige werken goed overdenken

De VVSG is verdeeld over de vraag of het invoeren van een categorie meldingsplichtige werken een meerwaarde biedt of niet. Enerzijds wordt het argument naar voren gebracht dat dit de onduidelijkheid voor de burger alleen maar zal vergroten.Zij vinden dat het aantal categorieën waarop een vergunning kan worden aangevraagd moet worden beperkt. Sommigen zien in plaats van een meldingsplicht meer heil in het vereenvoudigen van dossieraanvragen met een eenvoudige dossiersamenstelling, zodat die daadwerkelijk zonder hulp van architect kunnen worden ingediend. Anderen geven aan dat die complexiteit er sowieso is en dat een meldingsplicht wel degelijk tot minder werklast zal leiden. Omdat geen inzicht is over welk type aanvragen meldingsplichtig worden ('kruimels' of bv ook woningen in verkavelingen) is de omvang van de verandering van de werklast niet duidelijk.

Bij invoering van de meldingsplichtige werken dient minstens te worden voorzien in een zekere periode tussen melding en start van werken. Het is niet mogelijk dat ter plekke wordt gecontroleerd of het wel degelijk gaat om meldingsplichtige werken.

Bovendien vindt de VVSG dat voorrang moet worden gegeven aan de ontvoogding. De uitbreiding van de vergunningenregisters met de categorie meldingsplichtige werken zou dus maar kunnen als het leeuwendeel van de steden en gemeenten zijn ontvoogd. Omdat meldingsplicht evenzeer vraagt om een slagkrachtig

handhavingsbeleid, zou de invoering van de categorie bovendien maar kunnen indien de discussie over de toekomst van het handhavingsbeleid RO, waarvoor de VVSG pleit, achter de rug is.

1.2.3 Invoer van as-builtattest roept nog veel vragen op

De VVSG staat positief tegenover dit idee omdat het een belangrijke aanzet kan zijn voor een slagkrachtige handhaving, maar is van mening dat regelgeving hierover op dit moment nog behoorlijk dient aangepast.

Zo is het aan het college om te vergunnen en niet aan een ambtenaar. Moeten er nieuwe openbare onderzoeken worden georganiseerd als de aanvraag een marginale afwijking heeft onderzoeksplichtig is of zijn dergelijke aanvragen sowieso uitgesloten? Er dient ook vooraf duidelijkheid te zijn over wie de attesterende instantie of persoon is. Is het zinvol het attest uit te breiden naar de verkavelingsvergunning? Het as-built attest kan een link leggen met het GRB-decreet. Al deze zaken dienen voorafgaandelijk te worden uitgeklaard.

De opname van een negatief as built attest kan belangrijke gevolgen hebben voor de handhavende rol van de gemeente, vandaar ook dat zo'n as-built attest ook best beter maar wordt ingevoerd als er een de discussie over de toekomst van de handhaving in de ruimtelijke ordening, waarvoor de VVSG pleit, is gevoerd .

Ingrijpen op het gemeentelijk beleid (door bindende aanwijzingen vanuit Vlaanderen over hoe de marginale afwijken worden geïnterpreteerd) pas niet in het subsidiariteitsprincipe. Het is immers de vergunningverlenende overheid die vergunt. Wat bij marginale afwijkingen die worden aangevraagd op basis van de bijzondere procedure (huidig art. 127)?

De VVSG vindt dat het as-built vooral voorafgaand aan de verkoop van een gebouw haar nut bewijst. De VVSG pleit er dan ook voor om het as-built attest een verplicht document te maken bij de aankoop van een nieuwe constructie. Zo weet iedereen wat hij koopt. Voor de verkoper met slechte bedoelingen zal het een stok achter de deur zijn om géén bouwovertredingen te begaan. Dit vereist wel een ter dege voorbereiding.

Tot slot bieden de bestaande bepalingen rond het as-builtattest evenveel mogelijkheden als de 'nieuwe' bepalingen van het voorontwerp. Het op deze manier invoeren van de bepalingen van het as-built attest biedt dan ook geen meerwaarde.

1.2.4 Inschrijven van beoordelingsgronden niet wenselijk

(Art. 28 Hoofdstuk III) Het gewijzigde DRO bevat een aantal beoordelingsgronden waarmee de vergunningverlenende overheid rekening houdt 'voorzover noodzakelijk en relevant' bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening'.

De VVSG meent dat dit hoofdstuk tot doel heeft de rechtszekerheid te vergroten, maar stelt vast dat dit doel niet wordt bereikt. Wel zal de neiging bij de gemeenten groter worden om standaardformuleringen te gebruiken, om er maar zeker van te zijn dat alle 'toetsen' aan bod komen. Dat maakt de kans op fouten, bv bij het ontbreken van een bepaalde toets, weer groter.

De steden en gemeenten wijzen er bovendien op dat de beoordeling van een goede plaatselijke ordening bij uitstek een deskundigheid is van het lokale niveau. Aanwijzigingen daarover van de Vlaamse overheid is een aantasting van de gemeentelijke autonomie en strookt niet met het subsidiariteitsprincipe.

Op basis van het voorontwerp (art. 99§2 3°) zou in een RUP, BPA of verkaveling de opportuniteitstoets zelfs volledig kunnen verdwijnen. Dit zal aanzetten tot de opmaak van gedetailleerde RUP's, hetgeen de vroeger zo gewenste flexibiliteit weer teniet doet. Ook daarom vindt de VVSG het niet wenselijk om hoofdstuk III te behouden.

De kwaliteit van de motivering van de vergunningen kan ongetwijfeld nog beter, daarvoor is vorming en bijscholing de aangewezen weg, niet het schrijven van decretale bepalingen.

1.2.5 Regeling zonevreemde constructies aangepast

Art. 28 (art. 107ev) Het DRO geeft opnieuw een aantal specifieke bepalingen. De VVSG constateert dat de regelgeving rond zonevreemdheid nog maar weer eens wijzigt, terwijl de afgelopen jaren tal van gemeenten juist specifieke inspanningen hiervoor leverden.

De VVSG vindt het niet wenselijk dat een gemeentelijk initiatief de zg. basisrechten enkel kan verruimen en niet kan verstrengen. Er kunnen omstandigheden zijn dat slechts beperkte rechten worden kunnen 'gegeven'. Dat maatwerk wordt gemeenten nu ontnomen, terwijl de boodschap juist velen jaren was dat gemeenten zélf planintiatieven dienden te nemen.

1.2.6 Behoud strakkere termijnen voor ontvoogde gemeenten

Art. 28 (120.6§1)De VVSG is vragende partij dat de behandelingstermijnen zoals die nu bepaald zijn in het DRO voor ontvoogde gemeenten gehandhaafd blijft. De afgelopen jaren hebben deze gemeenten immers geïnvesteerd in mensen en materieel om deze strakke termijnen mogelijk te maken. Het zou een verkeerd signaal zijn nu weer deze termijnen te verlengen.

De VVSG brengt daar wél een nuance bij aan. De termijnen zouden maar moeten gaan lopen na de volledigheidsverklaring van het dossier. Nu gaat soms kostbare tijd verloren met het opvragen van aanvullende stukken of moet het dossier onontvankelijk worden verklaard.

Voor de niet ontvoogde termijnen zijn dit geen bindende maar richtinggevende termijnen.

Art. 28 (121.1§1) De VVSG meent dat het een administratieve vereenvoudiging zou zijn indien de adviserende instanties van de Vlaamse overheid enkel nog maar via de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in beroep kunnen gaan. Immers, de Vlaamse adviserende instanties kunnen adviezen geven die onderling niet altijd verenigbaar zijn. De vergunningverlenende overheid motiveert waarom bepaalde adviezen al dan niet worden overgenomen. Als er beroep wordt overwogen, moet het mogelijk zijn dat de Vlaamse overheden via de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tot één integraal standpunt komen. Dat versterkt ook de geïntegreerde werking van de Vlaamse overheid.

1.2.7 Werking Raad voor vergunningsbetwistingen aanpassen

Art 28 (Hoofdstuk 8) De Raad voor vergunningsbestwistingen zal onder meer beroepen behandelen van lokale besturen. Dit is een positieve zaak omdat de lokale besturen die een aanvraag doen op basis van art. 127 (of straks volgens de 'bijzondere procedure') op dit moment niet tegen een weigering van een vergunning of de opgelegde voorwaarden in beroep kunnen gaan. Het huidig voorstel gaat echter niet ver genoeg. De Raad doet enkel een legaliteitstoets en géén opportuniteitstoets en kan ook niet zelf vergunnen. Daarmee heeft de lokale overheid géén volwaardige beroepsmogelijkheid. De VVSG vraagt de Vlaamse regering het decreet zo aan te passen dat de Raad voor vergunningsbetwistingen voor die aanvragen waarvoor de Raad de eerste administratieve beroepsmogelijkheid is, wel degelijk geldt als een volwaardig beroepsniveau. De Raad kan vergunningsbeslissingen vernietigen. De Raad kan daarbij aanwijzingen opleggen aan de vergunningverlenende overheid. De steden en gemeenten vinden dat de bevoegdheid van de Raad daarmee te ver gaat. Als een beslissing wordt vernietigd betekent dit dat de vergunning niet meer bestaat. Een aanvrager kan dan, rekening houdend met de motivering van de vernietiging, zelf beslissen een nieuwe aanvraag in te dienen. De vergunningverlenende overheid heeft in dat geval volheid van beoordelingsevoegdheid. Het is een aantasting van de gemeentelijke autonomie om op voorhand al aanwijzingen mee te geven. De VVSG dringt dan ook aan op schrapping van die bepalingen.

1.2.8 Géén uitbreiding van mogelijkheden planologisch attest

art. 28 (art. 113) De steden en gemeenten zijn van mening dat de passages die bepalen dat een bedrijf ook een planologisch attest kan aanvragen in die gebieden waarvan de overheid zich al uitgesproken heeft over de ordening van een gebied via een RUP, geschrapt moet worden. In een RUP heeft de gemeente zich immers al

uitgesproken over de ordening van een gebied, en men mag aannemen dat zo'n plan weloverwogen tot stand is gekomen. Goedkoper en sneller is om de overheid in meer omstandigheden de mogelijkheid te bieden af te wijken van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bovendien is de uitbreiding van de mogelijkheden van een planologisch attest voor bedrijven en zonevreemde constructies in kwetsbaar gebied is niet wenselijk omdat prioriteit dient te worden gegeven aan het realiseren van de plannen die op basis van een doorsproken visie (het structuurplan) tot stand is gekomen. De aanvraag van de planologische attesten kan de visie dwarsbomen en leidt in ieder geval tot vertraging in de uitvoering ervan. De planningscapaciteit van gemeenten kent immers ook grenzen.

De VVSG wijst daarbij op het kostenplaatje dat met de opmaak van een attest en de opmaak van een zonevreemd RUP is verbonden. De meeste aanvragen van planologische attesten zijn voor de gemeenten. Er is weliswaar een subsidie beschikbaar, maar deze dekt in het geheel niet de werkelijke kosten. Veel gemeenten zouden een vergoeding willen vragen aan het betrokken bedrijf, maar dit is nu onmogelijk omdat een RUP altijd in het algemeen belang wordt opgesteld en dus niet aan één persoon of bedrijf kan worden toegerekend. Anderzijds zitten de gemeenten hier wél met een reële financiële problematiek.

1.3 Handhaving

1.3.1 Opmaak Handhavingsplan door Vlaanderen

De Vlaamse regering is voornemens een Handhavingsplan op te maken, waarin de 'beleidsregels' worden bepaald. Dit plan wordt mede 'op voorstel van de VVSG' opgesteld. Daarnaast worden tal van regels ingevoerd die van invloed zijn op het handhavingsbeleid, bijvoorbeeld de snellere verjaringstermijn van de herstelvordering of de keuzeplicht die de gemeente heeft tussen een burgerlijke en correctionele rechtbank, die maar na een positief advies kan van de Hoge Raad kan worden gewijzigd (art.148ter). Ook elders in het decreet worden initiatieven genomen die nopen tot een actief handhavingsbeleid, zoals de meldingsplicht en het as-built attest.

De beleidsregels waarvan sprake is zal wellicht niet veel méér inhouden dan het op papier zetten van wat nu al in de praktijk gebeurt: nl. dat bepaalde stedenbouwkundige overtredingen worden opgevolgd door de Vlaamse Bouwinspectie en de andere overtredingen voor de gemeente zijn.

De VVSG adviseert de Vlaamse regering eerst in overleg met alle betrokken partijen (parket, politie) een toekomstvisie op de handhaving in de ruimtelijke ordening te ontwikkelen. Dat zou pas echt een Handhavingsplan zijn. Pas op basis daarvan is het aangewezen de spelregels aan te passen. Daarbij dient zowel aandacht te zijn voor de preventieve aanpak als de curatieve aanpak van stedenbouwkundige overtredingen. Met name op het eerste aspect kunnen gemeenten een belangrijke rol spelen.

1.3.2 Oprichting Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid

De VVSG stelt vast dat de mogelijkheden om als gemeente zelf accenten te leggen in het handhavingsbeleid verdwijnen, omdat steeds meer beslissingen[1] voor een (bindend) advies naar de Hoge Raad moeten gaan. Dit bevordert wellicht de éénvormigheid, maar zet gemeenten duidelijk niet aan nog een eigen handhavingsbeleid te voeren. De toch al lange procedures worden erdoor vertraagd en de gemeente kan veel moeilijker eigen beleidsaccenten leggen omdat het risico bestaat dat de Hoge Raad een andere mening is toegedaan. Het Decreet zou echter zo moeten zijn opgesteld dat het voor gemeenten juist aantrekkelijk(er) wordt een handhavingsbeleid te voeren.

Zoals boven aangehaald adviseert de VVSG de Vlaamse regering eerst een algemene discussie te voeren over de toekomst van het handhavingsbeleid, en pas daarna de regelgeving erop aan te passen.

[1] De keuze van de herstelmaatregel, de uitvoering van de opgelegde herstelvordering, een verandering van keuze van herstelvordering voor de correctionele rechtbank dan wel die van eerste aanleg

1.4 Diverse bepalingen

1.4.1 Geen gedwongen samenzitten met de aanvrager

Art. 32 (Art. 135ter) Decretaal wordt bepaald dat 'personen die instaan voor de ontwikkeling van belangrijke bouw of verkavelingsprojecten' 'verzoeken' om een overleg met de vergunningverlenende overheid, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de adviesverlenende instanties. Dit verzoek is bindend.

De steden en gemeenten vinden voorafgaandelijk overleg met de aanvrager belangrijk. Veel steden en gemeenten steken daar nu al veel tijd in. De vergunningverlenende overheid heeft echter wel een eigen rol te vervullen. Er zijn situaties denkbaar dat samenzitten niet (meer) zinvol is. De vergunningverlenende overheid kan dat best zelf bepalen. Gedwongen overleg heeft geen zin. De VVSG dringt er bij de Vlaamse regering dan ook op aan om dit betreffende artikel te schrappen. Het is een vorm van betutteling en stemt niet overeen met de idee van wetsmatiging.

1.4.2 Weekendverblijven

Het is lovenswaardig dat de Vlaamse overheid een oplossing wenst uit te werken voor de permanente bewoning van weekendverblijven. Principieel vinden de steden en gemeenten dat permanente bewoning in weekendverblijven niet kan, maar dat een uitdovend woonrecht voor bepaalde bestaande situaties gerechtvaardigd is.

Verschillende gemeenten voerden echter de afgelopen jaren een actief beleid tegen permanente bewoning, hetzij via de ruimtelijke ordening, hetzij via het uitstellen van inschrijving en het erop wijzen dat permanente bewoning niet mogelijk is.

De VVSG is van mening dat lokale initiatieven voorrang moeten hebben op de Vlaamse regelgeving. Het kan daarbij gaan om lokale initiatieven uit het verleden of in de nabije toekomst. Pas als er geen initiatief wordt genomen is een generieke oplossing aangewezen . Het uitdovend woonrecht vanaf 18 januari 2008 kan dan ook niet gelden voor de bewoners van weekendverblijven in die gemeenten waar aantoonbaar zo'n beleid is of wordt gevoerd. In die zin is het dan ook niet redelijk om de algemene communicatie van het Afsprakenkader als 'objectief criterium' te nemen, en bijvoorbeeld niet de vaak op naam gerichte briefwisseling die gemeenten met (potentiële) inwoners van weekendverblijven over de onmogelijkheid van permanente vestiging voerden. De VVSG dringt erop aan dat dit maatwerk decretaal mogelijk is, zodat die gemeenten hun werk niet voor niets deden.

De VVSG wijst er ook op dat dit maar een beperkt antwoord is op de problematiek; omdat nieuwe eigenaars die zich na de deadline van 18 januari 2008 inschrijven zich er evengoed kunnen vestigen.

De VVSG dringt er daarnaast bij de Vlaamse regering op aan om haar contacten met de federale overheid te gebruiken om de problematiek van het niet kunnen weigeren van een inschrijving in het bevolkingsregister (dé oplossing van het probleem) aan te pakken. [2]

2. Decreet Grond- en Pandenbeleid

2.1.1 Gemeentelijke grond- en pandenbeleidsplannen

Art. 2.2.1 geeft aan dat gemeenten een grond- en pandenbeleidsplan kunnen opmaken. Inhoudelijk wordt bepaald waaraan zo'n plan moet voldoen. Bovendien wordt een structuur opgezet die bepaalt dat de gemeentelijke plannen moeten stroken met het structuurplan en anderzijds met de grond- en pandenbeleidsplannen van de andere bestuursniveaus.

De VVSG meent dat deze regelgeving zoals ze nu voorgelegd wordt nauwelijks een meerwaarde heeft . Gemeenten kunnen nu al een grond- en pandenbeleidsplan opstellen; daar is geen regelgeving voor nodig.

[2] vergelijkbaar met de inventaris onbebouwde percelen, met dit verschil dat het register méér gegevens bevat (nl. de eigendomssituatie van de overheid), verplicht moet worden bijgehouden én digitaal moet gebeuren

Bovendien verliest de gemeente aan flexibiliteit doordat de structuur van het plan al is bepaald en het moet beantwoorden aan Vlaamse en provinciale bepalingen. In tegenstelling tot de structuurplannen is een grond- en pandenbeleidsplan voornamelijk uitvoeringsgericht. Dat rechtvaardigt niet zo'n sterke planhiërarchie.

Tot slot vindt de VVSG dat prioriteit moet worden gegeven aan de opmaak en uitvoering van structuurplannen.

2.1.2 Opmaak bouwpotentieel en leegstandregisters

(2.2.6 en 2.2.10) De gemeenten dienen een bouwpotentieelregister op te stellen. Daarnaast wordt voortaan ook een leegstandsregister opgesteld. De VVSG wijst erop dat prioriteit zou moeten worden gegeven aan de ontvoogding van de lokale besturen, en dat dus grote terughoudendheid moet zijn met het invoeren van gewijzigde of bijkomende inventarissen. Er moet in elk geval een voldoende ruime overgangsperiode voorzien worden.

Als gemeenten worden verplicht ook het eigendomsstatuut te registreren in het bouwpotentieelregister, is het evenzeer zinvol te registreren welk aandeel vennootschappen of verenigingen in eigendom hebben.[3]

Bovendien vindt de VVSG dat gronden die op basis van een visie werden of worden opgenomen in de lange termijnreserve om (nog even) niet te bebouwen evenmin kunnen behoren tot het bouwpotentieel.

Een decretaal bepaalde rol van de VVSG in de ondersteuning van de gemeenten dient zich te vertalen in bijkomende werkingsmiddelen voor de VVSG (zie art. 3.2.23)

2.1.3 Laat modaliteiten van heffingen over aan de gemeenten

Hoofdstuk 2 en 3 (3.2.5-3.2.28) Gemeenten krijgen de mogelijkheid om een activeringsheffing in te voeren op de onbebouwde percelen op woningen opgenomen op de lijst van leegstand.

De VVSG is voorstander van een slagkrachtige Vlaamse leegstandsheffing, omwille van de koppeling met het recht van voorkoop, de opgedane ervaring en de schaalvoordelen.

De steden en gemeenten dringen er bij de Vlaamse regering op aan dat indien Vlaanderen bepaalt dat een heffing een lokale bevoegdheid is, zij dan ook géén uitvoeringsmodaliteiten bepaalt. Het voorontwerp doet dit wél uitgebreid door de aanslagvoet en de vrijstellingen,schorsingen en ontheffingen te bepalen. De VVSG vraagt de Vlaamse regering de modaliteiten die dit regelen voor wat betreft de heffing op leegstand en de activeringsheffing te schrappen. Wij wijzen er bovendien op dat voor wat betreft leegstand de manier waarop de modaliteiten zijn uitgewerkt een grote stap achteruit zijn ten opzichte van de huidige situatie waarbij gemeenten vrij de eigen heffing uitschrijven.

Tot slot is het een aantasting van de gemeentelijke autonomie dat Vlaanderen bepaalt dat een gemeente die de heffing niet invoert dit elke drie jaar weer op de agenda moet zetten en zich moeit met de besteding van de opbrengst van de heffing. De VVSG vindt dit niet kunnen. Begrotings-technisch gezien is het ook niet mogelijk dat gemeenten bepaalde inkomsten reserveren voor specifieke doeleinden, zoals de Vlaamse overheid wél kan.

2.1.4 Activeringsprojecten ten goede laten komen aan de overheid

De VVSG vindt het een goede zaak dat de Vlaamse overheid een kwalitatieve omgeving wil bevorderen door 'activeringsprojecten' te ondersteunen. Dergelijke positieve instrumenten kunnen gemeenten meer aanzetten tot een actief grond- en pandenbeleid dan sanctionerende instrumenten.

Wij hebben wel ernstige vragen bij de manier waarop deze stimulans wordt gebracht:

- Ten eerste worden de Activeringsprojecten betoelaagd vanuit het Grondfonds. Het Grondfonds louter wordt gespekt door overheden, oa de (toekomstige) planbaten. Het is dan ook onredelijk dat de private sector

[3] In de categorie van meer dan 10 percelen hebben bv de vennootschappen immers de meeste onbebouwde gronden in handen (19% alle vennootschappen samen, tegen 18% alle gemeenten samen).

evengoed een aanvraag kan indienen voor ondersteuning. De VVSG vindt dat enkel de gemeenten uit het Grondfonds mogen putten en dat dus enkel activeringsprojecten van de overheid kunnen worden betoelaagd. Via PPS kunnen indirect private actoren dan toch profiteren.

- De voorwaarde dat het moet gaan om 'complexe en grootschalige ruimtelijke projecten' staat haaks op de schaal waarop veel gemeenten nu werken. Soms kunnen, bijvoorbeeld in plattelandsgemeenten, evengoed kleinschalige projecten een hefboomeffect hebben voor de buurt en toch kostelijk zijn. De criteria van de activeringsprojecten moeten daarom worden verruimd en niet louter worden voorbehouden voor complexe en grootschalige projecten.

2.1.5 Activeringstoezicht van gronden: gemeenten niet straffen

(Art. 3.2.1 -3.2.4) Gemeenten moeten s bindende objectieven bepalen. Als de doelstelling niet tijdig is bereikt en er géén voldoende rechtvaardiging komt, dan wordt een 'activeringsplicht' aan de gemeente opgelegd. Die bestaat eruit dat de gemeente de verschillende Vlaamse besturen dient aan te manen hun gronden te bebouwen of te verkopen aan de privésector. Wordt de doelstelling niet gehaald, dan 'kan de hogere overheid elk middel aanwenden .. ter sanctionering' van de gemeente.

De VVSG vindt dit een onrechtvaardige maatregel. Ten eerste zijn de verschillende Vlaamse besturen autonoom. De gemeente kan, zelfs bij het 'eigen' OCMW of kerkfabriek, niet rechtstreeks afdwingen dat gronden worden bebouwd. Enkel het instrument van 'overleg' staat haar ter beschikking. Dat zal soms voldoende maar evengoed soms onvoldoende zijn om deze besturen –die met eigen regelgeving en belangen te maken hebben- te overtuigen de gronden van de handen te doen.

Bovendien is het onredelijk dat overheden zo worden gedwongen hun gronden te verkopen aan de private sector, die hooguit kan worden geconfronteerd met een heffing op onbebouwde percelen maar niet met een activeringsplicht.

Tot slot merken we nog op dat het grondeigendom van de overheid –helaas- niet van die omvang is dat daarmee de schaarste aan bouwgronden of de betaalbaarheid ervan kan worden opgelost. Ook om die reden vindt de VVSG het instellen van de activeringstoezicht overbodig. De schaarse gronden in handen van de overheid raken door het jaar heen toch wel bebouwd.

2.1.6 Aansnijden van eigendommen van lokale besturen

(Art. 4.1.5) Van de Vlaamse besturen (en dus de lokale besturen) wordt verwacht dat het grondeigendom voor minstens 25% wordt aangesneden voor sociale woningen. De lokale besturen vinden van zichzelf dat ze een taak hebben in het aanbieden van grond voor sociale woningen, maar vinden dat 25% opleggen te lineair is. De gemeente heeft, behalve overleg of de heffing, ook geen harde middelen om af te dwingen dat bepaalde gronden in handen van andere lokale overheden ook daadwerkelijk voor sociale woningbouw worden gebruikt.

Als Vlaanderen het opleggen van de percentages toch noodzakelijk acht, kan het hoogstens een inspanningsverplichting zijn, en enkel een resultaatsverbintenis voor de gronden van de Vlaamse overheid zelf.

2.1.7 Bindend sociaal objectief

(Art. 4.1.2) Het bindend sociaal objectief houdt in dat gemeenten zelf –binnen een door Vlaanderen of de provincie bepaalde vork- een percentage bepalen hoe groot het sociaal woonaanbod zal moeten zijn aan het eind van de looptijd van het RSV.

De VVSG vindt het belangrijk dat de steden en gemeenten nadenken over de behoefte aan sociale woningen binnen hun gemeentegrenzen. Elke gemeente heeft daarin een verantwoordelijkheid op te nemen. De VVSG vindt het daarom aanvaardbaar dat elke gemeente voor zichzelf een 'sociaal objectief' bepaalt voor zowel sociale huur-, sociale koopwoningen als sociale kavels, dat kadert binnen bepaalde door Vlaanderen te bepalen grenzen en dat in samenspraak met de andere lokale woonactoren tot stand komt. Dat objectief houdt rekening met de behoefte aan dergelijke woningen in de gemeente, de bestaande omvang van het sociaal patrimonium en de

ruimtelijke mogelijkheden die er in de gemeente zijn. Gemeenten moeten vervolgens de mogelijkheid hebben deze per verkaveling of ruimtelijk uitvoeringsplan te vertalen op maat van de concrete projecten (zie 2.1.8). Het bindend sociaal objectief kan geen resultaatsverbintenis inhouden, wél een inspanningsverplichting. Het uitvoeren van sancties op gemeenten die de voorgenomen doelstelling niet haalden, mag dan ook niet bestraft worden.

De VVSG wijst erop dat ook stimulerende maatregelen genomen kunnen worden om het aantal sociale woningen te vergroten: zo zou bij de sociale maatstaven die de hoogte van het Gemeentefonds bepalen niet enkel sociale huurappartementen moeten worden meegewogen, maar evengoed sociale huurwoningen.
Bovendien dringen de steden en gemeenten erop aan dat de Vlaamse regering op korte termijn initiatieven neemt die ervoor zorgen dat de hinderpalen voor het realiseren van een sociaal woonaanbod worden weggewerkt. De doorlooptijd van sociale woningbouwprojecten moet drastisch verminderen. Die doorlooptijd is nu dermate lang dat het niet aanzet tot de realisatie van sociale woningen.

Gemeenten hebben de mogelijkheid om zelf op de eigen gronden een sociaal woonaanbod te verwezenlijken onder de voorwaarden die gelden voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (art. 4.1.10). Als verlengstuk van het lokaal bestuur met reeds jarenlange ervaring in het uitvoeren van deze taken, is het evident dat de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden op de eigen gronden zelf een sociaal woonaanbod moeten kunnen blijven realiseren. De VVSG vraagt de Vlaamse regering de teksten zo te schrijven dat intergemeentelijke samenwerkingsverbanden het recht behouden om, mits toepassing van dezelfde normen als de andere actoren, ook in de toekomst sociale koopwoningen te realiseren en aan te bieden op de markt. Zo zijn de teksten niet duidelijk of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden onderworpen zijn aan het sluiten van een realiseringsovereenkomst voor het sociaal woonaanbod. De veronderstelling is dat zij hiervan zijn vrijgesteld.

Tot slot vinden de steden en gemeenten een verfijning door de provincies van het sociaal bindend objectief overbodig. Onduidelijk is welke meerwaarde zij kunnen bieden als Vlaanderen al een kader biedt en de gemeente zelf nog nuanceringen kan aanbrengen. De VVSG herinnert eraan dat de provincies ook formeel geen bevoegdheden hebben in het woonbeleid en vraagt de Vlaamse regering deze bepalingen aan te passen.

2.1.8 Maatwerk rond betaalbaarheid mogelijk via gemeenlijke verordeningen en RUP's

In die gemeenten die het bindend sociaal objectief nog niet bereikt hebben zal in een Vlaamse verordening sociaal wonen worden vastgelegd die bepaald binnen welke marges een verkaveling of bouwaanvraag op sociale wijze gerealiseerd dient te worden (art. 4.1.6). De gemeente bepaalt vervolgens per categorie van verkaveling of bouwaanvraag de concrete percentages. Tevens wordt op Vlaams niveau op welke basis de gemeente afwijkingen kan toestaan.

Daarnaast kunnen in ruimtelijke uitvoeringsplannen 'procentuele objectieven en voorschriften' worden vastgesteld. Daarbij bepaalt het voorontwerp dat dit enkel kan in plannen die worden vastgesteld door de Vlaamse regering. Gemeentelijke RUP's kunnen dus géén percentages opnemen (bv verfijningen van woongebied), tenzij het gaat om omzettingen van woonuitbreidingsgebied of vanuit landbouw, bos, overige groen of reservaat of natuur naar woongebied. Als dat gebeurt zou minimaal 40% van gronden in handen van de Vlaamse besturen en 20% van de gronden in handen van private actoren voor sociale woningen dienen te worden gebruikt, tenzij de overheid die het plan vaststelt motiveert waarom het afwijkt (art. 4.1.7.)

Daarnaast kan het gewest een verordening bescheiden wonen vaststellen (4.2.1) en kan elke overheid in ruimtelijke uitvoeringsplannen percentages bescheiden woningen vaststellen (4.2.2). Indien dit gebeurt in gemeenten die nog aan een sociaal bindend objectief moeten voldoen dient dat RUP minstens 20% in te zetten voor bescheiden woningen, ongeacht of het gaat om gronden in handen van private of publieke partijen, maar dus naast de percentages sociale woningen.

De VVSG dringt er bij de Vlaamse regering op aan dat juist gemeenten instrumenten in handen krijgen om zélf percentages te bepalen. Dit betekent dat gemeenten altijd de mogelijkheid moeten hebben om percentages in verordeningen of ruimtelijke uitvoeringsplannen te bepalen, zonder dat daar door Vlaanderen allerhande randvoorwaarden aan worden gekoppeld die een eigen beleid maar bemoeilijken. Het is vooral ook een garantie

op ee betere ruimtelijke kwaliteit, omdat Vlaamse percentages dit maatwerk niet kunnen leveren.

Volgens de VVSG zouden de procedures verlicht worden als wordt bepaald dat het opleggen van percentages sociale of betaalbare woningen in een (stedenbouwkundige) verordening of in een ruimtelijk uitvoeringsplan van stedenbouwkundige aard wordt geacht te zijn.

2.1.9 Woonconvenanten moeten echte convenanten zijn

Art. 6.2.13 De Vlaamse regering is voornemens om woonconvenanten af te sluiten met de gemeenten of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (6.2.13). De gemeente engageert zich hierbij de aantallen sociale huurwoningen te realiseren. In gemeenten die geen medewerking verlenen, wordt een convenant rechtstreeks met de SHM afgesloten, en zal de gemeente daaraan de nodige 'medewerking' moeten verlenen, zonder dat duidelijk wordt gemaakt wat die medewerking precies inhoudt. Indien die medewerking er niet komt kan de Vlaamse regering 'elk financieel mechanisme' aanwenden ter sanctionering van de betrokken gemeente.

De VVSG vindt dat convenanten op basis van gelijkwaardigheid en onderhandeling tot stand komen. Het kan dan ook niet zo zijn dat lokale besturen worden gestraft indien zij géén medewerking verlenen.

3. Niet opgenomen, wel relevant

De decreten bevatten een flink aantal wijzigingen, maar een aantal relevante zaken voor de lokale besturen zijn toch nog niet opgenomen:

- maak (beperkte) wijzigingen na het openbaar onderzoek van een ontwerp structuurplan mogelijk
- verleng de geldigheidsduur van het recht op voorkoop in ruimtelijke uitvoeringsplannen. De huidige vijf jaar is veel te kort, zodat het een weinig relevant instrument is
- bepaal expliciet dat een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een gewestelijk en provinciaal RUP kan verfijnen en dat dit naast een detaillering kan betekenen dat dit bestemmingswijzigingen kan inhouden, voor zover ze overeenstemmen met de 'geest' van het hoger RUP
- Voorzie de mogelijkheid om kleinere, niet wezenlijke wijzigingen na het openbaar onderzoek toch te kunnen doorvoeren aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Nu gebeurt dat in de praktijk ook al, maar er is eigenlijk geen decretale basis voor. Het hernemen van de procedure zou niet redelijk zijn.
- Bekijk de zinvolheid van openbare onderzoeken bij aanvragen voor zonevreemde woningen.
- Voer een 'afwerkingsregel' in, waarbij percelen die grenzen aan een niet bebouwbaar perceel dat grenst aan een met een 'wachtgevel' bebouwd perceel toch kan worden vergund voor de bouw van één driegevelwoning.

ADVIES VAN DE VERENIGING VAN DE VLAAMSE PROVINCIES

vzw Vereniging van de VLAAMSE PROVINCIES
Boudewijnlaan 20-21 • B-1000 Brussel
tel. 02-512 11 52 • fax 02-502 46 80
e-mail : vvp.studiedienst@vlaamseprovincies.be
www.vlaamseprovincies.be

VVP – ADVIES BIJ HET "VOORONTWERP VAN DECREET TOT AANPASSING EN AANVULLING VAN HET RUIMTELIJKE PLANNINGS-, VERGUNNINGEN- EN HANDHAVINGSBELEID" EN HET "VOORONTWERP VAN DECREET BETREFFENDE HET GROND – EN PANDENBELEID"

GOEDGEKEURD DOOR DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE VVP
19.05.2008

1. Situering

De VVP ontving op 16 april 2008 van minister Dirk VAN MECHELEN (Viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening) de vraag om binnen een termijn van 30 dagen een advies over hoger genoemde voorontwerpen van decreet uit te willen brengen.

Onderstaand advies werd besproken op de beleidscommissie Ruimtelijke Ordening van 8 mei 2008 en goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de VVP op 19 mei 2008.

2. Opmerkingen bij het "Voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid"

2.1. Algemene opmerkingen

Het voorontwerp is de ingrijpendste wijziging sinds de vaststelling van het decreet op 18 mei 1999. Niet alleen worden bepaalde Afdelingen en Hoofdstukken inhoudelijk gewijzigd, ook procedures worden grondig hervormd. Zeker in het luik Vergunningenbeleid kan gesteld worden dat de burger de grote winnaar is. Op een aantal plaatsen werden onnodig ingewikkelde procedures vereenvoudigd en het beroep van derden wordt voortaan mogelijk gemaakt in alle gemeenten. Deze wijzigingen zijn positief.

Het decreet houdt deels ook rekening met rechtspraak van de Raad van State zodat een aantal juridische discussies voortaan wordt uitgesloten, wat de rechtszekerheid ten goede komt.

Anderzijds voegt het decreet nieuwe begrippen of benamingen in die de duidelijkheid, de herkenbaarheid en de continuïteit niet ten goede komen.

De VVP pleit alvast voor het behoud van de eenheid in procedure en bevoegdheden.

2.2. Respect voor de toepassing van het subsidiariteitprincipe en de afspraken van het kerntakendebat

Het decreet op de ruimtelijke ordening (1999) omschreef tussen de drie bestuursniveaus een taakverdeling op basis van het subsidiariteitsprincipe.

Door het voorliggende ontwerp wordt op een aantal plaatsen aan dit principe afbreuk gedaan of worden de besluiten van het kerntakendebat niet toegepast.. Voorbeelden daarvan zijn:

- de procedure bij de projecten van strategisch belang (art. 27, zie verder);
- de vergunningen verleend voor aanvragen van lokale besturen (gemeenten, OCMW's, intercommunales, kerkfabrieken, …) en voor werken van algemeen belang, met uitzondering van projecten van bovenlokaal en Vlaams belang (art. 28).

De provincies vragen het subsidiariteitsprincipe consequent toe te passen en met de beslissingen van het kerntakendebat rekening te houden.

2.3. Artikels gewijze opmerkingen

- Art. 4: Beleidsbrieven

Door artikel 4 wordt de opmaak van jaarverslag – en jaarprogramma geschrapt en vervangen door de opmaak van een jaarlijks bij het Vlaams parlement in te dienen "beleidsbrief" (met inbegrip van een rapportering) waardoor één centraal systeem van voortgangsbewaking wordt georganiseerd.

De VVP vraagt zich af:

- of daardoor daadwerkelijk een planlastvermindering ontstaat: het werkvolume vermindert immers niet. Het betreft voornamelijk een andere benaming voor een gelijkaardige inhoud;
- waarom deze beleidsbrieven bij het Vlaams parlement en niet bij de provincieraad moet worden ingediend;
- wie deze beleidsbrieven moet indienen: de provincieraad of de deputatie;
- hoe de opvolging door het Vlaams parlement wordt georganiseerd en teruggekoppeld, wat de waarde van deze terugkoppeling is.

- Art. 6, 7 en 8: Evenwichtige vertegenwoordiging

In deze artikels wordt telkens verwezen naar specifieke regelgevingen. Het is beter het principe van de evenwichtige vertegenwoordiging op te nemen. Indien de specifieke regelgevingen wijzigen, moeten ook aangehaalde artikels worden gewijzigd.

- Art. 17,4° Stedenbouwkundige verordening en stedenbouwkundig voorschrift in een RUP

De laatste zin ("Alle aangelegenheden die krachtens art. 54 geregeld kunnen worden in stedenbouwkundige verordeningen, kunnen het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundig voorschrift van een ruimtelijk uitvoeringsplan.") is eigenaardig: er is het instrument stedenbouwkundig voorschrift en het instrument verordening die ieder op zich van toepassing zijn. Een vermenging van beide instrumenten komt de duidelijkheid niet ten goede.

Er dient duidelijkheid tot stand te komen wat betreft het inhoudelijk verschil tussen een RUP en een stedenbouwkundige verordening.

- Art. 23,6° Inhoud stedenbouwkundige verordening

Het punt 12 dat hierdoor wordt toegevoegd is te gedetailleerd. Door deze gedetailleerde invulling worden de juridische implicaties in verhouding erg groot. Wat is de meerwaarde van deze toevoeging?

- Art. 26 Planbatenfonds

Dit artikel last een nieuw artikel over het Planbatenfonds in, waarbij in art. 91,§3, 3° wordt gesteld dat "de inkomsten die voortvloeien uit een provinciale of gemeentelijke bestemmingswijziging naar een

zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” valt, worden doorgestort naar de betrokken provincie, respectievelijk gemeente, ter benutting binnen het lokale ruimtelijk beleid…”.

Het zal dus lonen om bedrijventerreinen in te kleuren. Waarom worden overheden die zich inspannen voor bv. de open ruimte niet beloond? Een oplossing zou erin kunnen bestaan via een storting in een Vlaams Fonds en een herverdelingsleutel zodat overheden die de open ruimtes vrijwaren delen in de koek. Ook rond wonen kan dit een doelgroepenbeleid ondersteunen.

- Art. 27 Grootschalige stedenbouwkundige projecten

Het scheppen van de mogelijkheid om op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau strategische projecten op te zetten lijkt een vlotte regeling. Er dient echter te worden opgemerkt dat door dit instrument de structuurplannen op de driebestuursniveaus overruled worden. Om het vereenvoudigd samen te vatten: alles wordt mogelijk op elk niveau. De impact is groot en betekent een enorme devaluatie van een structuurplan. Indien de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat vorm geeft aan een ruimtelijk project van strategisch belang, noopt tot een herziening van het bindende en desgevallend het richtinggevende gedeelte van het ruimtelijk structuurplan, is een procedure voorzien om die herziening mogelijk te maken en dit zowel op Vlaams, provinciaal of gemeentelijk niveau.

Dit heeft als gevolg dat het lange termijnbeleid (- visie) dat werd uitgestippeld aan de hand van een structuurplan wordt ondergraven.

Bovendien dient duidelijker te worden omschreven wat “strategisch”, “grootschalig” inhouden.

Ook ontbreekt de reden waarom in geval van dergelijk project van gemeentelijk belang de Vlaamse regering bevoegd is om goed te keuren. Zowel het opstellen van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan alsook een herziening ervan behoort tot het goedkeuringstoezicht van de deputatie, waarom is dit in dit artikel anders? De subsidiariteit tussen de drie planningsniveaus wordt hier niet gerespecteerd.

Los van de inhoudelijke opmerkingen is het decretaal kader (met de 5 vereisten) bijzonder vaag en schept een grote mate van rechtsonzekerheid wat allicht extra juridische betwistingen zal opleveren. Bovendien voorziet het in nog een nieuwe procedure.

Vastgesteld wordt dat de doelstellingen van het ruimtelijk structuurplan op basis van het geuite voorstel en de daaraan verbonden procedure ondergraven wordt.
Om dit te vermijden pleit de VVP ervoor om het strategisch plan van de gemeente te laten goedkeuren door de deputatie waardoor het strategisch plan als de GRUP te samen kunnen goedgekeurd worden.

Daarnaast dient vastgesteld te worden dat het niet duidelijk is wat men met een strategisch plan bedoelt? Wat is de bandbreedte ervan?

- Art. 28 Vergunningenbeleid
  - Art. 92, 5° voert de begrippen “hoofdzakelijk vergund” en “vijfentachtig procent” in.

Dit kan beter geschrapt worden. Het huidige “hoofdzakelijk vergund” voldoet, omdat dit door de praktijk werd ingevuld, groeide, waardoor de praktijk kan meespelen. De voorgestelde aanpassing en formele invulling zullen leiden tot meer discussie dan wat er tot nu toe is. Wat als de constructie op een andere plaatst ligt maar toch aan het volume voldoet? Een cijfermatige benadering (85%) zal in de praktijk onwerkbaar blijven en tot menige discussies leiden.

Hoe verhoudt dit begrip zich tot het begrip “marginale afwijking” in art. 93.5 bij het As-builtplan?

Wat als 85% vergund is maar de overige 15% essentiële elementen of voorwaarden bevatten die aan de vergunning verbonden zijn?

Vraag is of een marginale afwijking kan slaan op grote constructies als appartementsgebouwen of bedrijfsgebouwen?

De voorgestelde nieuwe werkwijze kan gevolgen hebben op de goede ruimtelijke ordening,op de mobiliteit, veiligheid, …

- Art.93 - 4°- "waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt"

Dit is een vage omschrijving: wat wordt verstaan onder de "aard"?

- art.93, 8°- opsomming recreatieve terreinen

Het is wenselijk een limitatieve lijst te geven, zoniet geen lijst (louter de omschrijving 'recreatieve terreinen of inrichtingen, om mogelijke betwistingen te voorkomen.

- Art. 93.1 introduceert meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen

Hoewel dit in de eerste plaats een probleem van de gemeenten is, moet gesteld dat dit, zo blijkt uit een gelijkaardige regeling in Vlarem, dat de meerwaarde daarvan onbestaande is gebleken! Vraag is wat zal er gebeuren met die meldingen?
Meldingsplicht als categorie invoeren brengt onzekerheid, bemoeilijkt de werking, geeft enkel administratieve last:

- Wie gaat dit controleren?
- Hoe wordt dit ingebracht in het vergunningenregister?

Is hiertegen in beroep gaan mogelijk.

Er wordt voor gepleit twee categoriën te weerhouden: vergunningsplichtig of vrijgesteld.

Beter is met een eenvoudig besluit de lijst met de niet – vergunningsplichtige handelingen uit te breiden.

- Art. 93, 5 voert een "As built – attest" in

Dit attest roept veel vragen op:

- Wat is "een marginale afwijking" is: een afwijking kan marginaal zijn voor de bouwer maar niet voor de buurman. (bijvoorbeeld raam met uitzicht, plaats waar een airco wordt aangebracht);
- Zal dit getoetst worden aan de nieuwe inhoud van het begrip "hoofdzakelijk vergund"
- Het attest treedt in de plaats van een vergund plan, hierdoor onstaat rechtsonzekerheid niet alleen voor de vergunning verlenende overheid, het bijhouden van het vergunningsenregister en de rechten van derden
- Wat zijn de gevolgen van het niet valideren van een attest (art. 93.5 § 2)? Houdt dit het vermoeden van bouwovertreding in?
- De attesterende instantie treedt bij de beslissing van de afgifte op als uitvoerend orgaan van het Vlaams gewest (art 93.6). Tegenover wie moet de attesterende instantie zich verantwoorden?
- Hoe verhoudt een as-builtattest zich t.o.v. een omstandig gemotiveerde vergunning afgeleverd door CBS of deputatie?

Het college dient het 'as built-attest' te valideren en niet de stedebouwkundige ambtenaar.

- Art. 99.2: "direct werkende normen" binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening

Het artikel stelt dat “indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening (…) de vergunning wordt geweigerd (…)….)”.

Deze wijziging heeft geen meerwaarde t.o.v. de huidige regeling die duidelijker is omdat wordt opgesomd wat, wie bindend is of dat niet is. Vraag is dan ook hoe ver de naleving van de sectorale regelgeving dient te gaan.
Ook art. 99.3 gaat verder en is veel ingrijpender dan de huidige regeling en voert de facto meer bindende adviezen in dan de huidige regeling. De VVP pleit voor de schrapping van alle bindende adviezen. Voor de VVP dienen de uitgebrachte adviezen op hun waarde te worden geëvalueerd.

- Art. 114 Planologische attesten voor zonevreemde constructies

Wat artikel 114 betreft vindt de VVP dat dit artikel integraal kan geschrapt worden omdat enerzijds de rechtszekerheid inzake zonevreemde constructies reeds voldoende wordt beschermd en anderzijds gevreesd wordt dat het lokale beleid niet meer in staat zal zijn om zelf de prioritering van het opstellen van Rups te bepalen.

- Art. 115 Verhouding met de milieuvergunning

In dit artikel wordt bij 1° aangegeven wanneer in eerste aanleg en in beroep een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting waarvoor een milieuvergunning vereist is, als “definitief verleend” kan worden beschouwd.
Voor wat de procedure in beroep betreft is er echter geen integratie met de milieuvergunning.
De beroepsprocedure dient voorzien te worden in het geheel van de procedure.

- Vervaltermijn (art. 120.6. §1) en termijn van orde (art. 120.8)

Artikel 120.6 stelt dat het college van burgemeester en schepenen een beslissing over een vergunningsaanvraag (105 kalenderdagen voor een stedenbouwkundige vergunning, 150 voor een verkavelingsvergunning) binnen een bepaalde, dwingende vervaltermijn dient te nemen.
Artikel 120.8, 1° stelt dat de Vlaamse regering in de procedure in eerste aanleg tussentijdse termijnen van orde kan bepalen.

Een dwingende termijn levert bij het niet halen extra werk op voor de provincies. Vraag is bovendien hoe deze 2 soorten termijnen met elkaar te verzoenen zijn?

De VVP stelt voor om de termijn van beslissing van de deputatie op 75 dagen te behouden tenzij de deputatie voor de 75-stigste dag zelf beslist om de termijn te verlengen met 30 dagen.
(zie ook art. 121.2§2).

- Art. 120.7. §1: Ordetermijn van 10 dagen

Dit artikel stelt dat het college van burgemeester en schepenen een afschrift van de vergunningsbeslissing binnen een ordetermijn van tien kalenderdagen en per beveiligde zending aan de aanvrager dient te bezorgen.
Door deze strikte bepaling kan de deur openzetten naar het uitstellen van de betekening, met alle problemen van dien.

- art. 120.7 §2 laatste lid: Gebruik maken van vergunning

Dit artikel stelt: "Onverminderd artikel 115, §2, mag van een vergunning gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijfentwintig kalenderdagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep."

Als het beroep op de 20ste dag, een vrijdag wordt verstuurd, ontvangt de provincie dit op dag 23 waarna slechts 1 dag meer rest om aanvrager op de hoogte te brengen, wat in geval van verlengde weekends problematisch is. In dit opzicht is het afzien van de gelijktijdige zending een stap achteruit voor de duidelijkheid, maar vooruit voor de administratieve vereenvoudiging. Een oplossing kan er in bestaan de termijn op 30 dagen te brengen.

- art. 28 - art. 121.2 § 1: Hoorprocedure bij administratieve beroepsprocedure

Dit artikel stelt: "De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen."
Waarom moet dit na zoveel jaren functioneren op provinciaal niveau door Vlaanderen verder bepaald worden?

- Art. 122 Bijzondere procedure

In het kerntakendebat werd gesteld dat de deputatie de vergunningen zou verlenen voor aanvragen van lokale besturen (gemeenten, OCMW's, intercommunales, kerkfabrieken, …) en voor werken van algemeen belang, met uitzondering van projecten van bovenlokaal en Vlaams belang. De provincies pleiten er voor deze afspraken na te leven. Waarom zijn de afspraken van het kerntakendebat niet weerhouden?

- Hoofdstuk VIII Raad voor vergunningsbetwistingen

In dit hoofdstuk wordt een Raad voor Vergunningsbetwistingen opgericht.
Dat deze raad, op basis van het legaliteitsprincipe, de deputatie kan bevelen om een nieuwe beslissing te nemen onder de door de raad gestelde voorwaarden (die kunnen afwijken van procedurevoorschriften opgenomen in het decreet), gaat erg ver.
De raad doet uitspraak binnen een termijn van orde van 60 dagen (art. 132.§1) wat in de praktijk een onbeperkte termijn kan zijn, waarna de deputatie nog eens een dient te beslissen.
Vraag is of dit voor de rechtszoekende een meerwaarde oplevert ten opzichte van de huidige procedure bij de Raad van State?

- Art. 89 Inwerkingtreding

Gezien de fundamentele aanpassingen die beoogd worden is het de vraag of de inwerkingtreding op 01.01.2009 wel haalbaar, realistisch is.

3. 3. Opmerkingen bij het "Voorontwerp van decreet betreffende het Grond – en Pandenbeleid"

3.1. Ruimere invulling

Het voorliggende ontwerp van decreet richt zich vooral op de (kapitaal-) compensatie als gevolg van de wijziging van de bestemming en het voeren van een sociaal woonbeleid.

Grond – en pandenbeleid kan echter voor tal van andere ruimtelijke doelstellingen worden ingezet zoals de realisatie van projecten opgenomen in provinciale ruimtelijke structuurplannen en – uitvoeringsplannen. Op die manier zouden de provincies kunnen beschikken over een instrument om hun ruimtelijk beleid te operationaliseren.

3.2. Subsidiariteit en toezicht

Voorliggend voorontwerp van decreet doet op tal van plaatsen afbreuk aan het subsidiariteitsprincipe, dwingt de provincies een toezichtsrol op de gemeenten op te nemen. De VVP vraagt met aandrang dat met onderstaande opmerkingen wat toezicht en dwangtoezicht betreft rekening wordt gehouden.

- Administratief beroep tegen het bouwpotentieelregisterr

Elke gemeente houdt een register van onbebouwde bouwgronden en kavels bij, het zogenaamde bouwpotentieelregister waarin bijzondere karakteristieken over bepaalde percelen worden opgenomen (art. 2.2.6). De betrokken Vlaamse bestuuren kunnen een administratief beroep instellen bij de deputatie tegen de weigering om deze bijzondere karakteristieken in het bouwpotentieelregister op te nemen (art. 2.2.9, 2°). De deputatie krijgt daardoor eigenlijk een rol van toezichthoudende overheid ten aanzien van de gemeenten. Als de betrokken Vlaamse besturen willen optreden tegen de gemeenten, waarom doen ze het dan zelf niet? De provincies zijn geen voorstander van deze beroepsmogelijkheid, vinden dat de Vlaamse overheid dient toe te zien op de naleving van deze regelgeving.
De provincies kunnen dit niet aanvaarden: zij zijn geen voorstander van toezicht op, handhaving van het gemeentelijk beleid.

- Strategische activeringsprojecten (art. 3.1.1)

VVoor de strategische activeringsprojecten worden subsidies toegekend door Vlaanderen, dat beslist wanneer iets een strategisch project is en kanab beslissen subsidies te geven aan gemeentes die "significante inspanningen leveren op het vlak van grond- en pandenbeleid of belangrijke planschade lijden". Op die manier kunnen gemeentes volledig autonoom met Vlaanderen handelen, het provinciale niveau kunnen ze hier overslaan.

- Verordeningen sociaal wonen en bescheiden wonen

Vlaanderen stelt een verordening sociaal wonen (art. 4.1.6, §2) en bescheiden wonen (art. 4.2.1) vast. Deze verordeningen prevaleren op stedenbouwkundige voorschriften van verkavelingsvergunningen, RUP's en BPA's. Vlaanderen overschrijft op die manier al het werk dat gemeentes en provincies hebben gedaan in de RUP's en BPA's.

- Vaststelling gemeentelijk RUP door de Vlaamse overheid

Indien een gemeentelijk RUP afwijkt van de sociale percentages zoals bepaald in de verordening sociaal wonen, wordt het gemeentelijk RUP vastgesteld door de Vlaamse Regering (art. 4.1.7, 1°). In het kader van de subsidiariteit wordt voorgesteld Is het niet juistdat de deputatie op basis van die de lokale factoren hierbij juist kan afwegen?dit RUP vaststelt.

- Tweede aanleg

In het kader van het Sociaal Woonaanbod (art. 4.1.11,§ 1) en Bescheiden Wonen (art. 4.2.3) kunnen in eerste aanleg stedenbouwkundige – en verkavelingsvergunningen worden verleend waaraan bepaalde voorwaarden zijn verbonden. Het is niet duidelijk hoe dit gehanteerd moet worden bij aanvragen in tweede aanleg.

- Dwangtoezicht door de provincie op het "Bindend sociaal objectief"

Vlaanderen stelt een bindend sociaal objectief vast en een beoordelingskader (1 januari 2009) inzake sociaal woonaanbod (art. 4.1.2). De provincieraad kan dat gewestelijk beoordelingskader vervangen door een provinciaal afwegingskader, dat strenger kan zijn en/of andere accenten kan leggen (art. 4.1.3). Dat moet wel goedgekeurd worden door Vlaanderen. Hoe, is nog niet duidelijk. Vervolgens moeten de gemeenten daarbinnen hun bindend sociaal objectief vastleggen. Als ze dat niet doen is er 'dwangtoezicht (cfr. art. 261 gemeentedecreet) door de deputatie in het geval van een provinciaal beoordelingskader.
De provincies kunnen dit niet aanvaarden: zij zijn geen voorstander van toezicht op, handhaving van het gemeentelijk beleid.

3.3 Link met het decreet Ruimtelijke Ordening

Er wordt ook vaak een link gemaakt met bepalingen voor ruimtelijke ordening, waardoor het niet altijd zo duidelijk is wat er primeert: het stedenbouwkundig voorschrift of de bepalingen in dit decreet. Het komt de duidelijkheid niet ten goede.
Bv.:

- De Vlaamse regering bepaalt, voor zover als nodig voor de toepassing van dit decreet, de wijze waarop gebiedsbestemmingen in een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg onder een in dit decreet vermelde categorie van gebiedsaanduiding kunnen worden gebracht (art. 1.2, §2);
- Het grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen wordt bekendgemaakt en treedt in werking overeenkomstig de regelen als bepaald in artikel 21 van het decreet ruimtelijke ordening (art. 2.2.1, §3);
- Is het bindend sociaal objectief niet verwezenlijkt wordt binnen de vooropgestelde termijn moeten de gemeentes zich verantwoorden m.b.t. de gronden die ze zelf nog hebben liggen (art. 3.2.1, & 1). Deze kunnen geschrapt worden uit het bouwpotentieelregister, maar deze gronden blijven volgens de bestemmingsplannen toch woongebied?
- De verordening sociaal wonen (art. 4.1.6, § 2) prevaleert te allen tijde op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften;

3.4 Punctuele opmerkingen

- Grond- en pandenbeleidsplan

De provincie kan een grond- en pandenbeleidsplan opstellen (art. 2.2.4). Dat plan richt zich naar het grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen. Het grond- en pandenbeleidsplan heeft dezelfde tijdshorizon als het ruimtelijk structuurplan. In 2009 (art. 6.4.1) wordt dat van Vlaanderen voorlopig vastgesteld voor 3 jaar. Ook de provincies en gemeentes kunnen dat pas in 2009-2012. In 2012 komt het definitieve plan voor Vlaanderen er, gekoppeld aan de herziening van het RSV.
Wat als Vlaanderen dit voorlopig grond- en pandenbeleidsplan niet heeft tegen 2009 (er is toch geen sancties opgenomen)? Kunnen de provincies dit dan al opmaken?

E wordt vastgesteld (art. 2.2.4) dat de inhoud van het lokale grond- en pandenbeleidsplan van de provincie verschillend is, minder omschreven wordt dan het Vlaamse. De reden daartoe wordt niet verduidelijkt.

- Betrokkenheid gegevensbanken

In art. 2.2.14 wordt de digitale koppeling van een aantal gegevensbanken geregeld. Het is belangrijk dat niet alleen de gemeenten, maar ook de provincies worden betrokken bij de totstandkoming van deze koppeling, ze ook kunnen raadplegen (ook voor de “Kruispuntdatabank betaalbaar wonen”, art. 4.3.1).

Contactpersoon:	Peter.gorle@vlaamseprovincies.be
Referentie:	PG/N/RO/080422.080 Advies goedgekeurd door Raad van Bestuur

ADVIES VAN DE MINARAAD

Minaraad
milieu-en natuurraad van Vlaanderen

ADVIES
22 mei '08

Voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid
en
voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid

2008|26

Inhoud

Inleiding 734

Krachtlijnen 735

Adviestekst 740

1. Algemene opmerkingen met betrekking tot de werkbaarheid van voorliggende voorontwerpen 740

1.1. Leesbaarheid en werkbaarheid 740

1.2. Rechtszekerheid, eenvoud en snellere procedures 743

1.3. Financiële haalbaarheid en strikte timing 745

1.4. Fundamentele opmerkingen bij de inhoud van de voorontwerpen van decreet 748

2. Voorontwerp decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid 751

2.1. Planologie 751

2.1.1. Planbatenheffing blijft complex 754

2.1.2. Verkorte procedure voor projecten van strategisch belang 758

2.2. Vergunningenbeleid 761

2.2.1. Meldingsplicht, vergunningsplicht en vrijstellingen 761

2.2.2. As built-attest 762

2.2.3. Regularisatieverguning (art. 98) 763

2.2.4. Beoordelingsgronden voor vergunningen 764

2.2.5. Zonevreemde constructies 766

2.2.6. Administratieve beroepsprocedure 770

2.2.7. Raad voor vergunningsbetwistingen 771

2.2.8. Weekendverblijven 772

2.2.9. Stedenbouwkundige voorschriften in andere beleidsvelden 773

2.3. Handhaving 774

2.3.1. Handhavingsplan 774

2.3.2. Hoge Raad voor Handhavingsbeleid 775

2.3.3. Minnelijke schikking 776

2.4. Diverse bepalingen 776

3. Voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid 778

3.1. Algemene opmerkingen grond- en pandenbeleid 778

3.2. Grondbeleidsplannen 779

3.3. Activering van gronden en panden (boek 3) en maatregelen betaalbaar wonen (boek 4) 782

3.3.1. Activeringsprojecten 782

3.3.2. Activeringsheffing 783

3.4. Kapitaalschade ten gevolge van het grondbeleid 784

3.5. Evaluatie decreet Grond- en Pandenbeleid 789

3.6. Wijzigingen aan DRO via het decreet Grond- en Pandenbeleid 790

Inleiding

De Minaraad ontving de adviesvraag over het voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en over het voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid op 17 april 2008. De adviestermijn bedroeg 30 dagen, maar uitstel van de adviestermijn werd verleend tot 22 mei 2008. Beide decreten werden samen voor advies voorgelegd en worden bijgevolg gezamenlijk behandeld.

De werkgroep Ruimtelijke Ordening van de Minaraad bereidde dit advies voor en vergaderde driemaal. De Raad kon beroep doen op de externe expertise van de Vereniging voor Bos in Vlaanderen (VBV) en Landelijk Vlaanderen bij de totstandkoming van dit advies.

Het ABVV, de ACLVB, het ACV, de Boerenbond, de UNIZO en het VOKA-Vlaams Economisch Verbond onthouden zich bij dit advies omdat zij hierover via de SERV advies wensen uit te brengen.

De Vlaamse Hoge Bosraad onthoudt zich bij punten [117], [118] en [119].

Hubert David,
voorzitter Minaraad

Krachtlijnen

De Minaraad staat kritisch ten aanzien van het voorontwerp van decreet tot aanvulling en aanpassing van het ruimtelijke plannings-, vergunningen en handhavingsbeleid en ten aanzien van het voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid. Beide decreten werden al geruime tijd aangekondigd, maar liggen nu pas voor advies voor. De Raad betreurt dat deze twee omvangrijke decreten, waarin meerdere belangrijke wijzigingen worden doorgevoerd aan het ruimtelijke ordeningsbeleid, binnen een termijn van ca. 30 dagen behandeld moeten worden. Voorliggend advies beperkt zich noodgedwongen tot een advies op hoofdlijnen.

De Minaraad stelt vast dat een samenhangende onderbouwing van de fundamentele keuzes in de voorontwerpen ontbreekt. Bij lezing van de documenten, moet de Minaraad vaststellen dat voornamelijk ad-hocoplossingen worden geboden voor problemen die zich situeren op het vlak van zonevreemde bedrijven, zonevreemde woningen, infrastructuurprojecten, sociale woningen, handhaving van bouwwetgeving, bijkomende schadecompensaties voor landbouw. De documenten wekken de indruk ‘voor elk wat wils’ te bevatten, maar dit resulteert niet in een samenhangende regelgeving voor ruimtelijke ordening.

De Raad merkt op dat in januari een politiek akkoord over de inhoud van beide decreten tot stand kwam dat vastgelegd werd in een afsprakenkader. De Raad meent dat deze documenten voor advies voorgelegd moesten worden aan het brede maatschappelijk middenveld. Hierdoor zouden de principes en afspraken in een vroegere fase afgetoetst worden en zouden de decreetteksten tot een meer evenwichtig geheel kunnen groeien. Meer nog, de Raad betreurt dat ook in een vroegere fase niet voluit gekozen werd voor inspraak en transparantie. Het ruimtelijke ordeningsbeleid belangt nochtans iedereen aan en vormt een dossier bij uitstek om een eerste politiek en maatschappelijk overleg te organiseren op basis van een witboek (of groenboek), voorafgaand aan de redactie van de regelgeving. Gelet op de korte adviestermijn, de nazending van de RIA’s en het feit dat de volledige politieke beslissingscyclus afgerond zou moeten zijn tegen 1 januari 2009, stelt het gebrek aan transparantie en inspraak zich nog scherper. Dit zal weinig ruimte laten voor debat of een grondige bijsturing van de teksten.

Bovendien stelt de Raad vast dat het voorontwerp tot aanvulling van het decreet Ruimtelijke Ordening van 1999 (DRO ‘99) zeer moeilijk leesbaar is. Dit voorontwerp herschrijft en hernummert grotere delen van het huidige DRO ‘99. Bovendien vervangt het voorontwerp een aantal ingeburgerde begrippen door nieuwe begrippen. De meerwaarde is echter niet altijd duidelijk. Of andere wetteksten afgestemd zijn op deze nieuwe begrippen is niet duidelijk.
Bovendien is dit de 20ste wijziging aan het DRO ‘99. De Raad wijst erop dat deze herhaalde wijzigingen niet instaan voor een duidelijk, helder en continu beleid. Voor de uitvoering van het ruimtelijke ordeningsbeleid impliceert dit dat zowel de burger als de overheid (gemeentelijke, provinciale en gewestelijke ambtenaren) telkens zeer alert moeten blijven met betrekking tot wat wel en niet mag en dat ze de snel wijzigende wetgeving nauwgezet moeten opvolgen. Deze snel op elkaar volgende wijzigingen staan niet in voor ‘rechtszekerheid’ en continuïteit in het beleid. De Raad wijst er bovendien op dat de voorliggende teksten waarschijnlijk aanleiding zullen geven tot nieuwe rechtspraak over de interpretatie van een aantal nieuwe begrippen enz. De slechte kwaliteit van de memories van toelichting zal hierbij een bijkomend gebrek zijn,

aangezien de rechtspraak zich hierop niet zal kunnen baseren om de decretale bepalingen in de 'geest van de decreetgever' te plaatsen. Dit alles komt de rechtszekerheid zeker en vast niet ten goede, terwijl de decreetgever zichzelf wel bijkomende rechtszekerheid tot doel stelde bij de decreetwijziging**.**

De Minaraad stelt vast dat de bepalingen van de decreetteksten voor bijkomende planlasten en werklast zullen zorgen bij gemeenten en provincies. Zo wordt bijvoorbeeld het toepassingsgebied van de planologische attesten sterk uitgebreid. Niet alleen zullen gemeenten en provincies aanzienlijke inspanningen moeten leveren om al deze bepalingen en verplichtingen te doorgronden en uit te voeren. Bovendien betreurt de Raad dat gemeenten en provincies hierdoor niet ten volle kunnen inzetten op het uitvoeren van de gemeentelijke en provinciale structuurplannen, het handhaven van het lokale ruimtelijke beleid, of het nastreven van de vijf ontvoogdingsvoorwaarden. En dit terwijl vele gemeenten en provincies thans een langere inloopperiode en planningsfase (structuurplannen enz.) achter de rug hebben en zouden kunnen inzetten op het operationaliseren van de uitgewerkte ruimtelijke visie.

De Raad stelt bovendien een verdere versoepeling van het ruimtelijke beleid vast door (her)introductie van een aantal elementen en nieuwe bijkomende uitzonderingsregels. Bijvoorbeeld: de regularisatievergunning wordt terug ingevoerd, de mogelijkheden dankzij het planologisch attest worden sterk uitgebreid, nieuwe bepalingen voor zonevreemde recreatieve constructies creëren meer mogelijkheden, recreatief medegebruik wordt generiek mogelijk gemaakt, een vergunning kan 'marginaal afwijken' van de vergunning, 'hoofdzakelijk vergund geachte' gebouwen moeten vanaf nu slechts voor 85% 'hoofdzakelijk vergund geacht zijn' terwijl in vroegere rechtspraak nog 'meer dan 90%' als norm gold, enz.
De Raad vreest voor een verdere 'verrommeling' van de Vlaamse open ruimte en in het bijzonder voor een verdere aantasting en versnippering van de open ruimte.

De Minaraad heeft dan ook ernstige bedenkingen bij beide voorontwerpen en vindt beide ontwerpen op zijn minst 'niet rijp'. Het doel van rechtszekerheid, snellere procedures, eenvoud van de regelgeving wordt door de voorliggende decreetteksten zelf onderuit gehaald.

Voorontwerp decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid

De planbatenheffing wordt in het voorontwerpdecreet geoperationaliseerd. De doelstelling was om dit op een meer eenvoudige wijze te doen, maar de uitwerking van de planbaten schiet op dit vlak te kort. Het geheel is en blijft redelijk complex. Niet alleen wordt een nieuwe berekeningswijze ingevoerd, waarbij geen rekening meer wordt gehouden met regionale fluctuaties in de grondprijs. Bovendien heeft de Raad ernstige bedenkingen bij twee nieuwe situaties waarvoor een planbatenheffing verschuldigd is, namelijk: het spiegelbeeld van de bestemmingswijzigingscompensatie en de planbatenheffing bij omschakeling naar ontginningsgebied. De Raad stelt vast dat nog veel onduidelijkheden bestaan i.v.m. deze laatste bepaling. Bovendien moet nog wetenschappelijk onderzoek gebeuren en lijkt het voorbarig om dit nu al op te nemen in het ontwerpdecreet.

De opbrengsten worden onterecht voorbehouden en geoormerkt. Niet alleen wordt een deel van de opbrengsten voorbestemd voor bepaalde realisaties door het doorstroomsysteem naar het Rubiconfonds, het Grondfonds en gemeenten en provincies. De memorie van toelichting vermeldt bovendien dat gemeenten en provincies deze opbrengsten 'in het bijzonder moeten aanwenden' voor bepaalde

aangelegenheden. Eveneens moeten de strategische projecten die via het Grondfonds gerealiseerd zullen worden, in het bijzonder ingezet worden om het sociaal en betaalbaar woonaanbod te stimuleren. De Minaraad vindt dit een sterke inperking en pleit ervoor de planbaten algemeen in te zetten om de doelstellingen uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) te realiseren, inclusief de gewenste natuurlijke structuur. De Raad dringt erop aan dat de realisatie van de bijkomende natuur- en bosgebieden (en de bijhorende planschade) ook door de planbatenheffing wordt gerealiseerd. Indien de decreetgever vasthoudt aan de voorwaarde 'projectmatig strategisch karakter' dan kunnen stadsbossen schoolvoorbeelden zijn.

De Minaraad heeft ernstige bedenkingen bij de bepalingen gekoppeld aan de deontologische code. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties zoals natuur- en milieuverenigingen of landbouworganisaties uitgesloten worden uit de discussie, indien een van de leden of lidorganisaties van deze (uitgebreide) organisaties een bezwaar heeft ingediend. Dit zou immers het systeem van een maatschappelijke adviesraad ondermijnen.

Voor projecten van groot strategisch belang worden speciale verkorte procedures ingevoerd. De Minaraad benadrukt dat deze strategische projecten moeten kaderen in een algemene ruimtelijke visie. Grote infrastructurele noden zijn bovendien geruime tijd op voorhand gekend of kunnen geruime tijd op voorhand voorspeld worden. Dit geeft juist de kans om het proces volwaardig te doorlopen en de tijd te nemen om inspraak en participatie te organiseren. Het gaat niet op om ad hoc speciale, verkorte procedures in te roepen om bijkomende grote wegen, sluizen, enz. te realiseren, zonder dat dit afgestemd is met de algemene visie van het RSV. De Minaraad vreest dat de uitzonderingsprocedure de samenhang en de afstemming zal ondermijnen. Bovendien vraagt de Raad aandacht voor een gedegen alternatievenonderzoek, kostenbatenanalyse, plan-MER enz, inspraak en openbaarheid en een systeem van risicobeheer. Een gelijkaardige redenering gaat volgens de Raad ook op voor de 'strategische projecten' op provinciaal en gemeentelijk niveau.

Het voorontwerp herschikt en herschrijft de bepalingen met betrekking tot de 'zonevreemde constructies'. De meerwaarde hiervan is niet duidelijk. Ook worden de vroegere overgangsbepalingen voor zonevreemde constructies 'algemeen gemaakt' ook tegenover de ruimtelijke uitvoeringsplannen, terwijl deze vroeger enkel betrekking hadden op gewestplannen of plannen van aanleg. De Minaraad betreurt het signaal dat hiermee gegeven wordt. De generieke bepalingen komen over als 'verworven rechten'. De Raad kan zich bovendien niet verzoenen met de bepalingen die sociaal-recreatief medegebruik in alle bestemmingen mogelijk maakt.

Verder betreurt de Raad dat het toepassingsgebied van de planologische attesten sterk uitgebreid wordt, zowel voor bedrijven als voor 'woningen'. De Minaraad betreurt deze verruiming van het toepassingsgebied ten zeerste en wijst erop dat hierdoor de oorspronkelijke doelstelling van het planologisch attest onderuit wordt gehaald. Deze was immers bedoeld om rechtszekerheid te kunnen geven aan dringende uitbreidingsbehoeften van zonevreemde of door uitbreiding zonevreemde bedrijven, zodat deze bedrijven kunnen beslissen over investeringen in productieprocessen.

Bovendien kunnen vanaf nu ook zonevreemde constructies een oplossing zoeken via een planologisch attest. Bij positief planologisch attest kan dit gekoppeld worden aan de verplichting om een RUP op te maken. De Raad benadrukt dat een gelijkaardige redenering (omwille van dringende economische redenen) zoals voor zonevreemde

bedrijven niet opgaat voor ‘andere zonevreemde constructies’. De Minaraad ziet geen gelijkaardige reden waarom particulieren of andere initiatiefnemers op korte termijn uitspraken moeten kunnen afdwingen voor zonevreemde constructies in ruimtelijk kwetsbare gebieden. De termijn met verplichting tot opmaak van een RUP (nl. 5 jaar) bij een positief planologisch attest voor zonevreemde constructies kan niet verantwoord worden, vanuit een dringende noodzaak.

Door het toepassingsgebied van de planologische attesten sterk uit te breiden, vreest de Minaraad dat de planvisie (nog) sterk(er) onder druk komt te staan. Meer bedrijven kunnen zich immers beroepen op de procedure van het planologisch attest, maar ook particulieren kunnen een planologisch attest aanvragen voor zonevreemde constructies. Dit dreigt een lange termijn ruimtelijk beleid te ondermijnen, aangezien het een ad-hocbeleid in de hand werkt. De planologische attesten dwingen de overheid immers om uitspraken te doen over de mogelijkheden voor bedrijven of voor zonevreemde ‘constructies’.

Wat de meerwaarde is van een afzonderlijk administratief rechtscollege ‘Raad voor vergunningsbetwistingen’ is voor de Raad niet duidelijk. De nieuwe raad neemt een deel van de taken van de Raad van State over. De oprichting van sterk gespecialiseerde rechtbanken houdt echter het gevaar in dat verschillende rechtbanken bevoegd zijn voor verschillende aspecten van eenzelfde dossier en dat deze aspecten niet langer in hun samenhang kunnen worden beoordeeld. Bovendien wordt het voor de burger moeilijker om te weten voor welke betwisting hij bij welke rechtbank terecht kan. De kans bestaat dat hij tegelijkertijd bij verschillende rechtbanken moet aankloppen.

De Raad vraagt dat in ruimtelijk kwetsbare gebieden geen uitdovend woonrecht wordt toegekend en dat illegale weekendverblijven evenmin geregulariseerd worden via RUP's. In andere bestemmingen kan uitdovend woonrecht worden toegekend met 1 juli 1999 als spildatum volgens de resolutie van het Vlaams Parlement van 10 mei 2000.

De Raad staat positief tegenover de planmatige aanpak van de handhaving. Wel betreurt de Raad dat in het voorontwerp al nieuwe regels ingevoerd worden met betrekking tot de handhaving, zoals het verplichte advies van de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid, de marginale toets enz. De Minaraad had verwacht dat nieuwe regels gebaseerd zouden zijn op een evaluatie, die aan de basis moet liggen van de opmaak van het handhavingsplan. Het voorontwerp loopt met andere woorden vooruit op de evaluatie en het handhavingsplan.

De Minaraad stelt vast dat bevoegdheden van de Hoge Raad voor Herstelbeleid sterk uitgebreid zijn en vanaf nu Hoge Raad voor Handhavingsbeleid heet. Een aantal van deze takenpakketten komen gevaarlijk dicht op het terrein van de rechterlijke macht of rechterlijke uitspraken. De Minaraad heeft daarom ernstige bedenkingen bij de (uitgebreide bevoegdheden van de) Hoge Raad voor Handhavingsbeleid.

Voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid

De Minaraad stelt vast dat het grond- en pandenbeleid in het algemeen als essentiële voorwaarde wordt gezien voor een effectief functioneren van het ruimtelijk beleid. Ook is het grond- en pandenbeleid noodzakelijk om sociale en functionele verdringing te voorkomen. Het is volgens het RSV essentieel dat een grond- en pandenbeleid gericht is op de realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur en bestemmingen voor diverse

ruimtebehoevende maatschappelijke activiteiten.

Het (Vlaams) grondbeleidsplan wordt al geruime tijd aangekondigd. De decretale kapstokken om dit op te stellen zijn bovendien ook al geruime tijd aanwezig, zoals bv. in het DRO '99 dat stelde dat twee jaar na de inwerkingtreding van het DRO '99 (d.w.z. 1.10.2001) een grondbeleidsplan zou klaar zijn. Het feit dat nog steeds geen grondbeleidsplan Vlaanderen bestaat, kan niet verantwoord worden door een gebrek aan decretale onderbouwing. De Minaraad stelt vast dat het Vlaams grondbeleidsplan nogmaals wordt aangekondigd, een voorlopige versie tegen 2009 en een definitieve versie tegen 2012. De Raad dringt nogmaals aan om zo snel mogelijk werk te maken van dit essentiële plan.

Twee nieuwe vormen van kapitaalschade worden ingevoerd: de kapitaalschade ten gevolge van de bestemmingswijzigingscompensatie (BWC) en de compensatie ingevolge bestemmingsvoorschriften (CIB). De Minaraad stelt vast dat beide vormen niet thuis horen in het grond- en pandendecreet. De Minaraad heeft bovendien ernstige bedenkingen bij de zeer complexe uitwerking van de BWC en de CIB. De Raad betwijfelt ten zeerste of deze systemen werkbaar zijn. Bovendien stelt de Raad vast dat het kostenplaatje van de BWC aanzienlijk is en afhankelijk van de aannames in de berekening kan variëren van ca. 12 miljoen € tot 29 miljoen €. De BWC en CIB gelden enkel voor landbouwgrond in gebruik door een beroepsland- of tuinbouwer. De Raad heeft ernstige twijfels hoe dit gerijmd kan worden met een gelijke behandeling van alle grondeigenaars in Vlaanderen.

De Raad kan akkoord gaan met het principe dat de kapitaalschade wordt vergoed bij het omzetten van landbouwgrond naar een groene bestemming. De Raad hoopt dat deze compensatie kan bijdragen tot het versneld realiseren van de - in het RSV vooropgestelde - doelstelling van 38.000 ha extra natuurgebied en 10.000 ha bijkomend bosgebied. De bestemmingswijzigingscompensatie (landbouw naar een groene bestemming) wordt echter als 'spiegelbeeld' ingevoerd voor de planbatenregeling bij bestemmingswijzigingen van groene bestemmingen naar landbouw. De Raad dringt omwille van de eenvoud, duidelijkheid en geldigheid van de regelgeving erop aan de BWC op te nemen in het systeem van planbaten- planschade.

De Raad ondersteunt de CIB niet. Enerzijds wijst de Raad erop dat de CIB niet past in de doelstelling. De CIB draagt immers niet bij tot het realiseren van meer natuur- en bosgebieden aangezien het gaat over het verwezenlijken van een overdruk op landbouwgebieden. Veel fundamenteler is de vaststelling dat met de CIB een precedent wordt gecreëerd om ook voor overdrukken de eigenaar te vergoeden voor eventuele 'kapitaalschade'. In het huidige voorstel wordt dit beperkt tot enkele specifieke overdrukken boven landbouwgrond. De Raad vreest evenwel dat dit in de toekomst zou uitgebreid kunnen worden naar andere overdrukken of zelfs naar bijkomende beperkingen los van overdrukken. Ook wijst de Raad erop dat met deze specifieke regeling voor landbouwgrond een discriminatie wordt gecreëerd ten aanzien van andere grondeigenaars. Deze compensatie kan immers onmogelijk volgehouden en gefinancierd worden voor alle gebruikersgroepen die eventueel geconfronteerd worden met gebruiksbeperkingen. Bovendien merkt de Raad, met uitzondering van de Vlaamse Hoge Bosraad, op dat de CIB-regeling zonder voorwerp zou kunnen zijn.

Adviestekst

1. Algemene opmerkingen met betrekking tot de werkbaarheid van voorliggende voorontwerpen

[1] **Advies op hoofdlijnen.** De Minaraad wenst te benadrukken dat voorliggend advies slechts een advies op hoofdlijnen is. De adviestermijn bedroeg slechts 30 dagen. Beide voorontwerpen van decreten tellen samen 118 pagina's. In de memories van toelichting worden in totaal 148 pagina's toelichting gegeven bij de decreetteksten. De RIA was niet bij de adviesvraag bijgevoegd, maar werd later op vraag van de Minaraad nagezonden. De RIA's, de bijlagen met inschatting van financiële impact en de nota's van Inspectie van Financiën van beide voorontwerpen voegen nog eens ca. 310 pagina's informatie toe. Het was de Minaraad echter onmogelijk de nagezonden RIA's en bijhorende documenten op deze korte termijn te analyseren. De Raad beperkt zich in zijn analyse in hoofdzaak tot de informatie in de decreetteksten en in de memories van toelichting. Door de beperkte adviestermijn is onderstaand advies beperkt tot een advies op hoofdlijnen. De Raad betreurt ten zeerste dat hij niet meer tijd kreeg om deze twee belangrijke dossiers grondiger te analyseren en te adviseren.

1.1. Leesbaarheid en werkbaarheid

[2] **Onderbouwing fundamentele keuzes ontbreekt.** De decreten waren al lang aangekondigd, onder meer in de Beleidsbrieven Ruimtelijke Ordening van deze legislatuur (2005-2006, 2006-2007, 2007-2008). Waarom een aantal pistes verlaten werden en waarom een aantal nieuwe pistes ingevoerd werden is echter onduidelijk. Enkele keuzes worden gestaafd door te verwijzen naar het regeerakkoord of naar resoluties in het Vlaams Parlement (bv. een resolutie over weekendverblijven). Deze documenten leveren een aantal ad-hocoplossingen voor bestaande problemen, maar kunnen niet in de plaats treden van een onderbouwde, algemene visie van de decreetgever. De memories van toelichting zijn bovendien eerder samenvattingen van de decreetteksten. Ook het politieke afsprakenkader dat in januari 2008 goedgekeurd werd, geeft weinig bijkomende informatie of onderbouwing van de fundamentele keuzes.
De RIA ontbrak bij de documenten van de adviesvraag. Deze werd naderhand opgevraagd en verkregen. Het was de Minaraad echter onmogelijk beide lijvige documenten in de beperkte tijd door te nemen (zie ook [1]).
De Minaraad mist een samenhangende onderbouwing van alle grotere en kleinere wijzigingen en betreurt het gebrek aan motivering ten zeerste. Bij lezing van de documenten moet de Minaraad vaststellen dat voornamelijk ad-hocoplossingen worden geboden, voor problemen die zich situeren op het vlak van zonevreemde bedrijven, zonevreemde woningen, infrastructuurprojecten, handhaving, sociale woningen en bijkomende schadecompensaties voor landbouw. De documenten wekken de indruk 'voor elk wat wils' te bevatten, maar dit resulteert niet in een samenhangende regelgeving voor ruimtelijke ordening.

[3] **Leesbaarheid voorontwerpdecreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid**. Het

voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid vult het DRO '99[1] aan, wijzigt artikelsgewijs een aantal elementen uit het DRO '99 en herschrijft grotere blokken (zoals het vergunningenbeleid en de planbatenregeling) uit het DRO' 99. De artikelnummers verwijzen enerzijds intern naar artikelen uit het nieuwe ontwerpdecreet en anderzijds naar artikelen uit het DRO '99 (en latere wijzigingen). Dit brengt met zich mee dat meerdere teksten naast elkaar moeten gelezen worden om de wetgeving te doorgronden.
De tekst staat bovendien bol van de interne en externe verwijzingen naar artikelnummers, daar waar de toevoeging van een of enkele zinnen veel duidelijker en leesbaarder zou zijn[2].
Een aantal nieuwe hoofdstukken heeft bovendien geen duidelijke structuur, zoals het hoofdstuk 'Titel III. Vergunningenbeleid'.
Een van de oorspronkelijke doelstellingen van de herziening van de decreten van 1996[3] en 1999 wordt hierdoor onderuit gehaald. De Beleidsbrief 2005-2006 van minister Van Mechelen gaf immers aan dat het de bedoeling was om tot een gecoördineerde wettekst te komen, die duidelijk leesbaar is. Zo zou de decreetwijziging onder andere de volgende aspecten meenemen:

- "*De opheffing van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996; hiertoe worden de nodige overgangsbepalingen opgenomen in het decreet van 18 mei 1999, zodat nog slechts één decreet Ruimtelijke Ordening overblijft.*
- *De bestaande decreten worden geïntegreerd in één enkel leesbaar, beter toegankelijk en afdwingbaar geheel (omvat o.a. de afdwingbare handhaving met het oog op de bescherming van de resterende open ruimte);"*[4]

---

[1] DRO '99: in voorliggende tekst wordt deze afkorting gehanteerd. Hiermee wordt verwezen naar het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 4 juni 2003, 21 november 2003, 7 mei 2004, 22 april 2005, 10 maart 2006, 16 juni 2006, 7 juli 2006, 22 december 2006, 9 november 2007 en 21 december 2007.

[2] Voorbeeld 1: in artikel 93, tweede lid wordt het volgende gesteld: "*De creatie van vormen van zorgwonen wordt niet beschouwd als het wijzigen van het aantal woongelegenheden, als vermeld in het eerste lid, 7°. Het verbreken van de voorwaarde, als vermeld in artikel 92, 14°, d), wordt wel als dergelijke vergunningsplichtige wijziging beschouwd."* Met enkele woorden uitleg kunnen deze verwijzingen vermeden worden.

Voorbeeld 2: "*Art. 108.1. Voor woningen gelden, benevens de voorwaarden van sectie 2, respectievelijk sectie 3, steeds volgende beperkingen:*

1° als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, wordt het volume van een herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³;

2° het aantal woongelegenheden blijft te allen tijde beperkt tot het bestaande aantal, ***onverminderd artikel 93, tweede lid.****"* Deze bepaling kan bv. vervangen worden door een zin, die even duidelijk weergeeft wat bedoeld wordt, namelijk "het aantal woongelegenheden in functie van zorgwonen wordt niet als vergunningsplichtig beschouwd voor zover ….".

[3] Decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 198 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij de decreten van 26 april 2000, 13 juli 2001, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 21 november 2003 en 2 april 2005.

[4] Zie pagina 7, Beleidsbrief Ruimtelijke Ordening / Monumenten en Landschappen 2005-2006.

[4] **Opheffing Coördinatiedecreet.** De Minaraad stelt vast dat een aantal bepalingen uit het Coördinatiedecreet '96 in het voorliggende voorontwerp worden overgenomen of gewijzigd. Artikel 85 van het voorontwerp tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid stelt dat het Coördinatiedecreet '96 zal opgeheven worden. Het is de Minaraad volstrekt onmogelijk om binnen de gevraagde adviestermijn na te gaan hoe en of alle bepalingen uit het Coördinatiedecreet overgenomen zijn in het voorontwerp. Ook de memorie van toelichting geeft hier geen duidelijke informatie over. Wanneer het Coördinatiedecreet opgeheven zal worden, is niet duidelijk.

[5] **Nieuwe begrippen vervangen ingeburgerde terminologie, nieuwe herschreven hoofdstukken vervangen ingeburgerde artikelen**. De decreten voeren een aantal nieuwe begrippen in waarvan men de meerwaarde in vraag kan stellen. Ook moet nog gescreend worden welke wetgevingen afgestemd moeten worden op deze nieuwe terminologie. Zo is er sprake van 'vreemde oorzaak' in plaats van 'plotse ramp', terwijl een ramp ook in andere wetgevingen een juridische draagwijdte kan hebben (bv. verzekeringen). Bovendien veranderen meerdere artikelen inhoudelijk nauwelijks, maar zijn ze wel herschreven, anders geformuleerd of opnieuw genummerd. Dit is het geval voor de mogelijkheden voor zonevreemde constructies[5] en procedures voor de stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen. Deze wijzigingen veranderen inhoudelijk niet fundamenteel en blijven bovendien even moeilijk leesbaar en complex als in de oorspronkelijke tekst. Bovendien zal dit bijkomende inspanningen vragen van de stedenbouwkundige ambtenaren die met deze nieuwe teksten moeten werken. Daar waar de ambtenaren in de tussentijd gewend waren aan een bepaalde werkwijze met een vertrouwde terminologie, zullen zij nu opnieuw moeten investeren in het doorgronden van de nieuwe teksten. Dit valt te betreuren aangezien de tijd en energie beter aangewend kan worden om realisaties op het terrein aan te sturen en op te volgen. Ook kan de vraag gesteld worden of alle grote en kleine wijzigingen in de teksten de administratieve vereenvoudiging, een van de doelstellingen voor de voorliggende decreetwijziging, wel ten goede komen.

[6] **Enkele te sterk gedetailleerde decretale bepalingen**. Het is twijfelachtig of een aantal elementen wel in een decreet gevat moeten worden.
Het decreet legt bijvoorbeeld vast dat het openbaar onderzoek bij RUP's[6] binnen 30 kalenderdagen moet starten nadat het aangekondigd werd in het Belgisch Staatsblad. Tot nu toe zijn er weinig tot geen problemen met betrekking tot het instellen van het openbaar onderzoek. Ook een aantal bepalingen met betrekking tot het Vlaamse en lokale grond- en pandenbeleid, de indicatieve streefcijfers bescheiden woonaanbod, het samenwerkingsverband voor stedenbouwkundige ambtenaren zijn decretaal vastgelegd. Het voorontwerp 'grond- en pandenbeleid' legt bovendien vast dat SERV en Minaraad verplicht een gezamenlijke vergadering moeten organiseren naar aanleiding van het Grond- en Pandenbeleidsplan Vlaanderen. Dit is wel zeer detaillistisch en lijkt ook overbodig, omdat de SERV-partners de facto in de Minaraad zetelen. Indien de bedoeling van deze bepaling zou zijn om tot overleg te komen tussen de verschillende raadsorganisaties, hoeft

---

[5] Het voorontwerp hanteert de term 'constructies' voor een 'gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting, of uithangbord' (cf. art. 28 van het voorontwerpdecreet).

[6] RUP : ruimtelijk uitvoeringsplan.

dit ook niet decretaal bepaald te worden.
De vraag kan gesteld worden of deze bepalingen zo sterk gereguleerd moet worden in een decreet en of ze niet eerder thuishoren in uitvoeringsbesluiten, omzendbrieven enz.

[7] Bijkomende planlasten en extra werklast voor gemeenten en provincies.
Ook voor gemeenten en provincies wijzigen de regels en kunnen problemen rijzen met de extra werklast. Zo worden de toepassingsmogelijkheden van de planologische attesten sterk uitgebreid, wat consequenties zal hebben voor gemeenten en provincies. Meerdere bedrijven komen nu in aanmerking om een planologisch attest aan te vragen en bovendien kunnen nu ook eigenaars van zonevreemde constructies een planologisch attest aanvragen. De Raad is ervan overtuigd dat de nieuwe mogelijkheden voor planologische attesten en de verplichting tot opmaak van een RUP bij een positief attest, veel extra werk met zich mee zullen brengen voor gemeenten.
De gemeenten moeten ook het vergunningenregister uitbreiden. Hierin moet onder meer het 'as built'-attest opgenomen worden en aanpassingen doorgevoerd worden met betrekking tot meldingsplichtige handelingen, van meldingsplicht vrijgestelde handelingen en vergunningsplichtige handelingen. Het gemeentelijke plannenregister moet ook uitgebreid worden met aanduiding van de percelen die in aanmerking komen voor planbaten, planschade of bestemmingswijzigingscompensatie. Gemeenten moeten bovendien een sociaal objectief vaststellen en hierover rapporteren. Ook moeten gemeenten periodiek berekenen hoeveel oppervlakte onbebouwde bouwgronden in overheidseigendom is, moeten ze driejaarlijks beslissen of een activeringsheffing ingevoerd wordt en moet op vastgestelde tijdstippen de spanning tussen woningbehoefte en bouwpotentieel geraamd worden (6-maandelijks). Verder wordt gevraagd dat gemeenten onderzoeken of constructies van vóór de eerste vaststelling van het gewestplan als vergund geacht kunnen worden beschouwd, enz.
De gemeenten en provincies zullen aanzienlijke inspanningen moeten leveren om al deze bepalingen en verplichtingen te doorgronden en uit te voeren. De Minaraad betreurt dat gemeenten en provincies hierdoor niet ten volle kunnen inzetten op het uitvoeren van de gemeentelijke en provinciale structuurplannen, het handhaven van het lokale ruimtelijk beleid, of het nastreven van de 5 ontvoogdingsvoorwaarden. Bijna 10 jaar na het DRO '99 hebben 199 van de 308 gemeenten een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en zijn slechts 30 van de 308 gemeenten 'ontvoogd' (en voldoen dus aan de 5 voorwaarden).[7]
De vraag is bovendien of alle gemeenten over voldoende financiële en 'menselijke' middelen beschikken om de nieuwe bepalingen uit te pluizen en uit te voeren. Tegenover bijkomende taken staan normaal gezien bijkomende middelen. De Minaraad kan niet inschatten of er bijkomende financiering en ondersteuning van de gemeenten voorzien wordt voor deze taken. De inschatting van de financiële impact wordt onder [14] kort besproken.

1.2. Rechtszekerheid, eenvoud en snellere procedures

[8] 20ste wijziging aan het DRO '99. Het DRO '99 is op 10 jaar tijd negentien keer gewijzigd. De decreetwijzigingen houden zowel grotere als kleinere wijzigingen in.

---

[7] Zie http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/vijfvoorwaarden/vijfvoorwaardenstart.html (situatie bijgewerkt tot mei 2008).

De Minaraad wijst erop dat de voorliggende nieuwe decreten bijgevolg de 20ste wijziging vormen aan een decreettekst. De Raad wijst erop dat deze herhaalde wijzigingen niet instaan voor een duidelijk, helder en continu beleid. Voor de uitvoering van het ruimtelijke ordeningsbeleid impliceert dit dat zowel de burger als de overheid telkens zeer alert moeten blijven met betrekking tot wat wel en niet mag en dat zij de snel wijzigende wetgeving nauwgezet moeten opvolgen. Deze snel op elkaar volgende wijzigingen staan niet in voor 'rechtszekerheid' en continuïteit in het beleid. Tot een gelijkaardige conclusie kwam Ria Mortier al in 2003, toen zij de opeenvolgende wijzigingen in de ruimtelijke ordening als voorbeeld aanhaalde om aan te tonen dat de herhaalde wijzigingen in de praktijk tot veel vragen leiden[8]. Ook de Inspectie van Financiën stelt in het spoedadvies over het voorontwerp tot aanvulling van het DRO '99 vast dat "In het algemeen gesproken kan worden van een belangrijke wijziging van het decreet van 15.5.1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening die bezwaarlijk tegemoet komt aan de 'broodnodige rust aan het front van de ruimtelijke ordening' die nochtans volgens de memorie van toelichting aangewezen is ingevolge de volgens sommigen onstuitbare 'libido legiferandi'." [9]
Bovendien wordt de coördinatie van de decreetteksten (van het DRO '96, DRO '99 en voorliggende aanpassing en aanvulling op de decreten) in het vooruitzicht gesteld. De vraag rijst waarom men niet onmiddellijk naar een gecoördineerd geheel streeft. Dit zou immers de eenvoud ten goede komen. Deze toekomstige coördinatie zal echter met zich meebrengen dat zowel de burger als de ambtenaren zich nogmaals de nieuwe teksten moeten eigen maken en ermee leren werken.

[9] Onduidelijkheden in nieuwe teksten leiden waarschijnlijk tot nieuwe rechtspraak. De voorliggende teksten hanteren een aantal nieuwe begrippen en herfomuleren meerdere passages uit het bestaande DRO '99. De Minaraad is ervan overtuigd dat dit in de toekomst tot nieuwe rechtszaken en vonnissen zal leiden over de interpretatie van de nieuwe teksten.[10] De slechte kwaliteit van de memories van toelichting zal hierbij een bijkomend gebrek zijn, omdat de rechtspraak zich niet hierop niet zal kunnen baseren om de decretale bepalingen

---

[8] Ria Mortier, Hoe sterk is de ketting … 12 jaar later? Rede uitgesproken door Advocaat-generaal Ria Mortier op de plechtige opening van het Hof van Beroep te Gent op 1 september 2003. Tijdschrift voor Milieurecht, januari 2003 / 6, p 584 e.v.: "*Niettegenstaande de doelstelling van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening ongewijzigd bleef en artikel 4 uitdrukkelijk vermeldt dat 'de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige in het gedrang worden gebracht', leidden die herhaalde wijzigingen in de praktijk tot veel vragen, niet enkel bij rechtsonderhorigen maar ook bij de magistratuur die deze regelgeving diende toe te passen.*

Nog voor de rechter zich kon uitspreken over de draagwijdte van een nieuwe regelgeving was deze vaak al gewijzigd. De in de dagvaarding aangeklaagde juridische feiten werden noodgedwongen juridisch vertaald in uitgebreide kwalificaties, die steeds moeten aangepast worden aan de inmiddels gewijzigde wetgeving. …." Bij het uitspreken van deze rede waren er reeds 9 wijzigingen aangebracht aan het DRO '99.

[9] Inspectie van Financiën, p. 4/11. Nota voor de heer Dirk Van Mechelen over het voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (d.d. 19/03/2008).

[10] Zie ook: Ria Mortier, Hoe sterk is de ketting … 12 jaar later? Rede uitgesproken door Advocaat-generaal Ria Mortier op de plechtige opening van het Hof van Beroep te Gent op 1 september 2003.

in de 'geest van de decreetgever' te plaatsen. Dit alles komt de rechtszekerheid zeker en vast niet ten goede, terwijl de decreetgever zichzelf juist wel bijkomende rechtszekerheid tot doel stelde bij de decreetwijziging (cf. memorie van toelichting: 'bijkomende rechtszekerheid voor zonevreemde woningen/constructies).

[10] Inschatting van de impact en werkbaarheid van decreetvoorstellen moeilijk. Doorheen de decreettekst wordt regelmatig gesteld dat de bepalingen nog via uitvoeringsbesluiten geregeld zullen worden. Hierdoor kan de Minaraad op basis van de voorliggende teksten moeilijk een inschatting maken van de reikwijdte van een aantal bepalingen. Zo kan de Minaraad moeilijk zicht krijgen op de consequenties van een aantal bepalingen, zoals bijvoorbeeld: de bestemmingswijzigingscompensatie, de financiële consequenties en de haalbaarheid van de planschade en planbatenregeling, de uitvoering van de planbatenheffing voor bestemmingswijzigingen naar landbouw en naar ontginningsgebied enz.

1.3. Financiële haalbaarheid en strikte timing

[11] Haalbaarheid timing. De decreten zouden vanaf 1 januari 2009 in werking treden. Een groot aantal procedurele regels en bepalingen moeten nog uitgewerkt worden in uitvoeringsbesluiten enz. Bovendien lijken de decreten niet 'rijp' om werkbaar te kunnen zijn (zie opmerkingen hierna bij de detailbespreking).[11] Als de nieuwe regelgeving op 1 januari 2009 van kracht zou gaan, moet in de tussentijd nog veel werk gebeuren. Zo moet onder meer een administratief rechtscollege opgericht worden, enz. Bovendien impliceert dit dat de hele regelgevingprocedure

---

[11] Ook moeten de decreetteksten nogmaals gescreend worden omdat er toch nog inconsistenties in staan. In artikel 100, §1 en §4 wordt bijvoorbeeld tweemaal hetzelfde vermeld: "*Art. 100. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie "wonen", "verblijfsrecreatie", "dagrecreatie", "handel", "horeca", "kantoorfunctie", "diensten", "industrie", "ambacht", "gemeenschapsvoorzieningen" of "openbare nutsvoorzieningen", kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.* ***Het eerste lid geldt niet voor land- of tuinbouwbedrijven en de daarbij horende bedrijfswoningen.***

…

§4. De in §1 vermelde voorwaarde is niet van toepassing:

1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;

2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;

3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies, behoudens indien anders is bepaald in een ruimtelijk uitvoeringsplan of in een stedenbouwkundige verordening." De terminologie met betrekking tot 'constructie' lijkt niet helemaal consistent. Zo blijkt uit de definitie van 'constructie' dat het iets is dat 'bestemd [is] om ter plaatse te blijven staan of liggen'. Artikel 93, 5°, c) geeft als voorbeelden van een 'verplaatsbare constructie' woonwagens en kampeerwagens.

Voor veel van de begrippen is niet duidelijk in welke opzichten ze van elkaar verschillen of net als synoniemen bedoeld zijn: zoals bv. bouwwerk, constructie, verplaatsbare constructie, bebouwd onroerend goed, gebouw, woongelegenheden. Enkel het begrip 'constructie' is gedefinieerd (artikel 92, 2°). De overige begrippen worden echter ook gehanteerd in de decreetteksten.

zowel voor de voorliggende decreetteksten als voor de nog op te stellen uitvoeringsbesluiten, zeer snel moet doorlopen worden (zie ook [12] en [13]). Indien de decreten op 1 januari 2009 in werking zouden treden, dan moeten gemeenten, provincies en Vlaamse ambtenaren zodanig bekend zijn met de regelgeving dat zij deze correct kunnen toepassen. Dit zal veel inspanningen vergen. De Vlaamse overheid kan bijvoorbeeld vorming organiseren om alle wijzigingen uit te leggen.

[12] Inspraak en overleg in vroege fase ontbrak. De Minaraad betreurt dat bij de ontwikkeling van de teksten niet gekozen werd voor meer transparantie en inspraak. Het Vlaams Regeerakkoord 2004-2009 stelde nochtans voor om op een selectieve wijze met witboeken te werken bij de opmaak van nieuwe regelgeving.[12] De regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening leent zich immers bij uitstek om een eerste politiek en maatschappelijk overleg te organiseren op basis van een witboek (of groenboek), voorafgaand aan de redactie van de regelgeving.

De Raad betreurt dat niet volop gekozen werd voor een maatschappelijk debat, ruimtelijke ordening belangt immers iedereen aan. De rondetafels die georganiseerd werden in verband met handhaving en milieuschade of de Greenpaper over het Mobiliteitsdecreet tonen aan dat overleg in een vroege fase van de regelgeving wel degelijk mogelijk is. Een belangrijke meerwaarde van inspraak en overleg is bovendien dat dit voor beter onderbouwde en afgestemde keuzes zorgt en een maatschappelijk draagvlak helpt creëren (zie ook [2]). Het gebrek hieraan in de voorliggende regelgeving had via overleg en inspraak vermeden kunnen worden.
De Minaraad stelt vast dat in januari 2008 op politiek niveau een afsprakenkader werd ontwikkeld met betrekking tot de inhoud van de decreten. De Minaraad betreurt dat ook hier niet gekozen werd voor een overlegronde, waarbij het afsprakenkader voor advies voorgelegd kon worden aan het brede maatschappelijk middenveld. Indien men had gekozen voor deze tussenstap, konden de principes en afspraken in een vroegere fase getoetst worden en hadden de decreetteksten kunnen groeien tot een evenwichtiger geheel.

[13] Korte adviestermijn en zeer krappe timing tot de inwerkingtreding decreten. In april ’08 werd advies gevraagd aan meerdere adviesraden (Minaraad, SERV, SARO, Woonraad) en enkele specifieke belangenorganisaties zoals VVSG en VVP. De Minaraad betreurt de beperkte adviestermijn waar alle adviesraden en belangenorganisaties mee geconfronteerd worden. Zoals de Raad al in [1] vaststelde vormt de beperkte adviestermijn een probleem om de uitgebreide adviesteksten grondig te kunnen bespreken.[13]

---

[12] Vlaams Regeerakkoord 2004-2009. Vlaams Regeerakkoord 2004. Vertrouwen geven, verantwoordelijkheid nemen. De ontplooiing van Vlamingen en Vlaanderen duurzaam bevorderen Een zorgzame, lerende samenleving. Goed en doelmatig bestuur (p. 60).

[13] Ook de Inspectie van Financiën werd om hoogdringend advies gevraagd en zij stelt vast dat de adviesvraag onvolledig en inconsistent is, dat voor dergelijk belangrijk dossier een ruime adviestermijn zich opdringt, niettegenstaande het voorafgaand overleg met het bevoegde kabinet en het overmaken aan de Inspectie van Financiën van eerdere versies. Het voorontwerp (ter aanvulling van het DRO ’99) kan dan ook slechts marginaal getoetst worden en de tekst kan nog niet ‘stabiel’ genoemd worden omdat deze ondertussen nog werd/wordt besproken in een interkabinettenwerkgroep. (Zie p. 3-4 van de nota voor de heer Dirk Van Mechelen, d.d. 19.03.2008).

De decreetgever verwacht bovendien dat de decreten in januari 2009 van kracht zullen zijn. De Minaraad wijst erop dat dit zeer weinig ruimte openlaat voor debat of voor bijsturing van de teksten. Omdat er nog veel onduidelijkheden in de regelgeving zijn en omdat er een aantal nieuwe elementen in de regelgeving opgenomen zijn, betekent dit dat er weinig ruimte voor een grondige discussie mogelijk zal zijn.

[14] Financiële consequenties.[14] De Inspectie van Financiën werd om (spoed)advies gevraagd. De Inspectie van Financiën formuleerde meerdere opmerkingen en vragen. Algemeen stelt de inspectie vast dat het voorontwerp tot aanvulling van het DRO '99 aanleiding geeft tot een verhoging van de apparaatkredieten, maar anderzijds ook tot een verhoging van de ontvangsten, in het bijzonder ten gevolge van de operationalisering van de planbatenheffing (de inspectie vraagt verduidelijking bij de opbrengsten van de bestemmingswijzigingscompensatie). Met betrekking tot de opbrengsten van de planbatenheffing vraagt de Inspectie van Financiën of de bedragen die aan de basis van de berekening liggen nog actueel zijn. Tevens moet de opbrengst afgewogen worden tegen de bijkomende inzet van personele en materiële middelen ingevolge dit decreet en met de bijkomende budgettaire kost van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Het is dan nog de vraag hoeveel de planbatenheffing effectief zal opbrengen vermits voor de theoretische raming uiteraard diverse aannames gemaakt moeten worden en er rekening moet gehouden worden met een lange inningperiode. Voor het budgettaire plaatje werd dan ook een inningperiode van 10 jaar in aanmerking genomen en volgens de memorie van toelichting zullen de eerste inkomsten uit de planbatenheffing slechts in 2011 worden geïnd. Voor het Vlaamse Gewest stelt de Inspectie van Financiën dat er in de eerste jaren een meerkost zou zijn, nadien gevolgd door een netto-opbrengst. De nettobudgettaire weerslag op middellange termijn wordt vooral bepaald door de planbatenheffingen waarvan de omvang (en het tijdstip van ontvangst) volgens de Inspectie van Financiën heel moeilijk in te schatten zijn. Ook de in de toekomst voorspelde verbetering van de financiële situatie van de gemeenten en provincies heeft te maken met de gedeeltelijke toewijzing van de opbrengst van de planbatenheffing. De Minaraad wenst in dit opzicht toch een aantal vraagtekens te plaatsen bij de financiële consequenties van het voorontwerp.

Naast deze algemene bedenkingen heeft de inspectie meerdere specifieke bedenkingen. Zo begreep de inspectie bijvoorbeeld niet waarom bij de berekening van de budgettaire kostprijs voor de planologische attesten voor zonevreemde constructies rekening wordt gehouden met weekendverblijven.[15]

Ook het (spoed)advies van de Inspectie van Financiën met betrekking tot het voorontwerpdecreet Grond- en Pandenbeleid bevat enkele kritische bedenkingen.

---

[14] De adviezen van de Inspectie van Financiën dateren respectievelijk van 19 en van 20 maart 2008. Het advies m.b.t. het voorontwerp decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid is gebaseerd op de versie van 11.03.2008. De Minaraad geeft advies op basis van versie van 21.03.2008.
Het advies van de inspectie over het grond- en pandenbeleid is gebaseerd op de nota van de kabinetschef van minister Van Mechelen d.d. 19.03.2008. De Minaraad geeft advies op basis van de versie van het voorontwerpdecreet van 11.04.2008.

Het advies van de Inspectie van Financiën is onder andere gesteund op de nota van de kabinetschef en een aparte nota omtrent de budgettaire impact van de decreten.

[15] Weekendverblijven worden immers uitgesloten en kunnen geen oplossing krijgen via een planologisch attest.

De inspectie maakt voorbehoud bij de budgettaire berekening van de apparaatskosten in functie van operationalisering van de compensatie voor kapitaalschade bij bestemmingswijzigingen, aangezien de inspectie weinig zicht heeft op de concrete invulling. Ook wijst de inspectie erop dat de meervraag dossier per dossier moet bekeken worden naar aanleiding van de begrotingsopmaak 2009.

1.4. Fundamentele opmerkingen bij de inhoud van de voorontwerpen van decreet

[15] Het grond- en pandenbeleid voornamelijk toegespitst op bestemmingswijzigingscompensatie in functie van landbouw en realiseren van sociaal woningbeleid. De Minaraad vindt dat het zwaartepunt teveel op 'sociaal woningbeleid' ligt, terwijl het grond- en pandenbeleid voor alle ruimtelijke doelstellingen ingezet moet worden, ook voor het realiseren van groenvoorzieningen enz. De planbatenheffing moet volgens de teksten bijvoorbeeld in het bijzonder ingezet worden voor het realiseren van sociaal en betaalbaar wonen (woonaanbod). De Minaraad dringt erop aan dat de planbatenheffing ook ten dienste moet staan van het realiseren van groenvoorzieningen, het VEN, oplossingen voor bestaande bossen gelegen buiten groene bestemmingen, enz. Zo zijn nog steeds ca. 40.000 ha bestaande bossen niet in een geëigende bestemming gesitueerd[16], waarvan ca. 10.000 ha in harde bestemmingen zoals woon- of industriegebied. Daarnaast moet ook de realisatie van de doelstellingen in de ruimteboekhouding, zoals 38.000 ha bijkomend natuur- en reservaatgebied, gefaciliteerd worden door de opbrengsten van de planbatenheffing.[17]

De Minaraad pleit ervoor om de planbaten- en planschaderegeling tot een evenwichtig systeem uit te bouwen. De logica aan de basis van dit systeem is dat opbrengsten van planbaten moeten ingezet worden om planschade te compenseren of dat, met andere woorden, opbrengsten door bijkomende 'harde bestemmingen', moeten ingezet worden om de zachte bestemmingen te helpen realiseren. Door de verschillende berekeningswijzen voor planbaten, planschade en bestemmingswijzigingscompensatie (BWC) en de compensatie voor beschermingsvoorschriften (CIB) twijfelt de Minaraad er sterk aan of de grootte van de opbrengsten in evenwicht kan zijn met de grootte van de baten (zie verder in hoofdstuk 2.1.1 en hoofdstuk 3.4).

De planbaten- en planschaderegeling zou garant moeten staan voor een evenwichtige verdeling van de bestemmingen over het hele Vlaamse grondgebied,

---

[16] Zie o.a.: (1) Instituut voor Bosbouw en Wildbeheer en Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Bos en Groen, maart 2003, Beleidsondersteunend onderzoek rond 'zonevreemde' bossen, bosuitbreiding & A-locaties. Deelrapport luik I: opstellen van een rangorde voor gewestplanwijzigingen van 'zonevreemde' bossen. (Rapport IBW Bb R 2003.007).

(2) Vereniging voor Bos in Vlaanderen, Bosmemorandum, oktober 2005: 130.000 zonevreemde woningen en 23.238 zonevreemde bedrijven werden door de vorige regering geregulariseerd, zonder aan de ruimtebalans van het RSV te raken. Hetzelfde principe moet gehanteerd worden voor zonevreemde bossen. Deze aanpassing staat los van de doelstelling om 10.000 ha bijkomend bos te realiseren en 38.000 ha N&R-gebied te creëren.

[17] Het RSV voorziet 38.000 ha bijkomend Natuur- en Reservaatgebied. Hiervan is in 2005 nog slechts 10.797 ha gerealiseerd. (Vrind-indicator: 'Evolutie van de oppervlakte van de bestemmingscategorieën volgens bestemmingen in de gewestplannen. http://aps.vlaanderen.be/statistiek/cijfers/stat_cijfers_ruimte.htm).

in het kader van de doelstellingen van het RSV, waarbij de zachte bestemmingen, zoals bos, groen, natuur- reservaatgebied en gemengd openruimtegebied, van overheidswege extra financiële stimuli krijgen. Deze zachte bestemmingen komen immers meer en meer in het gedrang omwille van de bijkomende ruimtedruk vanuit de harde sectoren (wonen, industrie, enz.). De zachte bestemmingen hebben echter wel degelijk hun (intrinsieke) waarde (en geldelijke waarde omwille van de ecosysteemdiensten). Bovendien is de nood aan groenvoorzieningen, ruimte voor overstromingsgebieden, natuurgebieden enz. voor de Minaraad een vaststaand feit.

[16] Kans niet benut om enkele zaken te vereenvoudigen. Er is bijvoorbeeld nog steeds geen eenduidige heldere regeling voor zonevreemde constructies. Er wordt nog steeds een onderscheid gemaakt voor zonevreemde constructies tussen verschillende mogelijkheden bij een 'plotse ramp', stabiliteitswerken, verbouwen, herbouwen en uitbreiden.
Er werd ook geen poging gedaan om de begrippenkaders van het milieurecht (in de strikte zin van het woord) en het ruimtelijke ordeningsrecht op elkaar af te stemmen, ook al zijn deze twee wetgevingscomplexen nauw met elkaar verwant. Integendeel, met de vervanging van het begrip 'inrichting' door het begrip 'constructie', groeit het begrippenarsenaal eerder verder uit elkaar. Dit kan onder meer problemen geven in het licht van de samenvoeging van de vergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige en milieuvergunningen (nieuw artikel 119 van het DRO '99).
Ook stelt de Minaraad vast dat de decreten blijven werken met de 'gewestplanbestemmingen'. De recent goedgekeurde typevoorschriften worden niet meegenomen. (zie ook [19], [20] en [26]).

[17] Verdere versoepeling van ruimtelijk beleid door (her)introductie van aantal elementen en nieuwe bijkomende uitzonderingsregels. De Minaraad stelt, net zoals de Inspectie van Financiën, vast dat het voorontwerp tot aanvulling van het DRO '99 aanleiding zal geven tot een verdere versoepeling van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening.[18] De volgende elementen zullen voor een verdere versoepeling van het ruimtelijke beleid zorgen: de regularisatievergunning wordt opnieuw decretaal verankerd, nadat deze met reden geschrapt werd uit de vorige versies van het decreet. Het planologisch attest wordt uitgebreid tot zonevreemde constructies, nieuwe bepalingen met meer mogelijkheden voor zonevreemde recreatieve constructies worden ingeschreven, recreatief medegebruik wordt generiek mogelijk gemaakt, de uitvoering van een vergunning kan 'marginaal afwijken' van de vergunde of aangemelde plannen (beoordelingskader moet nog uitgewerkt worden), de beoordelingsgrond voor 'hoofdzakelijk vergund geacht' wordt arbitrair op 85% geplaatst (in de vroegere rechtspraak gold nog 'meer dan 90%'). De Raad vreest dat deze elementen een verdere aantasting en versnippering van de 'open ruimte' in zijn totaliteit in de hand zullen werken.

[18] Doel rechtszekerheid, snelle procedure en eenvoud? De Minaraad merkt op dat de decreetgever zich rechtszekerheid, snelle procedures, administratieve vereenvoudiging en eenvoud tot doel stelde. De Raad vindt dat eerder de omgekeerde situatie in de hand wordt gewerkt. Niet alleen leiden de nieuwe

[18] Zie Inspectie van Financiën, p 4/11. Nota d.d. 19.03.2008.

begrippen en herschikte delen tot meer onduidelijkheden, zoals bijvoorbeeld bij de zonevreemde constructies het geval is. Ook worden bijkomende uitzonderingsprocedures gecreëerd, zoals voor de strategische projecten, waarbij nog te betwijfelen valt of de verkorte procedure niet tot meer onduidelijkheden zal leiden. Daarnaast kan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid als bijkomende procedurestap gezien worden. Ook wordt een administratief rechtscollege ingevoerd, specifiek voor vergunningen in het kader van de ruimtelijke ordening, ter ontlasting van de Raad van State, maar kan het cassatieberoep nog steeds bij de Raad van State ingeroepen worden. Naast de (volledige) vergunningsplichtige werken, de volledige vrijgestelde werken, de vergunning met vrijstelling van architect, de vergunning waarbij geen advies van gemachtigd ambtenaar nodig is wordt nog een vijfde systeem ingevoerd: de meldingsplicht. Een extra uitzondering wordt bovendien ingeschreven voor zonevreemde constructies die via planologische attesten het algemene planningsproces kunnen doorkruisen, enz. Ook kan het (hernieuwde) planbatensysteem moeilijk eenvoudig en helder genoemd worden.

2. Voorontwerp decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid

2.1. Planologie

[19] Gewestplanbestemmingen blijven domineren. De decreetteksten houden nog steeds vast aan de terminologie die gehanteerd wordt in de gewestplannen. Artikel 53 van het voorontwerp stelt dat de Vlaamse Regering de wijze kan bepalen waarop de gebiedsbestemmingen in RUP's gelijkgeschakeld kunnen worden met de gewestplanbestemmingen. De Minaraad vindt het een gemiste kans dat de gelijkschakeling van de recent goedgekeurde typevoorschriften (die op Vlaams niveau gehanteerd zullen worden) nog niet meegenomen werd bij de opmaak van de decreetteksten. Een dergelijke lijst moet zo snel mogelijk opgemaakt worden, rekening houdend met alle bestaande nieuwe bestemmingsnamen, zowel in de gemeentelijke, provinciale als gewestelijke RUP's. Dergelijke lijst zal bovendien steeds verder aangevuld en continu geactualiseerd moeten worden a rato van de nieuwe bestemmingen in nieuwe gemeentelijke of provinciale RUP's.

[20] Eenduidige, maar deels ingeperkte definitie ruimtelijk kwetsbaar gebied (RKG). De Minaraad apprecieert dat een eenduidige definitie van ruimtelijk kwetsbaar gebied wordt gegeven. Wel wijst de Raad erop dat de bestemmingscategorieën die als ruimtelijk kwetsbaar gebied beschouwd worden, ingeperkt zijn. In voorliggende definitie wordt immers landschappelijk waardevol agrarisch gebied (LWA) niet weerhouden. Tot nu toe was LWA wel degelijk een ruimtelijk kwetsbaar gebied in functie van de handhaving uit het DRO '99.[19] Het Grondwettelijk Hof (en andere correctionele rechtbanken) heeft zich immers meermaals uitgesproken over de positie van LWA als RKG. Zowel in 2005 als in 2006 herhaalde het Grondwettelijk Hof (voormalig Arbitragehof) zijn zienswijze dat LWA inzake stedenbouwhandhaving wel degelijk als RKG beschouwd moet worden, aangezien het LWA als agrarisch gebied met bijzondere waarde moet beschouwd worden bij de beoordeling van artikel 146.

De voorliggende decreettekst wijzigt de bepalingen en verduidelijkt dat (vanaf de inwerkingtreding van het decreet) LWA niet als RKG beschouwd moet worden. Hiermee gaat de decreetgever in tegen de zienswijze van het Grondwettelijk Hof, die oordeelde dat in een aantal specifieke gevallen LWA wel degelijk als RKG moet behandeld worden, inclusief de beperkingen.

De plaats van enkele nieuwe bestemmingscategorieën uit de typevoorschriften is niet duidelijk (zie ook [16] en [26]). De Minaraad gaat ervan uit dat het typevoorschrift gemengd openruimtegebied aansluit bij de bestaande categorie 'overig groen'. Gezien de functieverweving van zachte functies die in het gemengd openruimtegebied wordt beoogd, pleit de Raad ervoor het gemengde openruimtegebied als ruimtelijk kwetsbaar gebied te definiëren.

---

[19] Zie o.a. (1) Cass. 22 februari 2005, T.M.R. 2005,95-96; (2) Cass. 2 mei 2006, nr. P 051.649.N. In dezelfde zin: Corr. Dendermonde, 20 oktober 2003, T.M.R. 200, 108; Corr. Gent, 25 mei 2004, T.M.R.2005, 115. Corr. Mechelen, 4 mei 2005 T.M.R. 2005, 602-604; Corr. Gent, 13 juni 2005, T.M.R. 2005, 717-718; Corr Dendermonde, 14 november 2005, T.M.R.2006, 221-227. Een uitgebreide tekstuele analyse van de positie van landschappelijk waardevol agrarisch gebied is terug te vinden in 'Het Arbitragehof en het ruimtelijkordeningsrecht, 2005, S. Lust (e.d.), Die Keure, 2006.

[21] Afspraken tussen planningsniveaus in bepaalde gebieden. Indien er meerdere planniveaus in een plangebied bevoegd zijn, voorziet het ontwerpdecreet in de mogelijkheid dat een niveau als trekker optreedt. Een ander bestuursniveau kan een initiatief nemen voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan, ook al zijn de structuurbepalende elementen in zo'n plan eigenlijk (deels) weggelegd voor een ander niveau, mits dat andere bestuursniveau daarvoor toestemming geeft. De Minaraad kan grotendeels achter deze keuze staan. Ten eerste is dit nu al bestaande praktijk. Ten tweede kan op die manier de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen worden versneld, doordat een dergelijk plan wordt opgemaakt door die overheid die er zich ook echt bij betrokken voelt. Ten derde houdt een dergelijke toewijzing rekening met de praktijk dat in één plangebied structuurbepalende elementen van de diverse niveaus voorkomen. Het zou tijdrovend en duur zijn om in alle gevallen te verwachten dat de drie bestuursniveaus achtereenvolgens plannen erover uitwerken.
Wel vindt de Minaraad dat een voorbehoud moet worden gemaakt voor gemeente- of provinciegrensoverschrijdende ruimtelijke problematieken, in het bijzonder de afbakeningsprocessen in het buitengebied. De Raad pleit ervoor om hierbij de hiërarchie en de subsidiariteit te respecteren. Dit wordt ingegeven vanuit de vraag naar garanties voor kwetsbare sectoren, zoals natuur en laagdynamische recreatie. Zo verwacht de Minaraad dat het gewestelijke niveau zijn verantwoordelijkheid opneemt en zijn bevoegdheid uitoefent voor afbakeningsprocessen in het buitengebied. Bij de afbakening van de gewenste natuurlijke structuur zal de interne samenhang tussen het VEN en het IVON immers cruciaal zijn en moet vermeden worden dat ad-hocsnippers door (lagere) overheden worden aangeduid, zonder dat hiervoor op gewestelijk niveau een visie werd opgesteld. Ook voor de afbakening van het agrarische gebied geeft de Raad de voorkeur aan een gewestelijk initiatief, aangezien deze afbakeningsoefening sterk verbonden is met de afbakening van het VEN en natuurverwevingsgebied.

De Minaraad vraagt om bijkomende procedureregels op te stellen om sturing te geven aan de procedures. Zo moet bepaald worden hoe de visie van de verschillende niveaus over het plangebied kunnen meegenomen worden bij de uitwerking van het ruimtelijke uitvoeringsplan. De Minaraad vraagt dat decretaal wordt bepaald binnen welke termijn een bestuursniveau te kennen moet geven of het initiatief aan een ander bestuursniveau kan worden overgelaten. Het verdient aanbeveling hier zo vroeg mogelijk uitsluitsel over te krijgen.
Tot slot wenst de Raad aan te kaarten dat nog steeds enige onduidelijkheid bestaat over de bevoegdheidsverdeling voor sommige aspecten (zoals motorcrossterreinen). Het lijkt aangewezen dit uit te klaren, vooraleer regels worden ingesteld die afwijkingen toelaten.

[22] Inhoud RUP en integratie RUP en effectrapportages. Artikel 39bis stelt dat de Vlaamse Regering de wijze kan bepalen waarop de inhoud van de effectenrapporten opgenomen wordt in de RUP's. Voor de passende beoordeling, maar ook voor de overige beoordelingen en rapportages, wijst de Minaraad erop dat steeds alle conclusies moeten opgenomen worden. Dit gaat verder dan de vermelde 'ruimtelijk relevante conclusies' uit artikel 17 van het voorontwerp (wijziging DRO '99 artikel 38). Indien enkel de ruimtelijk relevante conclusies worden opgenomen bestaat immers de kans dat geen rekening wordt gehouden met andere relevante informatie of conclusies uit de beoordelingen of rapportages. Dit zou ook in strijd kunnen zijn met de Europese Richtlijn 2001/42/EG betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's. Artikel 8 'besluitvorming' van de richtlijn stelt immers: "*met het*

volgens artikel 5 opgestelde milieurapport, de volgens artikel 6 gegeven meningen en het resultaat van de grensoverschrijdende raadpleging volgens artikel 7 wordt bij de voorbereiding en vóór de vaststelling of de onderwerping aan de wetgevingsprocedure van het plan of programma rekening gehouden." Dit heeft bijgevolg betrekking op alle informatie, niet enkel op de ruimtelijk relevante informatie. Een gelijkaardige redenering gaat op voor de overige beoordelingen en effectrapportages. Indien slechts de ruimtelijk relevante conclusies doorwerken bij integratie, holt dit immers de beoordelingen uit die in de sectorale wetgeving gevraagd worden.
De Minaraad herinnert aan zijn standpunten[20] in het advies Milieueffectrapportage over ruimtelijke uitvoeringsplannen[21]: "*Daar staat tegenover dat de integratieoptie, als ze slecht wordt uitgevoerd, ten koste kan gaan van de transparantie. Een afzonderlijk milieueffectrapport (MER) biedt altijd de garantie dat alle resultaten van de rapportage daar terug te vinden zijn. Daarom moet er in het kader van het integratiespoor over gewaakt worden dat de milieu-informatie steeds op een duidelijk herkenbare manier in het rapport tot uiting komt en gemakkelijk terug te vinden is. In het licht van de evolutie naar het inzetten van meerdere evaluatiemethodes in één besluitvormingsproces en van de ontwikkeling van geïntegreerde evaluatiemethodes, moet er verder voor worden gezorgd dat alle informatie over de verschillende effecten op een overzichtelijke manier wordt samengebracht. Ten slotte moet er over gewaakt worden dat het geïntegreerde plannings- en evaluatiedocument niet te omvangrijk wordt en nog leesbaar blijft.*"

[23] Afschaffing afzonderlijke ruil- en herverkavelingsplannen. De afschaffing impliceert dat de ruil- en herverkavelingsplannen worden ingeperkt tot sectorale plannen. De Minaraad begrijpt dat de ruimtelijke consequenties van ruil- en herverkavelingsplannen via een RUP gerealiseerd kunnen worden; de opmaak van dit type plannen blijft nog steeds mogelijk in het kader van sectorale wetgeving, waarna een RUP opgemaakt moet worden.

[24] Bepaling deontologische code Vlacoro, procoro, gecoro (artikelen 6, 7 en 8) onduidelijk m.b.t. 'organisaties' en uitwerking hiervan op bezwaren ingediend door leden van de organisaties. Artikel 7 van het voorontwerp bepaalt dat leden van de Vlacoro niet mogen deelnemen aan de stemming indien zij rechtstreeks belang hebben bij het dossier. De Minaraad staat volledig achter dit deontologische principe dat ook ingeschreven werd voor procoro (artikel 7) en gecoro (artikel 8). De nadere bepaling is echter zorgwekkend. Het rechtstreekse belang kan een persoonlijk belang inhouden, maar ook een belang als vertegenwoordiger, enz. Het kan echter niet de bedoeling zijn dat vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties zoals natuur- en milieuverenigingen, landbouworganisaties, enz. niet kunnen deelnemen aan de (maatschappelijke) discussie of kunnen meestemmen over een dossier indien een van de leden of lidorganisaties van deze (uitgebreide) organisaties een bezwaar heeft ingediend. Dit zou het systeem van een maatschappelijke adviesraad ondermijnen, wat nog steeds één van de doelstellingen is voor Vlacoro, procoro en

---

[20] Minaraad, 25 januari 2008 (nr. 2008|9), SERV, DB 29 januari 2008 voorbehoud van bekrachtiging Raad 13 februari 2008. Advies Milieueffectrapportage over ruimtelijke uitvoeringsplannen (integratiespoor).

[21] Zie advies p 7.

gecoro. De samenstelling van deze Vlacoro[22], procoro en gecoro weerspiegelt immers het maatschappelijk middenveld. Zo'n maatschappelijke adviesraad heeft bovendien impliciet tot doel alle maatschappelijke belangen op een evenwichtige wijze te vertegenwoordigen en tot een gedragen visie te komen over een bepaalde aangelegenheid. Dit kan niet indien maatschappelijk organisaties uitgesloten worden uit de inhoudelijke discussie of de stemming.

2.1.1. Planbatenheffing blijft complex

[25] Planbatenheffing niet vereenvoudigd. De planbatenheffing wordt in het voorontwerpdecreet geoperationaliseerd. Doelstelling was om dit op een meer eenvoudige wijze te doen, maar de uitwerking van de planbaten schiet op dit vlak te kort. Het geheel is en blijft redelijk complex. De Minaraad pleit ervoor om de planbaten – planschaderegeling tot een evenwichtig systeem en een coherent geheel uit te bouwen (zie ook [15]). Door de verschillende berekeningswijzen voor planbaten, planschade en BWC en CIB twijfelt de Minaraad er sterk aan of de grootte van de opbrengsten in evenwicht kan zijn met de grootte van de baten (zie ook hoofdstuk 3.4).

[26] Gewestplanbestemmingen blijven referentie. De Minaraad stelt vast dat de regeling met betrekking tot de planbatenheffing uitgewerkt wordt op basis van de gewestplanbestemmingen, niet op basis van de nieuwe categorieën uit de typevoorschriften. (Dit geldt ook voor de regeling over BWC en CIB).

[27] Hoogte planbatenheffing. De planbatenheffing wordt berekend op basis van de vermoedelijke meerwaarde van een perceel (zoals decretaal vastgelegd in artikel 88) en nadien progressief berekend per schijf. Tevens wordt rekening gehouden met een indexering. De correctiefactor per arrondissement wordt in het voorontwerp achterwege gelaten. De Raad stelt echter duidelijk vast dat zich grote verschillen in grondwaarde kunnen voordoen tussen verschillende gebieden in Vlaanderen. Bouwgrond in de Brusselse Rand en bouwgrond in de periferie kunnen bijvoorbeeld met een factor 2 verschillen[23]. De Raad vraagt een eerlijk systeem te zoeken om deze regionale fluctuaties in grondprijs in rekening te brengen. De Raad stelt voor een factor toe te voegen, gebaseerd op de gemiddelde grondwaarde in de omgeving.

[28] Complexe samenhang tussen fondsen. De opbrengsten worden gestort in het Planbatenfonds en worden, na het in mindering brengen van de werkingskosten, doorgestort naar 1) het Rubiconfonds (gewestelijke bestemmingswijziging naar bedrijventerrein), 2) gemeenten en provincies voor zover inkomsten voortkomen uit gemeentelijke of provinciale bestemmingswijzigingen naar de categorie bedrijvigheid. De resterende middelen worden in het Grondfonds gestort. Deze constructie brengt met zich mee dat de decreetgever niet streeft naar een sluitend systeem dat zich volledig in de sfeer van de ruimtelijke ordening situeert. De

---

[22] In bepaalde gevallen worden de twee onafhankelijke deskundigen immers vervangen door de 12 vertegenwoordigers van het maatschappelijk middenveld uit de SARO. (zie art. 42, §5bis van DRO '99).

[23] Gegevens afkomstig van: http://statbel.fgov.be/downloads/rest2007_nl.xls. Prijs bouwgrond in Dilbeek (Brusselse Rand) = 169 €/m². Prijs bouwgrond in Dessel = 71 €/m².

voorgestelde constructie koppelt echter twee sectorale fondsen aan het Planbatenfonds van de ruimtelijke ordening: het sectorale Rubiconfonds en het Grondfonds dat in oorsprong opgericht was in functie van sectorale voorkooprechten. Er wordt bijgevolg een deel van de planbatenopbrengsten afgeroomd naar het Rubiconfonds (en naar het deels sectorale Grondfonds[24]). Deze ingewikkelde constructie ondermijnt meteen de filosofie dat planbaten en planschade elkaar in evenwicht zouden kunnen houden.
De Minaraad wijst er tot slot op dat het 'algemeenheidsprincipe' en het hiervan afgeleide 'niet-toewijzingsprincipe van de ontvangsten' en het 'eenheid van kas-principe' geschaad worden.[25] Deze principes worden op Vlaams niveau gehanteerd om een werkbaar systeem te garanderen. Als alle inkomstenstromen worden toegewezen aan specifieke uitgaven, wordt de 'overheidskas' immers moeilijk te beheren. Bovendien zal de overheid door de specifieke toewijzingen niet meer de keuzemogelijkheid hebben om de middelen, afhankelijk van de noden, in te zetten. Om efficiëntieredenen moeten uitgaven echter kunnen besteed worden aan het meest efficiënte doel. De Raad stelt vast dat het Planbatenfonds en het systeem voor de planbatenheffingen wellicht moeilijk te beheren zijn.
Tot slot stelt de Raad vast dat het voor lokale besturen begrotingstechnisch niet mogelijk is om bepaalde inkomsten te reserveren voor bepaalde uitgaven. In die zin is het dan ook niet mogelijk dat Vlaanderen bepaalt waaraan gemeenten inkomsten moeten besteden.

[29] Sectoraal Grondfonds wordt uitgebreid met het Grondfonds in functie van de ruimtelijke ordening. De Minaraad stelde in het advies van 7 maart 2006 betreffende het decreet Grondenbank[26] nog de vraag of het Grondfonds al dan niet op termijn uitgebreid zou worden in functie van de ruimtelijke ordening. Voorliggende regelgeving heldert dit op en breidt het sectorale fonds effectief uit. De Minaraad vraagt wel om te waken over de stromen in en uit het Grondfonds. Deels betreft het sectorale geldstromen, deels geldstromen uit de ruimtelijke ordening. Het kan volgens de Minaraad niet de bedoeling zijn dat sectorale middelen gebruikt worden om de ruimtelijke ordening te spijzen.

[30] Opbrengsten onterecht voorbehouden en geoormerkt. Het voorontwerp schrijft decretaal voor hoe de opbrengsten moeten benut worden. Artikel 91, §3, stelt de volgende verdeling voor:

- Opbrengsten uit een gewestelijke bestemmingswijziging naar de categorie

---

[24] In het voorontwerp grond- en pandenbeleid wordt bepaald dat activeringsprojecten zullen uitgevoerd worden met middelen uit het Grondfonds. Deze activeringsprojecten zijn echter redelijk vaag omschreven en kunnen zowel in de sfeer van de ruimtelijke ordening blijven als er (deels) buiten vallen.

[25] Zie onder andere: www.begroting.be/.

Het algemeenheidprincipe betekent dat alle ontvangsten en uitgaven integraal ingeschreven worden op de begroting: tussen de ontvangsten en de uitgaven mag niet worden gecompenseerd. De regel van algemeenheid leidt ook tot twee afgeleide principes: de 'niet-toewijzing van de ontvangsten' en de 'eenheid van kas'. Het niet-toewijzingsprincipe houdt in dat de geïnde ontvangsten dienen voor het dekken van het geheel van de uitgaven zonder dat kan worden bepaald welke ontvangst is toegewezen voor welke uitgave. Om efficiëntieredenen moeten uitgaven kunnen besteed worden aan het meest efficiënte doel. (Dit doel kan uiteraard wijzigen doorheen de tijd).

[26] Minaraad, advies van 7 maart 2006 betreffende het decreet Grondenbank. Afl. 2006/10.

bedrijvigheid worden naar het Rubiconfonds overgeheveld en zullen bijgevolg ingezet worden ter realisering van brownfields.

- Opbrengsten uit gemeentelijke of provinciale bestemmingswijzigingen naar de categorie 'bedrijvigheid' worden doorgestort naar de respectievelijke provincie of gemeente en moeten aangewend worden binnen het lokale ruimtelijke beleid, in het bijzonder:
    - voor de verwezenlijking van de ontvoogdingsvoorwaarden
    - voor de aanwending van het instrument planologische ruil
    - om te voldoen aan planschadevergoedingen.
- Overblijvende middelen worden in het Grondfonds gestort en moeten aangewend worden voor activeringsprojecten, zoals gedefinieerd in het '(voorontwerp)decreet Grond- en Pandenbeleid'.
- De middelen moeten volgens de memorie van toelichting in hoofdzaak centraal, strategisch en projectmatig ingezet worden ten bate van het grond- en pandenbeleid, in het bijzonder voor de stimulering van een sociaal en betaalbaar woonaanbod.[27]

De Minaraad vindt dit een sterke inperking en pleit ervoor de planbaten algemeen in te zetten ter realisering van de doelstellingen uit het RSV, inclusief de gewenste natuurlijke structuur. De Raad dringt erop aan dat de realisatie van de bijkomende natuur- en bosgebieden (en de bijhorende planschade) ook door de planbatenheffing wordt gerealiseerd. Indien de decreetgever vasthoudt aan de voorwaarde 'projectmatig strategisch karakter' dan kunnen stadsbossen schoolvoorbeelden zijn.

[31] Inning. De planbaten worden volgens het decreet pas verschuldigd nadat kohieren zijn vastgesteld en indien een vergunning aangevraagd wordt of de grond verkocht wordt. Dit tijdstip lijkt logisch, aangezien de meerwaarde op dit moment ontstaat. De Raad wijst er echter op dat gedacht moet worden aan een geschikt opvolgingssysteem en een juridische omkadering van de schuld. De kans dat fouten ontstaan door onoplettendheid is immers behoorlijk reëel, aangezien zich een lange periode kan voordoen tussen de inwerkingtreding van het RUP en de inning van de planbaten. De Raad vraagt bovendien verduidelijking over wie deze inning moet opvolgen en controleren.

[32] Spiegelbeeld bestemmingswijzigingscompensatie en ontginningsgebieden. Er worden twee nieuwe categorieën ingevoerd waarvoor een planbatenheffing verschuldigd is, namelijk: bij bestemmingswijziging van een 'groene bestemming' naar de categorie landbouw (m.a.w. het spiegelbeeld in functie van de bestemmingswijzigingscompensatie) en de planbatenheffing bij omschakeling naar ontginningsgebied. De Raad heeft hier echter enkele ernstige bedenkingen. (Voor de eerste categorie wordt verwezen naar hoofdstuk 3.4).
Met betrekking tot de omschakeling naar ontginningsgebied moet volgens het voorontwerp rekening gehouden worden met de aard van de nabestemming en de mogelijkheden op het vlak van 'economische valorisering van de nabestemming'.

De Minaraad kan op dit ogenblik niet inschatten hoe de planbatenheffing voor ontginningsgebieden berekend moeten worden. De Raad voorziet dat dit zeer

[27] Memorie van toelichting, pagina 19.

gedifferentieerd moet bekeken worden. De Raad vraagt zich bijvoorbeeld af hoe de situatie in rekening gebracht kan worden indien een landbouwgebied bestemd wordt tot een ontginningsgebied met nabestemming landbouwgebied.
De planbatenheffing ontstaat volgens de voorliggende decreettekst (artikel 90, §2) bij verkoop of bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, zoals in artikel 93, §1, eerste lid, 1°[28]. Degene die het eigendomsrecht kan laten gelden, is heffingsplichtig. Indien een ontginner via een ontginningsmachtiging werkt zoals bepaald in het Oppervlaktedelfstoffendecreet[29], dan krijgt deze echter tijdelijk het recht om de percelen te ontginnen, maar blijven de percelen in eigendom van de oorspronkelijke eigenaars. De Raad vraagt wie in dit geval de planbaten verschuldigd is.
De Minaraad vraagt een verdere verduidelijking wat met de 'economische valorisering van de nabestemming' bedoeld wordt. Impliceert dit dat het landbouwgebied in nabestemming van mindere kwaliteit zou zijn en bijvoorbeeld een lagere economische valorisering heeft? Indien dit bedoeld zou worden, dan vraagt de Raad of dergelijk element in een systeem van planologische meer- of minwaarde van de grond past.
De Minaraad stelt vast dat nog veel onduidelijkheden bestaan met betrekking tot de toevoeging. Bovendien moet nog wetenschappelijk onderzoek gebeuren en lijkt het voorbarig om deze twee categoriewijzigingen (landbouw en ontginningsgebied) nu al op te nemen in het ontwerpdecreet.

[33] Vrijstellingen voor zonevreemde woningen, bedrijven en recreatie niet wenselijk. Het systeem van planbaten werd ingesteld om de meerwaarde door ruimtelijke planologische ingrepen van de overheid af te romen. Dit is geïnspireerd op het rechtvaardigheidsprincipe. De vraag kan gesteld worden of de vrijstellingen voor zonevreemde woningen, bedrijven en recreatie wel gerijmd kunnen worden met het rechtvaardigheidsprincipe. De Raad kan zich tot op bepaalde hoogte vinden in het streven naar rechtszekerheid voor woningen en voor bedrijven en begrijpt dat oplossingen worden gezocht. Of men de meerwaarde die de grond opbrengt bij verkoop of toekenning van een vergunning, terwijl dit voorheen niet kon, wel kan vrijstellen blijft twijfelachtig.
Bovendien stelt de Raad vast dat de planbatenvrijstelling voor recreatie blijkbaar verder gaat, dan volgens de geest van de omzendbrief uit '98 het geval was (zie hieronder [34]).

[34] Vrijstelling zonevreemde sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten. De memorie van toelichting wijst erop dat met voorliggend decreet meer mogelijkheden worden geboden ten bate van het zone-eigen maken van zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten, die in het verleden niet werden 'gewit' door de omzendbrief RO 98/05 van 22.09.1998 over BPA's zonevreemde recreatie[30]. De Minaraad betreurt deze verdere versoepeling. De omzendbrief uit '98 voorzag in criteria voor de toepassing van het BPA zonevreemde recreatie. Enkel voorzieningen van lokaal gemeentelijk niveau konden volgens deze ministeriële omzendbrief als afwijking

---

[28] De Minaraad vermoedt dat deze verwijzing foutief is en dat art. 93, eerste lid, 1° bedoeld wordt, aangezien dit artikel bepalingen formuleert met betrekking tot vergunningsplichtige handelingen. Artikel 93 heeft geen §1.

[29] Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003 (B.S. 25 augustus 2003).

[30] Memorie van toelichting, p. 21.

van een gewestplan in een BPA worden opgenomen. Bovendien werden in de omzendbrief de in te stellen recreatiezones en zones van openbaar nut in oppervlakte beperkt tot maximaal 3 ha per zone.
De Minaraad betreurt dat deze oppervlaktebeperking en het lokale karakter (bijgevolg kleinschalige karakter) blijkbaar worden verlaten bij de vrijstelling van planbatenheffing. Het is onduidelijk hoe de passage uit de memorie van toelichting zich verhoudt tot de mogelijkheden voor zonevreemde constructies onder de artikelen 108 tot 112. De Raad wenst in ieder geval te benadrukken dat voor zonevreemde recreatie gezocht moet worden naar een planologische oplossing, niet naar een ad-hocoplossing. Deze planologische oplossing zal bijgevolg kaderen in de ruimtelijke structuurplannen en via een RUP uitgewerkt moeten worden, voor zover dit nog niet is gebeurd via een BPA.

[35] Vrijstelling eerste 1500 m² is zeer ruim. De eerste 1500 m² worden vrijgesteld van heffing (artikel 87.2, tweede lid), indien een zonevreemde constructie dankzij een bestemmingswijziging in een geëigende zone komt te liggen. Deze vrijstelling wordt verbonden aan de voorwaarden dat de 1500 m² tot dezelfde eigenaar behoren en een ruimtelijk geheel vormen met het 'huis'. De Minaraad is gekant tegen deze vrijstelling. De vrijstelling geldt immers voor een grote 'tuin' en kan zeer lucratief zijn voor de eigenaar. Op termijn kan deze 'tuin' eventueel afgesplitst worden om een woning op te bouwen, aangezien het toch al woongebied is. De Raad vreest dat dit verdere lintbebouwing in de hand kan werken en in ieder geval dat dit de 'vertuining' van de open ruimte verder bevestigt.

[36] Opschorting inkohieringstermijn zolang een perceel niet bebouwd kan worden omwille van redenen eigen aan het perceel. De Raad vraagt verduidelijking waarom artikel 89.1, §1, 3°, vermeldt dat de inkohieringstermijn opgeschort wordt zolang het perceel niet bebouwd kan worden, omwille van redenen eigen aan het perceel. Indien een perceel omwille van waterziekte niet bebouwd kan worden, verwacht de Minaraad dat de watertoets toegepast wordt en dat vervolgens al dan niet wel een planbatenheffing ontstaat die betaald moet worden bij onmiddellijke aflevering van de vergunning. De opschortingstermijn is bijgevolg zinloos. Deze tijdelijke opschorting bemoeilijkt bovendien de opvolging van de betalingen van de planbatenheffing.

2.1.2. Verkorte procedure voor projecten van strategisch belang

[37] Speciale, verkorte procedures voor projecten strategisch belang op Vlaams niveau. Het voorontwerpdecreet voorziet in verkorte procedures voor 'strategische projecten'. Deze inkorting wordt gemotiveerd door de mogelijke tijdswinst. Er worden meerdere vereisten gesteld, waaraan het strategische project moet voldoen. Zo moet het gaan om een project dat onontbeerlijk is voor de dringend noodzakelijke verwezenlijking van een doelstelling van gewestelijk algemeen nut; het moet duidelijk zijn dat het project niet kan verwezenlijkt worden via een andere weg en het project moet een kwalitatief hoogwaardige infrastructurele capaciteit creëren. Bovendien heeft het project een ongebruikelijk grote rechtstreekse of onrechtstreekse socio-economische en ruimtelijke impact en noopt het project tot ongebruikelijke investeringen en inspanningen.
De Minaraad is ervan overtuigd dat juist door de karakteristieken van deze 'grotere infrastructurele projecten' de noodzaak zich opdringt een gedegen

volwaardige procedure te doorlopen. De Minaraad benadrukt dat deze strategische projecten, met een zodanige impact dat ze onder de vereisten van artikel 91ter, §1, kunnen geklasseerd worden, moeten kaderen in een algemene ruimtelijke visie. Grote infrastructurele noden zijn bovendien geruime tijd op voorhand gekend of kunnen geruime tijd op voorhand voorspeld worden. Dit geeft juist de kans om het proces volwaardig te doorlopen en de tijd te nemen om inspraak en participatie te organiseren. Het gaat niet op om ad hoc speciale, verkorte procedures in te roepen om bijkomende grote wegen, sluizen, enz. te realiseren, zonder dat dit afgestemd is in de algemene visie van het RSV. De Minaraad vreest dat de uitzonderingsprocedure de samenhang en afstemming zal ondermijnen.
De memorie van toelichting verwijst naar het Deurganckdok. De Minaraad vindt dit het voorbeeld bij uitstek om aan te tonen dat geen uitzonderingsprocedures gevolgd mogen worden bij zulke strategische projecten. Het Deurganckdok zorgde immers voor heel wat controverse. Bovendien werd de Vlaamse overheid door Europa in gebreke gesteld[31] en moest de overheid hoog oplopende schadevergoedingen betalen omwille van het stilleggen van de werken. Een grote kost die vermeden had kunnen worden. De Minaraad stelt vast dat in de totaliteit meer tijdverlies werd opgelopen dan wanneer men de normale (onverkorte) procedures had gevolgd. De Minaraad is ervan overtuigd dat het volgen van de reguliere procedures noodzakelijk is bij grote infrastructuurprojecten en dat verkorte procedures minder garanties bieden om tot een goed onderbouwde en overlegde beslissing te komen, met alle gevolgen van dien.
De Raad kan zich niet van de indruk ontdoen dat de strategische projecten ter verwezenlijking van een doelstelling van gewestelijk algemeen nut als motief worden misbruikt om af te wijken van de regels die de Vlaamse overheid zelf opstelt. De Minaraad betreurt dat de Vlaamse overheid zijn voorbeeldfunctie niet ernstig vervult en het signaal geeft zelf af te wijken van een algemeen goedgekeurd ruimtelijke visie en van zelf opgestelde procedures.
De kritische vragen, aanbevelingen en opmerkingen die de Raad formuleert bij de verkorte procedure voor strategische projecten op Vlaams niveau (zie ook [38]-[41]), kunnen bijna allemaal herhaald worden voor de strategische projecten op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ook op gemeentelijk en provinciaal niveau baart de speciale procedure de Minaraad zorgen. Dergelijke projecten vereisen een zorgvuldige procedure.

[38] Alternatievenonderzoek, kosten-batenanalyse, plan-MER, enz. noodzakelijk voor een helder en onderbouwd democratisch proces. Bij de strategische projecten kan de Vlaamse Regering afwijken van de inhoud, de vormgeving van het aanvraagdossier, de chronologie van de aanvraagprocedure en de duur van de behandeltermijnen zoals bepaald in 13 opgesomde decreten (artikel 91quater, §1). De Minaraad stelt vast dat via één decreet op de ruimtelijke ordening, de overheid raakt aan gestandaardiseerde procedures in 13 andere decreten. Het is bedenkelijk of dit past in behoorlijk bestuur.
De Minaraad benadrukt dat een gedegen alternatievenonderzoek, een goed uitgevoerde plan-MER, inschatting van de mobiliteitseffecten in de MOBER, enz. waardevolle instrumenten zijn. De informatie en bevindingen moeten immers meegenomen worden bij de beoordeling van de projecten. Deze instrumenten dienen tevens om het projectvoorstel ‘scherp’ te stellen en te verfijnen. Wijzigingen in de chronologie kunnen ertoe leiden dat relevante informatie niet

[31] Ingebrekestelling van 20 maart 2002 door de Europese Commissaris bevoegd voor milieu, wegens inbreuken gepleegd op artikel 4, lid 1, van de Vogelrichtijn evenals op artikel 6, leden 3 en 4, van de Habitatrichtijn.

(tijdig) beschikbaar is om een onderbouwde, gedocumenteerde beslissing te nemen. Al deze beoordelingen en informatie zorgen bovendien voor een goed onderbouwd dossier, wat nadien belangrijk kan zijn om de motivering voor het project te verduidelijken.
De Raad vreest bovendien dat het 'onderzoeksgebied' voor bijvoorbeeld de milieueffectbeoordeling ingeperkt zal worden tot het projectvoorstel. Hierdoor kan het dat de milieueffectrapportage ingeperkt wordt tot een project-mer waarin de klemtoon ligt op milderende maatregelen, terwijl een plan-mer ook uitgevoerd moet worden om de fundamentele keuze voor ingrijpende infrastructuurwerken af te wegen tegen alternatieven, bijvoorbeeld zoals inzetten op openbaar vervoer, verhoging van de vervoersefficiëntie door de bezettingsgraad te verhogen enz.

[39] Definitie strategische projecten onduidelijk. Ook al zijn de vereisten in 5 punten samengevat (artikel 91.ter, §1, artikel 91 sexies, §1, en artikel 91 septies, §1), toch zal er nog de nodige discussie ontstaan over de interpretatie van deze vereisten. Zo worden nergens richtnormen gehanteerd, maar verwijzen de bepalingen naar begrippen die voor interpretatie vatbaar zijn. De vraag stelt zich ook welke projecten van groot lokaal en strategisch belang zijn. De memorie van toelichting verduidelijkt dat het kan gaan om stationsomgevingen, stadsvernieuwingsprojecten enz., maar ook hier moet de Minaraad vaststellen dat de standaardprocedures volstaan. De Raad vermoedt dat de strategische projecten, op lokaal en provinciaal niveau, op maat van projectontwikkelaars zijn geschreven.

[40] Inspraak en openbaarheid. De Raad vraagt aandacht voor meer inspraak en ruimere openbaarheid in de hele procedure. Naast adviezen van Vlacoro en SARO, lijkt een advies van de MORA zeker nuttig omwille van het onderwerp, namelijk een strategisch project dat hoogwaardige infrastructurele capaciteit genereert. Maar ook Minaraad en SERV kunnen om advies gevraagd worden. De Minaraad stelt tevens voor een publieke hoorzitting of een informatiemoment te organiseren. De Raad wijst erop dat de voorziene termijnen zeer kort zijn, wat dialoog en overleg niet ten goede zal komen. De Vlacoro krijgt bijvoorbeeld slechts 45 dagen om een gemotiveerd advies uit te brengen. De Raad onderstreept nogmaals dat voldoende aandacht voor inspraak en openbaarheid noodzakelijk is en bovendien een draagvlak zal helpen creëren.

[41] Risicobeheer. De Minaraad vraagt om voor grote projecten een systeem van risicobeheer op te nemen. Het Vlaams Parlement nam hiertoe een resolutie aan op 27 september 2007.[32]

[32] Vlaams Parlement, Resolutie betreffende de invoering van een risicobeheerssysteem voor investeringsprojecten van de Vlaamse overheid, stuk 1321 (2007-2008).

2.2. Vergunningenbeleid

[42] Reden tot herschrijving en gedeeltelijke hervorming van vergunningenbeleid is onduidelijk. De Minaraad stelt zich vragen bij de noodzaak om titel III in zijn totaliteit te wijzigen. De herschikking en nieuwe begrippen zorgen immers niet voor een verduidelijking en hebben geen meerwaarde. Bovendien is iedereen ondertussen bekend met de huidige bepalingen in het DRO (zie ook [3], [5], [9]). De Raad zou verwachten dat een evaluatie of motivering voorafgaat aan deze omvorming van titel III, maar blijft op zijn honger zitten.

[43] Nieuwe begrippen. Er worden terecht enkele nieuwe begrippen ingevoerd, ter vereenvoudiging van de bepalingen van het huidige DRO '99, zoals onderhoudswerken en stabiliteitswerken. Ook wordt decretaal vastgesteld wat 'hoofdzakelijk vergund' betekent. Hierbij wordt de grens arbitrair op 85% van het bouwvolume, van het overdekte volume of van de bebouwde oppervlakte vergund of vergund geacht te zijn. De Minaraad betreurt dat dit een bijkomende versoepeling impliceert. Vroeger werd de grens nog op 'meer dan 90%' gelegd. [33]

[44] Stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning. Er wordt in de begrippenlijst een vereenvoudiging voorgesteld, zodat 'vergunning' zowel op een stedenbouwkundige als op een verkavelingsvergunning betrekking kan hebben. Het onderscheid tussen een stedenbouwkundige en een verkavelingsvergunning vervaagt. Terecht werden heel wat gemeenschappelijk aspecten op het vlak van procedure en beoordelingsgronden samengenomen.

2.2.1. Meldingsplicht, vergunningsplicht en vrijstellingen

[45] Meerwaarde meldingsplicht twijfelachtig. De decreetgever koos voor een nieuw systeem met betrekking tot handelingen en functiewijzigingen die al dan niet via een vergunning geregeld worden. Artikelen 93.1 tot 93.4 voeren het systeem van meldingsplichtige handelingen in. De reden waarom een meldingsplicht ingevoerd wordt, kadert volgens de memorie van toelichting in het principe van 'administratieve vereenvoudiging' (p. 6). De regelgeving met betrekking tot de 'vergunningsplichtige', de meldingsplichtige en de vrijgestelde handelingen lijkt echter niet eenvoudiger dan voorheen, aangezien de decreetgever een vijfde bijkomende mogelijkheid heeft gecreëerd. (artikelen 93, §1 tot 93.4).
Momenteel bestaan al vier verschillende systemen: volledige vergunningplicht, volledige vrijstelling, vergunning met vrijstelling van architect, vergunning waarbij geen advies van gemachtigd ambtenaar nodig is. Hier komt nu nog een vijfde

---

[33] Zie Vlaams Parlement, stuk 1203/4 (2001-2002), 4 juli 2002, Voorstel van decreet van de heren Patrick Lachaert, Paul Wille en Jacques Devolder, mevrouw Dominique Guns en de heer Karel De Gucht – houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996; voorstel van decreet – van de heren Gerald Kindermans, Jef Van Looy, Erik Matthijs, Jan Laurys, Jos De Meyer en Carl Decaluwe – houdende maatregelen voor zonevreemde bedrijven. Verslag namens de Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening uitgebracht door mevrouw Isabel Vertriest (zie p 17).

systeem bovenop. De Raad wijst erop dat de bestaande systemen al voldoende ruime mogelijkheden geven en stelt vast de deze bestaande systemen afhankelijk van de noodzaak verder aangevuld kunnen worden. Via een aanpassing aan een uitvoeringsbesluit kan bijvoorbeeld de lijst met niet-vergunningsplichtige handelingen aangevuld worden.
Afhankelijk van de handelingen of functiewijzigingen die men meldingsplichtig wil maken, kan de meldingsplicht het nut hebben dat ze de overheid informatie kan verstrekken (aangezien het vergunningenregister dit bijhoudt). Zorgwonen is echter geen geslaagd voorbeeld voor de Minaraad om een meldingsplicht in te voeren.

[46] Zorgwonen vormt twijfelgeval. De Minaraad staat volledig achter het principe van zorgwonen en vindt het belangrijk dat hiervoor regelingen getroffen worden. De Raad vindt de voorliggende regeling echter niet goed uitgewerkt. Het voorontwerp bepaalt dat zorgwonen niet vergunningsplichtig is, maar meldingsplichtig. Zodra de bijgebouwde delen niet meer in functie van het zorgwonen worden gebruikt maar worden afgezonderd, dan valt dit opnieuw onder de vergunningsplicht. De Minaraad vreest dat de controle hierop veel inspanningen zal vergen en vraagt voor zorgwonen geen uitzondering te voorzien, maar dit vergunningsplichtig te houden. De Raad vreest immers dat de uitzonderingsprocedure voor zorgwonen tot excessen zal leiden.

[47] Overgangsbepalingen. Artikel 93.3 en artikel 93.4, §1 en § 2, zetten de overgangsbepalingen uit. Totdat de Vlaamse Regering de lijst met vergunningsplichten, meldingsplichten en vrijstellingen heeft vastgesteld, kunnen gemeentelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen de vergunningsplichtige handelingen aanvullen en bijkomende vergunningsplichtige handelingen invoeren. Deze mogelijkheid wordt tot op heden effectief gebruikt door verschillende gemeenten. Een aantal gemeenten kiest effectief voor de mogelijkheid om vrijgestelde handelingen toch terug vergunningsplichtig te maken. De Minaraad meent dat de Vlaamse overheid zoveel mogelijk eenvormigheid moet nastreven op het vlak van de vergunningsplichtige en van vergunning vrijgestelde handelingen (en meldingsplichtige handelingen). De Raad vraagt om voorzichtig om te springen met het opstellen van de exhaustieve lijsten en deze onder andere te baseren op een inventaris van de verschillende lokale situaties.

[48] Schoningsperiode. Het voorontwerp bepaalt dat de handelingen gestart mogen worden de dag volgend op de melding. Mocht de meldingsplicht toch worden ingevoerd, dan vraagt de Minaraad in ieder geval een ‘schoningsperiode’ te voorzien, waarbinnen de gemeenten kunnen nagaan of de meldingsplicht al dan niet terecht werd gehanteerd.

[49] Systeem van weigering. De Minaraad vraagt dat, als dergelijk systeem van meldingsplicht ingesteld wordt, de mogelijkheid moet voorzien worden om een melding te weigeren, zoals ook bij milieuvergunningen het geval is.

2.2.2. As built-attest

[50] As built-attest vormt goed instrument. Het DRO ’99 voorzag in een stedenbouwkundig attest van conformiteit. Het voorontwerpdecreet schrijft een ‘as built-attest’ in en weerhoudt het ‘stedenbouwkundig attest van conformiteit’ niet

meer. De Minaraad vindt dit attest – onder welke naam dan ook - een goed instrument. Ook de mogelijkheid om het as built-attest in de toekomst te verplichten, impliceert een beschermingsmaatregel voor de koper van een 'constructie', zeker indien het as built-attest onderdeel zou uitmaken van de koopakte van een constructie. Bovendien is de Raad voorstander van de progressieve verstrenging van dit as built-attest. Dit geeft immers het juiste signaal dat de overheid kleinere fouten uit het verleden tot op bepaalde hoogte tolereert, maar strenger zal zijn voor nieuwe overtredingen. Ook het feit dat de aanvrager van een as built-attest de mogelijkheid krijgt om 'marginale afwijkingen' recht te zetten, zonder veel administratieve lasten, is een positief element.

[51] Voorzichtigheid nodig bij opstellen beoordelingskader voor 'marginaal afwijken'. De Vlaamse Regering zal een beoordelingskader opstellen voor wat als marginale afwijking kan beschouwd worden en wat niet. De Minaraad vraagt dit beoordelingskader met de nodige voorzichtigheid uit te werken. De Raad wijst erop dat in ieder geval telkens een terreinbezoek onderdeel zal moeten uitmaken van de beoordeling (zowel door de attesterende instantie, als door de personen vermeld in artikel 93.5, §2).

[52] Controle en opvolging as built- attest. De Vlaamse Regering moet nog nader bepalen wie een as built-attest kan afleveren. De Raad vraagt in ieder geval steekproefsgewijze controles uit te voeren zowel op de attesterende instanties, als op de valideringsprocessen van de gemeenten (zoals bepaald in artikel 93.5, §1).

2.2.3. Regularisatieverguning (art. 98)

[53] Regularisatievergunning opnieuw ingevoerd. De regularisatievergunning is een stedenbouwkundige of verkavelingvergunning die tijdens of na het verrichten van een vergunningsplichtige handeling wordt afgeleverd. De Minaraad stelt vast dat dit begrip opnieuw ingevoerd wordt en vraagt een verduidelijking waarom hiervoor gekozen werd (zie ook [54]). Het decreet van 8 maart 2002 schrapte immers de term 'regularisatievergunning' uit het DRO '99.

[54] Regel de regularisatievergunning beter. De Raad wijst erop dat geen beperkingen opgelegd worden aan de mogelijkheden om een regularisatievergunning aan te vragen of te verlenen. De Raad gaat er echter van uit dat enkel kleinere werken of handelingen door middel van een regularisatievergunning kunnen 'gelegaliseerd' worden. [34]
De Raad vindt dat de voorwaarden waaronder een regularisatievergunning kan worden verleend, best expliciet worden opgenomen. Criteria zijn daarbij onder meer: 1) regularisatievergunning geldt niet retroactief; 2) de vergunningverlenende overheid beoordeelt de aanvraag alsof er nog niets is uitgevoerd 3) de vergunningverlenende overheid houdt bij de beoordeling rekening met de bestemming van het perceel en met de goede plaatselijke ordening.

---

[34] Zie onder andere de uiteenzetting van de heer Van Mechelen in de Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening. Verslag d.d. 06/02/2002 n.a.v. de bespreking van de decreetwijziging aan het DRO. (stuk 968/nr. 3 (2001-2002)).

[55] Geen nieuwe amnestieregeling. De Minaraad vraagt erover te waken dat deze herintroductie van de regularisatievergunning niet het foute signaal geeft. De regularisatievergunning is en blijft een uitzondering voor kleinere misdrijven, geen versoepeling voor grotere inbreuken of misdrijven. De Minaraad wenst bovendien erop te wijzen dat, in navolging van de rechtspraak bij de Raad van State[35], de afgifte van een regularisatievergunning zorgvuldig moet gemotiveerd worden. Deze regularisatievergunning impliceert immers een bestendiging van voldongen feiten.

2.2.4. Beoordelingsgronden voor vergunningen

[56] Wensstructuur krijgt principieel meer slagkracht bij vergunningsbeoordeling. De Minaraad wijst erop dat bij de aflevering van een vergunning de beoordeling van 'goede ruimtelijke ordening' vanaf nu decretaal omschreven wordt (artikel 99, §1 en §2). De Raad staat hier zeer positief tegenover. Dit houdt immers in dat de gewenste structuur kan doorwerken en bij de beoordeling van de wenselijkheid van een vergunning gebruikt kan worden. Dit in tegenstelling tot de huidige onduidelijkheid in hoeverre de strijdigheid met een gewenste ruimtelijke structuur een weigeringsgrond voor vergunningen kan zijn. De Minaraad staat dan ook zeer positief ten aanzien van de mogelijkheid dat de planologische wensstructuren, waarin veel tijd en energie werd geïnvesteerd, indien nodig kunnen doorwerken tot op het terrein.

De Raad vraagt om 'goede ruimtelijke ordening' in zijn totaliteit bij elke vergunning afzonderlijk te beoordelen. Hierbij is het mogelijk dat andere elementen dan deze opgesomd in artikel 99, §2 (artikel 28 van het ontwerpdecreet) ook in de beoordeling meegenomen worden. Zo dient de visie in de ruimtelijke structuurplannen ook wel degelijk als beoordelingsgrond meegenomen te worden in functie van de goede ruimtelijke ordening. Dit element is in artikel 99, §2, 2°, gevat.

Bij de vergunningsbeoordeling wordt bijgevolg terecht het onderscheid gemaakt tussen een beoordeling van de wettelijkheid (namelijk conform het decreet, uitvoeringsbesluiten of de bestemming in RUP's of plannen van aanleg) en een beoordeling van de wenselijkheid. Bij de wenselijkheid spelen de goede ruimtelijke ordening en bijgevolg de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen mee. De Raad vraagt om deze redenering consequent door te trekken en artikel 19, §6, van het DRO '99 aan te passen door de expliciete vermelding: "*De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor de wettelijkheid van werken en handelingen, bedoeld artikelen 99 en 101, noch van het stedenbouwkundige uittreksel en attest, bedoeld in artikel 135. De ruimtelijke structuurplannen kunnen wel een beoordelingsgrond zijn voor de beoordeling van de overeenstemming van deze werken en handelingen met de goede ruimtelijke ordening, bedoeld in artikel 99, §1, en artikel 99, §2, 2°*."

Ook is de Minaraad tevreden dat de goede ruimtelijke ordening, zoals omschreven in artikel 99, §2, 1°, impliciet rekening houdt met de 'ruimtelijke draagkracht'. De criteria voor goede ruimtelijke ordening refereren immers naar de ruimtelijke draagkracht: "beoordeling aan de hand van aandachtspunten die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen,

---

[35] Zie Raad van State, Liskens, nr. 36993, 14 mei 1991; R.v.St. Chabeau, nr. 37291, 25 juni 1991; R.v.St. Etienne en Maillard, nr. 79891, 22 april 1999; R.v.St. Olivier, nr. 84387, 23 december 1999; R.v.St. Bulion, nr. 85581, 23 februari 2000.

cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 4."

[57] Ook sectorale milieudoelstellingen moeten kunnen doorwerken in de ruimtelijke ordening. Er bestaat geen duidelijke regelgeving hoe sectorale doelstellingen kunnen doorwerken in de ruimtelijke ordening. Dit komt de algemene omgevingskwaliteit niet altijd ten goede. Zo kunnen bijvoorbeeld sectorale doelstellingen op het vlak van luchtkwaliteit (fijn stof), lawaaihinder, groene energie (windenergie) in functie van het tegengaan van de klimaatopwarming enz. niet doorwerken in de ruimtelijke ordening. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld geen milderende maatregelen opgelegd worden in de ruimtelijke ordening om de omgevingskwaliteit te behouden of te vrijwaren van verdere aantasting door een nieuw project (bv. groenschermen of geluidschermen bij grote infrastructuurprojecten in functie van de luchtkwaliteit of geluidshinder).[36]

[58] Hoeft geen verzwaring van motiveringsplicht te zijn. De Minaraad wenst er de aandacht op te vestigen dat de decretale omschrijving van 'goede ruimtelijke ordening' geen extra verzwaring van de motiveringsplicht hoeft te zijn, maar ook niet mag verglijden in standaardbepalingen en standaardzinnen. Wel zal geval per geval bekeken moeten worden welke elementen relevant zijn bij de beoordeling. De bepalingen uit artikel 99 bieden mogelijkheden om de gemeentelijke, provinciale of gewestelijke gewenste ruimtelijke structuur meer slagkracht te geven en aandacht te hebben voor gebiedsgericht maatwerk.

[59] Integrale ruimtelijke voorwaarden. De Minaraad vraagt een verduidelijking van wat in artikel 99, §2, bedoeld wordt met 'integrale ruimtelijke voorwaarden'. Het is niet duidelijk of hiermee verwezen wordt naar de (zonering in de) VLAREM-wetgeving, integrale thematische of gebiedsspecifieke ruimtelijke voorwaarden zoals eventueel onder de typevoorschriften kan verstaan worden of naar andere bepalingen. De Minaraad vraagt zich bovendien af of er nood is aan bijkomende 'integrale bepalingen'. Biedt de ruimtelijke ordening niet voldoende oplossingen in de stedenbouwkundige voorschriften of verordeningen om deze integrale voorwaarden op te vangen? Bovendien moet de vraag gesteld worden hoe deze integrale voorwaarden zich verhouden tot de overige bepalingen.

[60] Begrip voldoende uitgeruste openbare weg wordt verder afgezwakt (artikel 100). De Minaraad betreurt dat het voorliggende decreet opnieuw de inhoud van het begrip 'voldoende uitgeruste openbare weg' afzwakt. Deze bepaling is in oorsprong ingegeven om de woningbouw te sturen naar die gebieden die al 'ontwikkeld zijn voor woningen of bedrijven' en hiertoe voorzien zijn van de nodige openbare dienstverleningen. Dit brengt met zich mee dat de open ruimte dankzij de bepaling van 'voldoende uitgeruste openbare weg' impliciet beschermd wordt tegen lintbebouwing. In het huidige DRO '99 was de bepaling

---

[36] Een aantal projecten in functie van windenergie kunnen op dit ogenblik niet gerealiseerd worden in landbouwgebied. In de typevoorschriften voor agrarisch gebied wordt bijvoorbeeld wel duidelijk de mogelijkheid geboden om windturbines of windturbineparken toe te laten in agrarisch gebied (voor zover door hun beperkte impact de algemene realisatie van de bestemming niet in het gedrang komt). Dit geldt echter enkel voor nieuwe RUP's, waarin deze bepalingen worden opgenomen.

'voldoende uitgeruste openbare weg' al afgezwakt tot een verharde weg die uitgerust is met een elektriciteitsnet. In het voorliggende decreet wordt ook dit laatste weggelaten. De Minaraad dringt aan de 'voldoende uitgeruste openbare weg' terug in ere te herstellen en de volgende voorwaarden in te schrijven: 'een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van een elektriciteitsnet en een drinkwaterleiding, en riolering (voor zover voorzien in de zoneringsplannen).

2.2.5. Zonevreemde constructies

[61] Zonevreemde constructies. Een aantal bepalingen (voornamelijk de nieuwe artikelen 101-112) met betrekking tot de mogelijkheden voor zonevreemde constructies zijn herschikt en licht gewijzigd. Het valt echter zeer moeilijk op te maken (gezien de korte adviestermijn) wat nu concreet wel of niet gewijzigd is. De Minaraad vindt de herschikking bovendien nog onduidelijker dan de bestaande regeling.

De Raad vraagt de tekst nogmaals na te lezen op inconsistenties. De Raad meent bijvoorbeeld dat de tekst tegenstrijdigheden bevat met betrekking tot de mogelijkheden voor individuele woningen onder artikel 108.1 en artikel 110.1, §1. Ook vraagt de Raad een vereenvoudiging in de structuur van de tekst. Zo moet nogmaals kritisch gekeken worden naar de samenhang en de leesbaarheid van de 'algemene bepalingen', de regeling voor alle bestemmingsgebieden, de regeling voor bepaalde bestemmingsgebieden, vernietiging door een 'vreemde oorzaak', enz.

Ook wijst de Raad erop dat een bijkomende voorwaarde bij uitbreiding van een zonevreemde woning geschrapt werd. Het DRO '99 vermeldt immers dat uitbreiden tot maximaal 1000 m³ mogelijk is, op voorwaarde dat de uitbreiding een volumevermeerdering met 100% niet overschrijdt. Deze voorwaarde is niet overgenomen.

Algemeen gezien hebben de nieuwe bepalingen geen meerwaarde voor de Minaraad. De Raad wees er hoger al op dat deze herschikking waarschijnlijk tot bijkomende rechtspraak en rechtsonzekerheid zal leiden. De regelgeving met betrekking tot zonevreemdheid wijzigt nog maar eens en dit terwijl er juist nood was aan 'decretale rust'.

[62] Generieke regeling voor zonevreemde constructies (artikelen 107 – 111). De Minaraad stelt vast dat de generieke bepalingen voor zonevreemde constructies 'algemeen worden gemaakt'. Deze bepalingen staan in het DRO '99 ingeschreven in de overgangsmaatregelen en hebben slechts betrekking op gewestplannen of plannen van aanleg. De bepalingen worden nu 'generiek' gemaakt en gelden bijgevolg ook ten aanzien van de bestemmingsgebieden die al geordend zijn via een RUP. De Minaraad betreurt het signaal dat hiermee wordt gegeven. De generieke bepalingen komen over als 'verworven rechten' en kunnen via een RUP enkel aangevuld worden, maar niet ingeperkt of strenger geregeld worden (behalve volumenormen bij herbouw). De kans om gebiedsgericht via maatwerk oplossingen te zoeken voor zonevreemde constructies wordt hierdoor sterk ingeperkt. De Raad vindt het geen goede zaak dat RUP's niet strenger kunnen zijn dan de generieke regelgeving. De goede ruimtelijke ordening kan nochtans vereisen in bepaalde gebieden strenger te zijn dan de algemene norm. Bovendien vraagt de Raad hoe deze generieke bepalingen zich verhouden tot voorschriften in 'BPA's zonevreemde woningen' die eventueel strenger zouden zijn.

[63] Sociaal-cultureel of recreatief medegebruik (artikel 103). In alle bestemmingsgebieden kunnen, naast de handelingen die gericht zijn op de

realisatie van de bestemming, ook handelingen worden vergund die gericht zijn op het sociaal-culturele of recreatieve medegebruik, voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen. Ook tijdelijke, hoogdynamische, sociaalculturele of recreatieve activiteiten (cf. Werchter-festival) kunnen een tijdelijke vergunning krijgen. De memorie van toelichting verduidelijkt dat onder beperkte impact het volgende verstaan wordt (p.45): "*De impact kan beperkt zijn (1) door het beperkte ruimtebeslag (voetpad, ruiterpad, picknicktafel enz.), door de tijdelijkheid van de ingreep (motorcross in agrarisch terrein – max. 3 x per jaar), door de afwezigheid van weerslag op het terrein (overvliegen van modelvliegtuigen; waterskiën op een zone voor waterweg, …).*" De Minaraad heeft sterke bedenkingen bij deze bepalingen. Eerst en vooral zijn meerdere 'infrastructuurvoorzieningen' bijna overal mogelijk, voor zover ze bijvoorbeeld afgestemd zijn met natuurrichtplannen, bosbeheerplannen, kaderen in het Toegankelijkheidsbesluit enz. Zowel vanuit de ruimtelijke ordening als vanuit de sectorale wetgeving zijn meerdere mechanismen voorzien die socioculturee l medegebruik mogelijk kunnen maken.

Voor wat betreft de beperkte ruimtelijke impact door tijdelijkheid kunnen meerdere kanttekeningen gemaakt worden. Ook een tijdelijke impact kent immers een ruimtelijke impact die getoetst moet worden aan de ruimtelijke draagkracht. De impact kan immers in de tijd langer aanwezig blijven dan de activiteit zelf. Bij een motorcross kan bijvoorbeeld een belangrijke verdichting van de bodem ontstaan, wordt erosiegevoeligheid in de hand gewerkt, enz. Ook de afwezigheid van weerslag op het terrein kan niet steeds als 'beperkte impact' geklasseerd worden. Zo moet bij waterskiën aandacht gaan naar de overige recreatieve activiteiten (hengelen, wandelen langs de vaart, binnenscheepvaart, enz.). Ook het overvliegen van modelvliegtuigen kan wel degelijk een (ruimtelijke) impact hebben. Zo moet dit afgestemd worden met rust-, en stiltegebieden, kan het bijvoorbeeld storend zijn voor broedende akkervogels, enz.

De Minaraad wil aan de hand van de vorige voorbeelden aantonen dat men zeer voorzichtig zal moeten omgaan met het criterium 'beperkte impact'. Voor die gevallen waar zich geen problemen stellen is de bepaling in artikel 103 overbodig, aangezien zowel vanuit de ruimtelijke ordening als vanuit de sectorale wetgeving voldoende openingen worden gelaten voor recreatief medegebruik of socioculturee l medegebruik. Voor de gevallen waarbij de beperkte ruimtelijke draagkracht in vraag gesteld moet worden, vindt de Minaraad de bepalingen uit artikel 103 'te kort door de bocht'. Afstemming met overige medegebruikers, afstemming met sectorale wetgeving, enz. zijn in ieder geval broodnodig. Bovendien mist de Minaraad elke differentiatie tussen ruimtelijk kwetsbaar gebied en niet-kwetsbaar gebied.

Planologisch attest voor bedrijfsdoeleinden en voor zonevreemde 'constructies'

[64] Mogelijkheden voor bedrijven uitgebreid. In de nieuwe regelgeving komen meer bedrijven in aanmerking om een planologisch attest aan te vragen. In het huidige decreet kan een planologisch attest enkel aangevraagd worden door een zonevreemd bedrijf of een bedrijf dat uitbreidingsmogelijkheden wenst, maar hierdoor zonevreemd wordt. De nieuwe regelgeving verruimt het toepassingsgebied door deze voorwaarde te schrappen. Hierdoor kunnen alle bedrijven (die aan één van de drie voorwaarden vermeld in artikel 145 ter voldoen) een planologisch attest aanvragen, onafhankelijk of ze al dan niet geconfronteerd worden met een probleem van 'zonevreemdheid'. Ook zone-eigen bedrijven die met beperkingen door bijvoorbeeld stedenbouwkundige voorschriften worden geconfronteerd, kunnen bijgevolg een planologisch attest aanvragen.

Bovendien wordt het toepassingsgebied nog een tweede keer verruimd. Het DRO '99 schrijft immers in artikel 145 quater voor dat een aanvrager het bewijs moet leveren dat de bedrijfsgebouwen niet verkrot zijn en hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden te zijn. Het voorontwerp voorziet echter ook de mogelijkheden voor gebouwen die slechts gedeeltelijk vergund zijn, op voorwaarde dat de aanvraag 'duidelijkheid bevat' over de verwijdering of de regularisatie van wat niet vergund is (artikel 113.5).
De Minaraad betreurt deze verruiming van het toepassingsgebied ten zeerste en wijst erop dat hierdoor de oorspronkelijke doelstelling van het planologisch attest wordt onderuit gehaald. De oorspronkelijke doelstelling was om rechtszekerheid te kunnen geven aan dringende uitbreidingsbehoeften van zonevreemde of door uitbreiding zonevreemde bedrijven, zodat deze bedrijven kunnen beslissen over investeringen in productieprocessen.[37] Het planologisch attest bestond zelfs voor het DRO '99 al en was toen louter bedoeld als informatief document dat aangaf of voor het gebied waarop het betrekking heeft, de opmaak of wijziging van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of BPA overwogen kon worden. Wel werd ook bepaald dat indien via een planologische attest besloten werd tot de opmaak van een RUP, vervroegd van de voorschriften van het bestaande plan afgeweken kan worden. [38]

[65] Bijkomende mogelijkheden voor zonevreemde constructies via planologisch attest niet wenselijk. Het planologisch attest werd in het verleden ingevoerd om tegemoet te komen aan dringende noden van bedrijven die op basis van economische motieven een snelle uitspraak vereisen. Deze dringende noden worden ingegeven door de noodzaak economische investeringen te doen of te plannen, zodat de werkgelegenheid veilig gesteld kan worden.[39]
Deze redenering gaat niet op voor andere 'zonevreemde constructies'. De Minaraad ziet geen gelijkaardige reden waarom particulieren of andere initiatiefnemers op korte termijn uitspraken moeten kunnen afdwingen voor zonevreemde constructies in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Voor een zonevreemd huis kan immers geen dringende economische noodzaak (omwille van investeringen of werkgelegenheid) als motivering ingeroepen worden. De termijnen met verplichting tot opmaak van een RUP bij een planologisch attest voor bedrijfsdoeleinden werden ingeschreven, geïnspireerd op de noodzaak om snel in het kader van de werkgelegenheid een oplossing te kunnen bieden. Deze redenering gaat zeker niet op voor zonevreemde woningen waarbij de overheid zichzelf ertoe verbindt om binnen de 5 jaar een RUP op te stellen.

---

[37] Hubeau (ed.), Vandevyvere (ed), et al., 2004 Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, Die Keure, (zie p. 785 e.v.).

[38] Hubeau (ed.), Vandevyvere (ed), et al., 2004 Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, Die Keure, (zie p. 786).

[39] In 2002 luidde het nog dat een planologisch attest een antwoord moet bieden op dringende vragen met betrekking tot de korte termijn: "*Volgens de minister moet het onderscheid worden gemaakt tussen de kortetermijn-, en de langetermijnplannen van bedrijven. Een zonevreemd bedrijf dat bijvoorbeeld door de economische conjunctuur geconfronteerd wordt met een dringende noodzaak tot uitbreiding, moet de mogelijkheid krijgen om op korte termijn te weten of die nieuwe behoefte kan worden ingevuld en of er een vergunning voor kan worden bekomen. Voor de langetermijnplannen moet het volledige planningsproces worden gerespecteerd. Indien een bedrijf bijvoorbeeld beslist om verschillende vestigingen op één plaats te centraliseren en daarvoor de nodige ruimte wil creëren, ruimte die voor een gedeelte zonevreemd is, moet het volledige planningsproces doorlopen worden*'.(Vlaams Parlement, stuk 1203/4 (2001-2002). Verslag over het voorstel van decreet tot wijziging van het DRO '99.

Bovendien zijn de mogelijkheden voor zonevreemde constructies in ruimtelijk kwetsbaar gebied gekend. Een gemeente kan een BPA zonevreemde woningen of een RUP zonevreemde woningen uitwerken waarin op basis van een algemene visie de mogelijkheden voor (alle) zonevreemde constructies geschetst worden. Daarnaast staan de mogelijkheden voor (individuele) zonevreemde constructies omschreven in 'afdeling 2. Specifieke bepalingen ten aanzien van zonevreemde constructies.'
De memorie van toelichting verduidelijkt dat deze mogelijkheid noodzakelijk is, voor het geval een bevoegd planniveau 'blijft stilzitten'. De Minaraad meent echter dat er andere mogelijkheden bestaan (of moeten gezocht worden) om gemeenten aan te moedigen een algemene visie op de zonevreemde constructies uit te werken.
De Raad dringt aan om de planologische attesten voor zonevreemde constructies te schrappen uit de regelgeving. De problematiek van zonevreemde woningen moet volgens de Minaraad niet via de planologische attesten worden georganiseerd.

[66] Beroep ook op basis van 'goede ruimtelijke ordening'. De Minaraad betreurt dat de beroepsredenen ingeperkt zijn. De Raad vraagt de mogelijkheid terug op te nemen om beroep in te dienen indien het planologisch attest onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, zoals nu ook bepaald is in artikel 145ter, §2, tweede lid, van het DRO '99.

[67] Planvisie komt in het gedrang door ad-hocbeleidsuitspraken in planologische attesten. In 2004 vreesden Vandevyvere (et al.) dat de ad-hocoplossingen in het kader van de planologische attesten het globale ruimtelijke structuurplanningsproces kunnen doorkruisen. De voorwaarden uit artikel 145ter moesten dan wel een rem zetten op het ongebreidelde gebruik van de attesten, maar zelfs toen al bleef de vrees bestaan dat de voorwaarden de ongewenste massale indiening van aanvragen niet zou kunnen vermijden[40].
Door het toepassingsgebied van de planologische attesten sterk uit te breiden, vreest de Minaraad dat de planvisie (nog) sterk(er) onder druk komt te staan. Meer bedrijven kunnen zich immers beroepen op de procedure van het planologisch attest, maar ook particulieren kunnen een planologisch attest aanvragen voor zonevreemde constructies. Dit dreigt een lange termijn ruimtelijk beleid te ondermijnen, aangezien het een ad-hocbeleid in de hand werkt. De planologische attesten dwingen de overheid immers om uitspraken te doen over de mogelijkheden voor bedrijven of voor zonevreemde constructies. Bij een positief planologisch attest verbindt de overheid zich ertoe om binnen afzienbare termijn een postzegel-RUP op te maken. Dit zal extra werk met zich meebrengen voor ad-hocingrepen (zie ook verder), die niet noodzakelijk passen in de algemene planvisie van een gemeente. Ook nu nog doet zich bijvoorbeeld de situatie voor dat een planologisch attest wordt aangevraagd voor een gebied waarvoor het afbakeningsproces voor een buitengebiedregio is opgestart.

[68] Werklast gemeenten, provincies en Vlaams Gewest. Het werkingsgebied van de planologische attesten wordt sterk opengetrokken. Meerdere bedrijven komen nu in aanmerking om een planologisch attest aan te vragen en bovendien kunnen nu ook eigenaars van zonevreemde constructies een planologisch attest

[40] Hubeau (ed.), Vandevyvere (ed), et al., 2004 Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, Die Keure, (zie p 787).

aanvragen. Dit veelgebruikte systeem[41] zal waarschijnlijk ook aanslaan bij private personen. De Raad is ervan overtuigd dat de nieuwe mogelijkheden voor planologische attesten en de verplichting tot opmaak van een RUP bij een positief attest, veel extra werk met zich mee zullen brengen voor gemeenten. Dit zal de planmatige uitvoering van het beleid tegenwerken; enerzijds door het ad-hockarakter (zie [67]), anderzijds omdat de tijd en energie die geïnvesteerd moet worden in de behandeling van planologische attesten, niet kan benut worden voor de uitvoering van het ruimtelijke beleid of de ruimtelijke visie. Dit kan zelfs zo ver gaan dat een gemeente verplicht wordt om een RUP op te maken voor één woning.

[69] Inhoud planologische attesten dringend uitwerken. De Minaraad stelt vast dat er geen bepalingen meer opgenomen zijn met betrekking tot de verplichte inhoud van een planologisch attest, terwijl het DRO '99 hiervoor wel een aantal bepalingen voorzag (in artikel 145ter, §1).

[70] Geen planologische attesten mogelijk voor gebieden die al via RUP behandeld zijn. De Minaraad stelt vast dat voor zonevreemde constructies geen planologisch attest kan afgeleverd worden indien er een initiële beslissing is om een RUP op te maken. De Raad vraagt om nog een stap verder te gaan, zowel voor een bedrijfsplanologisch attest als voor een planologisch attest voor zonevreemde constructies. Indien het plangebied waarvoor een planologisch attest wordt aangevraagd recent behandeld werd in een RUP, lijkt het zinloos om de bepalingen uit dit recent goedgekeurde RUP via de procedure van een planologisch attest meteen in vraag te stellen.

2.2.6. Administratieve beroepsprocedure

[71] Bijzondere administratieve procedure voor publiekrechtelijke of semi-publiekrechtelijke rechtspersonen bij vergunningen. De Minaraad stelt vast dat in art. 118 de bijzondere procedure ingeschreven wordt voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke of semi-publieke rechtspersonen. De definitie van semi-publiekrechtelijke rechtspersonen wordt niet verduidelijkt. De Minaraad vraagt waarom deze uitbreiding voor llende semi-publiekrechtelijke personen werd toegevoegd.

---

[41] In 2005 werden bijvoorbeeld 108 aanvragen van planologische attesten ingediend. (bron: http://aps.vlaanderen.be/statistiek/cijfers/ruimte/bodembestemming/RUIMBOBE003.xls)

De Beleidsbrief 2006-2007 (p. 42) meldt dat tijdens het werkjaar 2005-2006 een 170-tal aanvragen voor planologische attesten ingediend werd. Het merendeel (85%) kon op gemeentelijk niveau behandeld worden.

De Beleidsbrief 2005-2006 (p. 42 – 43) stelt: "In het afgelopen werkingsjaar (september 2004 tot augustus 2005) heb ik 30 ministeriële besluiten goedgekeurd voor sectorale plannen zonevreemde bedrijven. Voor meer dan 250 bedrijven werd een oplossing geboden voor de dringende ruimtelijke problematieken. In diezelfde periode werden 39 voorontwerpen voor sectorale plannen zonevreemde bedrijven ingediend. Hierin stellen de betrokken gemeenten voor nog eens 300 bedrijven oplossingen voor. Daarnaast zijn er sinds begin 2004 102 procedures lopende of in voorbereiding voor een planologisch attest, conform de procedure voorzien in het decreet van 19 juli 2002. Er zijn 127 planologische attesten afgeleverd door mijzelf, de provincies en de gemeenten.

2.2.7. Raad voor vergunningsbetwistingen

[72] Nut van nieuw administratief rechtscollege. Het voorontwerp van decreet richt een nieuw administratief rechtscollege op: de Raad voor vergunningsbetwistingen. Deze Raad wordt bevoegd voor de behandeling van annulatieberoepen tegen vergunningsbeslissingen genomen in laatste administratieve aanleg. De vraag of dit via een afzonderlijk administratief rechtscollege kan en moet is op zich moeilijk te beantwoorden. De Minaraad wil enkel een aantal elementen onder de aandacht brengen.

De oprichting van het nieuwe administratieve rechtscollege ontlast de Raad van State gedeeltelijk. Een onderbouwing of het noodzakelijk is de werklast bij de Raad van State voor betwistingen over stedenbouwkundige of verkavelingsvergunninge te verminderen, ontbreekt echter. Maar indien iemand het dossier nog aanhangig wenst te maken bij de Raad van State voor cassatieberoep, dan kan het dossier nadien nog steeds bij de Raad van State terechtkomen.

De Raad van State heeft nu heel wat expertise over betwistingen op het vlak van ruimtelijke ordening. De Minaraad vreest dat het een tijd kan duren eer de nieuwe administratieve rechtbank een evenwaardige expertise heeft opgebouwd.

[73] Leden van de rechtbank. Bij de gewone rechtbanken zijn er - met de oprichting van de Hoge Raad voor de Justitie - maatregelen genomen om de benoeming van rechters te objectiveren. Het voorontwerp van decreet bevat geen gelijkwaardig objectief mechanisme voor de benoeming van de leden van de Raad voor vergunningsbetwistingen. Het voorontwerp stelt wel dat de raadsleden zullen worden benoemd ‘met overeenkomstige toepassing van artikel 70, §2 en §4, van de wetten op de Raad van State’. Maar de in die bepalingen geformuleerde voorwaarden waaraan potentiële leden van de Raad moeten voldoen, laten nog veel beleidsvrijheid aan de regering.

[74] Meerdere administratieve rechtbanken. Het gebeurt wel meer dat er in een bepaald dossier niet alleen een betwisting is over de stedenbouwkundige vergunning maar ook over andere overheidsbeslissingen, zoals de milieuvergunning. De oprichting van sterk gespecialiseerde rechtbanken houdt het gevaar in dat verschillende rechtbanken bevoegd zijn voor verschillende aspecten van eenzelfde dossier en dat die aspecten niet langer in hun samenhang kunnen worden beoordeeld.

De nieuwe administratieve rechtbank zal in zijn uitspraken niet enkel rekening moeten houden met de regelgeving voor ruimtelijke ordening, maar ook met de principes van het bestuursrecht zoals de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De kans bestaat dat de Raad voor vergunningsbetwistingen daar soms een eigen invulling aan geeft. De Raad van State kan via zijn rol als administratieve cassatierechter zorgen voor de eenheid van rechtspraak. Maar dat betekent dan wel een extra procedurestap.

De oprichting van verschillende administratieve rechtbanken voor verschillende soorten overheidsbeslissingen zal het de burger moeilijker maken om te weten voor welke betwisting hij terecht moet bij welke rechtbank. De kans bestaat dat hij tegelijkertijd bij verschillende rechtbanken terecht moet.

[75] Budgettaire weerslag voor de werking van het administratieve rechtscollege ontbreekt. De werking van de Raad van State wordt door de federale overheid gefinancierd. De Raad voor vergunningsbetwistingen is echter een Vlaamse bevoegdheid. De Minaraad stelt vast dat de kosten bijgevolg door

Vlaanderen zullen gedragen worden. De Inspectie van Financiën[42] stelt vast dat de Raad voor vergunningsbetwistingen bijkomende uitgaven genereert. Bovendien vermoedt de inspectie dat de drempel om in beroep te gaan bij de (nieuwe) raad lager zal zijn dan bij de Raad van State. Ook beslissingen in het kader van de bijzondere procedure kunnen betwist worden bij de raad. De inspectie wijst erop dat geen verdere toelichting gegeven wordt over het griffierecht. Nochtans kan dit een belangrijke impact hebben op het aantal verzoeken en op het globale budgettaire plaatje.

[76] Griffierecht gestort op Grondfonds. De Minaraad stelt vast dat het griffierecht in het Grondfonds zal gestort worden. Dit lijkt op het eerste zicht een zeer arbitraire keuze. Het Grondfonds staat immers in voor de werking van de voorkooprechten, de planbaten/planschaderegeling en de regeling met betrekking tot de BWC en CIB.

2.2.8. Weekendverblijven

[77] Decretale omzetting resolutie d.d. 15 januari 2003. Het voorontwerp van decreet wenst invulling te geven aan de resolutie over weekendverblijven d.d. 15 januari 2003. Hiermee volgt men het Regeerakkoord 2004-2009 ook op: *"We zetten de resolutie over de weekendverblijven van het Vlaams parlement van 15 januari 2003 om in decretale regelgeving. Zo bieden we eindelijk rechtszekerheid. We zorgen zoveel als mogelijk voor een planologische oplossing. Wanneer dit niet mogelijk is waarborgen we een uitdovend woonrecht."*
De Minaraad wijst erop dat deze resolutie samen moet gelezen worden met een eerder goedgekeurde resolutie van het Vlaams Parlement[43]. De Raad dringt erop aan om het getrapte systeem, dat zowel in het regeerakkoord staat als in de resoluties van 2000 en 2003, duidelijker op te nemen in het decreet. Ook moet expliciet een onderscheid gemaakt worden tussen mogelijkheden in niet-kwetsbaar gebied en in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Minstens de volgende elementen moeten volgens de Raad in de decreettekst opgenomen worden:

(1) de gemeenten worden verplicht een ontwerp van zonering op te maken met voorstellen om via RUP's planologische oplossingen te bieden aan clusters van weekendverblijven die niet in RKG gelegen zijn; bewoners van illegale weekendverblijven in RKG kunnen geen planologische oplossing krijgen (behalve in de zeer specifieke gevallen onder punt 2° van de resolutie van 2003: voor bepaalde, weliswaar in aantal beperkte clusters, waar deze aansluiten bij woongebied, mits compensatie tussen harde en zachte bestemmingszones);
(2) de planologische oplossingen voor permanente bewoning in weekendverblijven vallen onder de toepassing van de ruimtebalans;
(3) bewoners van permanent bewoonde, illegale weekendverblijven waarvoor geen planologische oplossing mogelijk is en die voldoen aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een sociale woning, moeten voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale woningen;
(4) in laatste instantie wordt een uitdovend woonrecht toegekend in niet ruimtelijk kwetsbaar gebied.

---

[42] Inspectie van Financiën, nota d.d. 19/03/2008, p 4

[43] Vlaams Parlement, stuk 256/3 (1999-2000). Resolutie betreffende de problematiek van de weekendverblijven. Aangenomen in de plenaire vergadering van 10.05.2000.

[78] Spildatum voor permanente bewoning. Om een uitdovend woonrecht te verkrijgen, moeten eigenaars (onder andere) aantonen dat de begunstigden het weekendverblijf als permanente hoofdverblijfplaats hebben betrokken vóór 18 januari 2008. Deze datum wordt in de memorie van toelichting onderbouwd door te stellen dat het afsprakenkader op 18 januari 2008 gecommuniceerd werd en dat bijgevolg vanaf die datum een bepaalde verwachting gecreëerd werd. De Minaraad vindt deze datum slecht gekozen. De communicatie over een afsprakenkader op hoofdlijnen over een decreettekst kan moeilijk als juridische ijkpunt gebruikt worden. De goedkeuring van een document of tijdstip waarop nieuwe regelgeving van kracht wordt, kan wel als formeel referentiepunt gehanteerd worden. De Raad pleit ervoor om de datum van 1 juli 1999 als spildatum te hanteren. In de resolutie van het Vlaams Parlement van 10 mei 2000 wordt 1 juli 1999 als grens gesteld om aan te tonen dat een weekendverblijf permanent bewoond is.

[79] Definitie 'begunstigde'. De Minaraad stelt vast dat de memorie van toelichting veel duidelijker aangeeft wie een begunstigde kan zijn. De Minaraad vraagt ook decretaal te expliciteren dat het uitdovend woonrecht persoonsgebonden en niet-overdraagbaar is.

2.2.9. Stedenbouwkundige voorschriften in andere beleidsvelden

[80] Bepalingen (Hoofdstuk IVbis) ter vervanging van DRO '96. De memorie van toelichting verduidelijkt dat artikel 145quinquies, §1 en §2, ingevoegd wordt ter vervanging van de bepalingen die momenteel in het Coördinatiedecreet van '96 vermeld zijn onder artikel 43, §6 – 11. De Minaraad betreurt dat de nieuwe artikelen de motiveringsplicht niet overgenomen hebben die wel vermeld wordt in artikel 43, §6.

[81] Verweven waar kan, scheiden waar moet. Volgens §2 van artikel 145quinquies, kan bij milieuvergunningsaanvragen afgeweken worden van de bepalingen van het gewestplan ten bate van inrichtingen waarvan de exploitatie geheel of ten dele niet overeenstemt met de bestemmingsvoorschriften van dit gewestplan. Artikel 145quinquies wijst hierbij terecht op de voorwaarde dat 'de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemming in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort'.[44] De Minaraad staat positief tegenover het voorstel tot 'herlocalisatie', waaraan een termijn van 5 jaar verbonden wordt. Deze bepalingen zijn terecht. Maar de Minaraad stelt vast dat (nog steeds) een herlocalisatiebeleid ontbreekt. Ook ontbreekt nog een lijst met categorieën en bestemmingen waar deze artikelen niet van toepassing kunnen zijn. De Raad onderstreept dat ook hier een duidelijk onderscheid gemaakt moet worden tussen niet-kwetsbaar en ruimtelijk kwetsbaar gebied.

---

[44] Zie ook Minaraad, SERV, gezamenlijk advies over Vlarem-wijzigingsbesluit 2008 Actualiseringstrein', 6 maart 2008. (meer specifiek p. 21).

2.3. Handhaving

2.3.1. Handhavingsplan

[82] Planmatige handhaving. Het handhavingsplan zal beleidsregels vastleggen over de bevoegdheidsverdeling op het vlak van handhaving, maar ook spelregels voor de uitoefening. Ook kan het handhavingsplan de 'marginale toetsingsbevoegdheid voor de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid' in beleidsregels specifiëren en aanbevelingen formuleren over de bekostiging van het lokale handhavingsbeleid. Met dit laatste wordt volgens de memorie van toelichting bedoeld dat een kader kan geboden worden hoe gemeenten inkomsten kunnen genereren en aanwenden ten bate van het lokale handhavingsbeleid.
Dit handhavingsplan werd onder andere ingegeven door de noodzaak de bevoegdheids- en werkverdeling tussen het gewestelijke en lokale niveau op het vlak van handhaving te verduidelijken en te verbeteren[45]. De Minaraad staat volledig achter een planmatige handhaving. Het plan lijkt aan te sturen op een algemene beleidsvisie. De Raad vult aan dat het handhavingsplan duidelijke prioriteiten zou kunnen stellen in het programma, gebaseerd op een onderbouwde (risico)analyse.

[83] Meerdere gelijkwaardige partners betrekken bij ontwerp van handhavingsplan. Het ontwerp van handhavingsplan wordt opgesteld door de gewestelijke administratie bevoegd voor handhaving en afgetoetst met de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid, de SARO en de VVSG. Vervolgens wordt het vastgesteld door de Vlaamse Regering. Het is positief dat enkele relevante actoren zullen worden geraadpleegd bij het opstellen van het plan. De Raad vraagt echter de lokale overheden en alle andere betrokken partijen (parket, politie, aanverwante inspectiediensten van de Vlaamse overheid) als gelijkwaardige partner te betrekken bij de totstandkoming van het plan, in het bijzonder indien dit plan uitspraken doet over het lokale handhavingsbeleid. De Minaraad stelt vast dat het Milieuhandhavingsdecreet wel de raadpleging voorziet van andere belangrijke actoren.

[84] Afstemming met milieuhandhaving. De overheid moet zorgen voor afstemming tussen de planmatige handhaving voor het beleidsdomein Leefmilieu en Natuur (zie de titel handhaving van het decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid, DABM) en de hier bedoelde planmatige handhaving voor ruimtelijke ordening. De twee beleidsmaterie zijn immers nauw verwant.

[85] Handhavingsplan als kader. De Raad betreurt dat voorliggende tekst al nieuwe spelregels met betrekking tot handhaving en bevoegdheidsverdeling invoert. Dit ondergraaft de logica met betrekking tot het handhavingsplan. Het voorontwerpdecreet voert immers het verplichte advies in van de Hoge Raad voor een sherstelvordering of ambtshalve uitvoering van herstelmaatregelen, maar ook het principe van de marginale toets en de uitbreiding van de minnelijke schikking worden ingevoerd (zie [88] en [90] –[91]). De Raad verwachtte echter dat nieuwe spelregels ingevoerd zouden worden, na een evaluatie van het huidige beleid. Deze evaluatie moet volgens de Raad aan de basis liggen van de opmaak van een

[45] Zie memorie van toelichting, p. 75.

visie in het handhavingsplan (zie verder [86]). Het voorontwerp loopt met andere woorden al vooruit op de evaluatie.

[86] Handhavingsplan moet constante zijn en mag niet gekoppeld worden aan regeringscyclus. Voorgesteld wordt om een handhavingsplan op te stellen dat telkens 6 maanden na het aantreden van een nieuwe regering vastgesteld moet worden. De Minaraad betreurt dat het handhavingsplan gekoppeld is aan de regeringscyclus. Het handhavingsplan dient, volgens de Raad, als sluitstuk voor het ruimtelijkeordeningsbeleid, dat een constante over een regeringswisseling heen zou moeten zijn. Handhaving moet immers zorgen voor de correcte naleving van de vastgestelde regels. Indien het handhavingsbeleid gewijzigd moet worden, dan moet dit gebeuren op basis van een evaluatie aan de hand van kwalitatieve informatie. De Minaraad vraagt informatieverzameling en verslaggeving met betrekking tot de uitgevoerde handhavingsacties. Het voorontwerp voorziet slechts een jaarlijks verslagboek van de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid, waarin een synthese wordt gemaakt van de overwegingen in de advies- en beslissingspraktijk. Dit staat in tegenstelling tot de titel handhaving van het DABM die bepaalt dat jaarlijks een milieuhandhavingsrapport wordt opgesteld. Het is voor de Minaraad van belang dat ook de lokale besturen rapporteren over hun acties en ervaringen betreffende handhaving. Er kan eventueel over gedacht worden om het verslagboek (artikel 148quinquies, 9) van de Hoge Raad uit te breiden met een overzicht van alle getroffen maatregelen.

2.3.2. Hoge Raad voor Handhavingsbeleid

[87] Verplicht of bindend advies. De Minaraad stelt vast dat de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid in een aantal gevallen bindend advies moet geven. Dit is een uitzondering. Meestal wordt verplicht om advies gevraagd, maar is het advies niet-bindend. In het voorontwerp wordt bijvoorbeeld het bindende karakter van de sectorale adviezen afgeschaft (evenals het advies 'Onroerend Erfgoed), terwijl voor de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid juist wel een bindend advies wordt ingevoerd. Dit lijkt in te gaan tegen de algemene beleidslijn van het voorontwerp.

[88] Marginale toets zet in op snelheid. De Minaraad staat positief tegenover de 'marginale toets'. Deze marginale toets zet immers in op een snelle afhandeling van de eenvoudige zaken. Maar de toets wordt wel slechts door één persoon gedaan, namelijk de voorzitter. Dossiers die aan de hand van de marginale toets worden afgehandeld en die niet door de plenaire vergadering moeten beoordeeld worden, zijn 'eenvoudige dossiers'. De inhoud of de toetsingscriteria voor de marginale toets zullen echter nog moeten verfijnd worden in het handhavingsplan (zie artikel 147bis, §1). De Minaraad wijst erop dat hij op dit ogenblik geen zicht heeft op wat onder een 'marginale toets' kan vallen, of met andere woorden waar de grens getrokken zal worden tussen 'marginaal' en 'belangrijke adviesvraag die door de plenaire wordt behandeld'. De Raad wijst erop dat eerst en vooral het kader, namelijk het handhavingsplan, opgesteld diende te worden, vooraleer de beslissing genomen kon worden om met een 'marginale toets te werken' (zie ook [85]).

[89] Bedenkingen bij meerdere taken van Hoge Raad voor Handhavingsbeleid. De Minaraad stelt vast dat de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid een zeer uitgebreid takenpakket heeft: verplicht advies over de uitvoering van de herstelvordering of ambtshalve uitvoering van een herstelmaatregel, bemiddeling

bij minnelijke schikking, advies betreffende enkele betekeningen van vonnissen en arresten, advies over dwangsommen. Een aantal van deze takenpakketten komt gevaarlijk dicht op het terrein van de rechterlijke macht of rechterlijke uitspraken. De Minaraad heeft daarom ernstige bedenkingen bij de (uitgebreide bevoegdheden van de) Hoge Raad voor Handhavingsbeleid.
Tot slot stelt de Minaraad vast dat de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid door het verplichte advies voor herstelvordering of de ambtshalve uitvoering de bal terugkaatst naar de gemeenten. De Hoge Raad voor Handhavingsbeleid vormt bijgevolg een bijkomende procedurestap en extra schakel bij de gemeentelijke uitvoering van de handhaving. Nochtans zou het volgens de memorie van toelichting de bedoeling zijn dat handhaving, meer dan in het verleden, een opdracht is of wordt van de lokale overheden[46].

2.3.3. Minnelijke schikking

[90] Minnelijke schikking verruimd (artikel 158). Het systeem van minnelijke schikking is op zich een goed instrument. Dit zal immers de administratieve afhandeling van overtredingen vergemakkelijken. De Minaraad kan zich vinden in deze vorm, maar enkel en alleen als het om kleine misdrijven of inbreuken gaat die via een minnelijke schikking worden geregeld (zoals een foutgeplaatst dakvenster enz.).
De Minaraad stelt vast dat de bepalingen van de minnelijke schikking verruimd worden in het voorontwerp. Tot nu toe kon een minnelijke schikking niet gehanteerd worden indien zich een inbreuk op RUP's, plannen van aanleg of verordeningen of verkavelingvoorschriften voordeed. Het nieuwe artikel perkt dit (o.a.) in tot 'in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften'. Misdrijven in strijd met verordeningen en misdrijven in strijd met verkavelingsvoorschriften worden bijgevolg weggelaten en kunnen nu wel via een minnelijke schikking geregeld worden.
De Raad stelt voor om ook het niet voldoen aan de opgelegde lasten van een vergunning op te nemen als reden om niet via een minnelijke schikking te werken (artikel 95.1, §1). Zulke lasten kunnen bijvoorbeeld slaan op het verwezenlijken van de groene ruimten.

[91] Termijnbepalingen ontbreken. De Minaraad stelt vast dat de termijnbepalingen ontbreken in §3. De procureur des konings moet eerst een schriftelijk akkoord geven vooraleer een stedenbouwkundige inspecteur kan instemmen met een minnelijke schikking. Hier ontbreekt een termijn. Het gevaar bestaat dat de instemming van de procureur redelijk lang op zich laat wachten.

2.4. Diverse bepalingen

[92] Projectvergadering. De Minaraad staat positief tegenover een projectvergadering in vroege fase. Deze projectvergaderingen gebeuren nu al en er wordt overleg gepleegd met steden en gemeenten. Het lijkt echter een vorm van 'overregulering' om steden en gemeenten te verplichten in te gaan op een

---

[46] Zie memorie van toelichting, p. 75. Hierbij wordt verwezen naar een toelichting van minister Van Mechelen in het Vlaams Parlement (Antwoord op vraag om uitleg van mevr. M. Hostekint, commissieverslag C135-LEE 18 d.d. 15 maart 2007).

verzoek om deze projectvergaderingen te houden. Er kunnen zich immers situaties voordoen waarbij een projectvergadering op het gevraagde moment geen zin heeft. De Minaraad stelt voor om het ‘bindende karakter’ te schrappen uit de regeling.

3. Voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid

Het is de Raad onmogelijk alle bepalingen uit het Grond- en Pandendecreet binnen de gevraagde adviestermijn te analyseren en te beoordelen. Hierna wil de Raad dan ook enkel in gaan op enkele belangrijke aandachtspunten, die voornamelijk vanuit de invalshoek voor de Minaraad belangrijk zijn.

3.1. Algemene opmerkingen grond- en pandenbeleid

[93] Grond- en pandenbeleid in het RSV. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) stelt dat een effectief grond- en pandenbeleid een noodzakelijke en essentiële voorwaarde is voor het effectief functioneren van het ruimtelijke beleid en aldus voor het operationeel maken van de ruimtelijke opties voor het stedelijk gebied en het buitengebied.[47] Ook is grond- en pandenbeleid noodzakelijk om sociale en functionele verdringing te voorkomen. Het is volgens het RSV essentieel dat een grond- en pandenbeleid gericht is op de realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur en bestemmingen voor diverse ruimtebehoevende maatschappelijke activiteiten. Hiertoe dient men het grond- en pandenbeleid te onderbouwen met innovatieve en doeltreffende instrumenten. Het RSV stelt verder dat het grondbeleid moet vertrekken vanuit een visie en strategische doelstellingen moet formuleren, die zowel algemeen als gebiedsgericht (bv. voor probleemgebieden) kunnen zijn en aan de strategische doelstellingen beleidseffecten verbinden. Het RSV vraagt ook financiële stimuli voor stedelijke gebieden.

[94] Decretale invulling van grond- en pandenbeleid. Het RSV stelde in de bindende bepalingen vast dat het Vlaamse Gewest maatregelen neemt om het grond- en pandenbeleid verder decretaal uit te bouwen. Het voorliggende grond- en pandenbeleid komt hieraan tegemoet. Het voorontwerp start met de definiëring van het begrip, de doelstellingen en de missie. In artikel 2.1.2 mist de Minaraad echter de link naar de realisatie van het RSV. Nochtans verwijst de memorie van toelichting wel naar de bepalingen uit het RSV.
Bovendien wordt het decreet Grond- en Pandenbeleid wel degelijk gezien als een aanvulling op het DRO '99. Ook de memorie van toelichting verwijst bij de 'retroacta' naar het DRO '99. Het DRO '99 gaat ervan uit dat het grond- en pandenbeleid een essentiële voorwaarde is om het ruimtelijke beleid effectief te laten functioneren. De memorie van toelichting start goed door het volgende te stellen:

> "*De beleidsmatige uitdaging bij "rood" (woongebied) ligt vooral in het verhogen van de kwaliteit van wonen en werken, het vergroten van de zeggenschap van burgers en de stedelijke herstructureringsopgave. Deze uitdaging wordt in de ontwerptekst verder vormgegeven middels o.a. positieve (subsidiëringen, belastingverminderingen) en negatieve (heffingen) stimuli voor hergebruik en herbestemming van verlaten, verouderde, in onbruik geraakte of ondergebruikte panden en terreinen.*
> *Bij de realisatie van "groene" en "gele" doelen (m.n. landelijk gebied) gaat het*

[47] RSV, p. 520 en volgende.

vooral om de realisatie van groene bestemmingen, een duurzame landbouw, functiemenging tussen natuur, recreatie en landbouw, en de realisatie van ruimte voor waterberging."

[95] Voorstel van decreet Grond- en Pandenbeleid sterk gericht op sociaal woonbeleid en bestemmingswijzigingscompensatie. De Minaraad moet echter vaststellen dat het zwaartepunt in het decreet sterk ligt op het sociale woonbeleid en kapitaalschadevergoedingen. De boeken zijn gericht op 'activering van gronden en panden, maatregelen betreffende betaalbaar wonen en kapitaalschade ten gevolge van het grondbeleid'. Hoewel met dit decreet Grond- en Pandenbeleid tegemoet wordt gekomen aan een dringende nood op het vlak van sociaal wonen, mist de Minaraad toch nog een aantal andere 'boeken' en vindt hij het decreet te 'eng' ingevuld (zie verder onder [96]).

[96] Aanbouwdecreet dringend verder aanvullen met overige 'boeken' – ook voor realisatie natuur. Het ontwerpdecreet werd opgesteld als een 'aanbouwdecreet'. Het werkt aan de hand van boeken. Zoals hoger aangegeven zet het voorliggende grond- en pandenbeleid sterk in op het sociaal woonbeleid, een dringende nood. De Minaraad vraagt echter ook snel werk te maken van de overige boeken, zoals bijvoorbeeld boeken in functie van de realisatie van de groene bestemmingen, de realisatie van overstromingsgebieden, bedrijventerreinen, integrale projecten, enz. In het ontwerp gaat bovendien weinig aandacht uit naar stimuli voor stedelijke gebieden. Dit kan nochtans een essentieel onderdeel vormen van een evenwichtig uitgebouwd ruimtelijk beleid dat de metafoor 'Vlaanderen open en stedelijk' ten volle ondersteunt[48]. De financiële stimuli kunnen de lasten en lusten van stedelijkheid eerlijker verdelen en de gedeconcentreerde bundeling, waar het RSV op aanstuurt, ondersteunen.

3.2. Grondbeleidsplannen

[97] Grondbeleidsplan reeds lang aangekondigd. Het DRO '99 schreef voor dat de Vlaamse Regering twee jaar na de inwerkingtreding van het decreet een grondbeleidsplan zou vaststellen.[49] Op 1 oktober 2001 zou dus volgens deze bepaling een (Vlaams) grondbeleidsplan goedgekeurd moeten zijn. Indien het RSV herzien wordt, moet ook het grondbeleidsplan binnen de twee jaar herzien worden. Dit grondbeleidsplan zou volgens het DRO '99 de volgende onderdelen omvatten:

1. Beschrijving, analyse en evaluatie van het gevoerde grondbeleid.
2. Krachtlijnen voor het te voeren grondbeleid op korte en middellange termijn, afgewogen tegen een visie op lange termijn.
3. Maatregelen middelen en termijnen en prioriteiten om de doelstellingen van het grondbeleidsplan te bereiken.
4. De regelgeving die betrekking heeft op het grondbeleid, die door dit grondbeleid ondersteund kan worden of die op het grondbeleid van invloed kan zijn.

---

[48] Zie Witboek.

[49] De inwerkingtreding van het DRO is vastgelegd op 1.10.1999.

In meerdere beleidsbrieven las de Minaraad dat gewerkt werd aan een grondbeleidsplan. De Beleidsbrief 2005-2006 sprak over het finaliseren van het 'grondbeleidsplan'[50]. In de Beleidsbrief 2006-2007 luidde het bij de beleidsinitiatieven 2006-2007[51]: "*Op basis van de uitwerking van het hierboven besproken eerste actieplan zal het grondbeleidsplan verder uitgewerkt worden. Ik zal decretale initiatieven voorbereiden. Een aantal maanden later zal ik een tweede actieprogramma aan de Vlaamse Regering voorleggen. Dit plan bevat initiatieven die wel impact op de begroting en op de organisatie van de overheid hebben en die grondig voorbereidend legistiek werk vereisen.*"
De Minaraad moet vaststellen dat er al geruime tijd voldoende decretale kapstokken zijn om een Vlaams grondbeleidsplan uit te werken (o.a. in het DRO 1999). Het feit dat er nog steeds geen Vlaams grondbeleidsplan is, kan bijgevolg niet verantwoord worden door een gebrek aan decretale onderbouwing. Ook kan de redenering niet omgedraaid worden door te stellen dat eerst het Grond- en Pandendecreet van kracht moet worden, vooraleer een Grondbeleidsplan Vlaanderen opgesteld kan worden, aangezien er nu al voldoende kapstokken aanwezig zijn om dit plan op te stellen (zie ook [98]).

[98] Grondbeleidsplan wordt opnieuw aangekondigd (in 2009 en in 2012 definitief). Het voorliggende voorontwerpdecreet stelt ditzelfde (Vlaamse) grondbeleidsplan in het vooruitzicht. De ruimtelijk relevante elementen van het Vlaamse grondbeleidsplan zullen geïntegreerd worden in het richtinggevend of bindend gedeelte van het RSV. Volgens de memorie van toelichting is het Vlaamse grond- en pandenbeleid een strategische nota op hoofdlijnen. Het plan bevat geen uitspraken over concrete situaties waarin het grond- en pandenbeleid een rol speelt; dit zou de verantwoordelijkheid zijn van lokale overheden. Volgens de memorie van toelichting kan de nota instrumenteel genoemd worden. Het voorliggende decreet kondigt aan dat in 2009 een voorlopig grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vastgesteld wordt met een tijdshorizon van 3 jaar. In 2012 wordt dan een definitief grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vastgesteld.
De Minaraad wijst er op dat dit belangrijke instrument voor de ruimtelijke ordening telkens in de tijd achteruit geschoven werd. De (decretale) onderbouwing om een grondbeleidsplan op te stellen is er al bijna 10 jaar (zei DRO '99). Bovendien werd blijkbaar in de tussentijd gewerkt aan een grondbeleidsplan (zie [97]). Maar de Raad moet vaststellen dat tot op heden het grondbeleidsplan (of een voorontwerp hiervan) nog steeds niet bestaat. Bovendien heeft de Raad er sterke twijfels bij of de nieuwe deadline (2009) wel gehaald zal worden. De Raad dringt daarom nogmaals aan om zo snel mogelijk werk te maken van een Vlaams grondbeleidsplan.

[99] Planningshiërarchie kan voor vertraging zorgen. Het decreet Grond- en Pandenbeleid schrijft de mogelijkheid voor om ook op gemeentelijk en provinciaal niveau een grondbeleidsplan op te stellen met betrekking tot de aspecten van het grond- en pandenbeleid voor de lokale (m.n. gemeentelijke en provinciale) besturen. Het voorontwerpdecreet schrijft bijgevolg een planningshiërarchie voor. Dit kan met zich meebrengen dat, gelijkaardig aan de structuurplanning, een inloopperiode voorzien moet worden. Gemeenten en provincies zullen geneigd zijn

---

[50] Beleidsbrief RO 2005-2006, p. 17.

[51] Beleidsbrief RO 2006-2007, p. 38.

te wachten met het opstellen van de lokale grond- en pandenbeleidsplannen tot er een Vlaams grond- en pandenbeleidsplan is.

[100] **Koppeling aan structuurplannen.** Niet alleen wordt een gelijkaardige planningshiërarchie voorzien zoals bij de structuurplanning, maar ook wordt een effectieve koppeling met de structuurplannen opgenomen. Dit toont volgens de Raad wel degelijk aan dat het volgens de decreetgever de bedoeling is om het grond- en pandenbeleid ten dienste te stellen van de uitvoering van de structuurplannen, ook in functie van de realisatie van de groene bestemmingen, de realisatie van overstromingsgebieden, bedrijventerreinen, integrale projecten, enz. (zie hoger in [93], [94]).

[101] **Verschillende procedureregels voor geïntegreerde of voor eigenstandige (lokale) grond- en pandenbeleidsplannen.** Provincie- en gemeenteraden kunnen kiezen tussen de opmaak van een grond- en pandenbeleidsplan als een zelfstandig document of geïntegreerd in de structuurplannen. Beide procedures hebben voor- en nadelen. In ieder geval moet het grond- en pandenbeleid tot tweemaal toe 'afgestemd worden': (1) met het hogere grond- en pandenbeleidsplan en (2) met de structuurplanning (op lokaal niveau).

Indien het beleidsdocument geïntegreerd wordt in de structuurplanning, dan ondergaat het gelijktijdig hiermee een openbaar onderzoek en verloopt de afstemming met het structuurplan uiteraard in één adem. Nadelig kan wel zijn dat hier slechts beperktere aandacht gaat naar het grond- en pandenbeleidsplan en dat het niet als een geheel erkenbaar is.

Bij de opmaak van een zelfstandig document moet dit enkel voor advies voorgelegd worden aan de gecoro of procoro en de gemeentelijke of provinciale milieuraad. Bij een afzonderlijk document hoeft geen openbaar onderzoek georganiseerd te worden. De ruimtelijk relevante conclusies moeten echter wel overgenomen worden in de respectievelijke structuurplannen en zullen dan (na goedkeuring van het document) toch aan een openbaar onderzoek onderworpen moeten worden. Pas bij de opname in het structuurplan kan de afstemming met het structuurplan zelf of met het grond- en pandenbeleidsplan op hoger niveau gecontroleerd worden.

De Raad vraagt, onafhankelijk van het gekozen systeem en zonder een voorkeur uit te spreken voor het ene of het andere systeem, om na te denken hoe de afstemming met het hogere grond- en pandenbeleid moet georganiseerd worden en hoe de afstemming met het ruimtelijk structuurplan kan/moet verlopen.

[102] **Inventaris leegstaande gebouwen.** De Raad wijst erop dat zich een aantal gevallen kunnen voordoen waarin de voorziene periode te kort is (bv. bij een overlijden, bij opname in een verzorgingstehuis, bij sommige verbouwingen kan de periode van 1 jaar gemakkelijk overschreden worden). De Raad vraagt deze bepaling vanuit dit opzicht nogmaals te bekijken en een betere omkadering van de opsporing te zoeken. Zo zou een koppeling aan de domicilie bijvoorbeeld nuttig zijn

[103] **Monitoringsysteem met kruispuntdatabank.** De Minaraad staat positief tegenover een koppeling tussen meerdere databanken, zoals aangegeven in artikel 2.2.14. De Raad wijst wel op mogelijke problemen om de databanken te kunnen koppelen, aangezien de terminologie verschillend kan zijn in de databanken. De Raad meent dat (beide) voorontwerpen nogmaals gescreend moeten worden op hun consistentie in terminologie met de relevante (sectorale)

wetgevingen.

3.3. Activering van gronden en panden (boek 3) en maatregelen betaalbaar wonen (boek 4)

[104] **Eenvoud van de regelgeving.** Het voorontwerp vat een aantal bestaande instrumenten samen en wijzigt de naam of meerdere inhoudelijke bepalingen (bv. bouwpotentieelregister in plaats van inventaris van de onbebouwde percelen). Ook hier kan de vraag gesteld worden wat de meerwaarde is van een aantal bijkomende bepalingen en of het decreet de zaken niet nodeloos complex maakt. (bv. bindend sociaal objectief, sociale deelobjectieven, verordening sociaal wonen, verordening bescheiden wonen, realiseringsovereenkomst, …).

[105] **Stimulerend en ontradend.** De decreettekst brengt meerdere (al dan niet) bestaande instrumenten samen. De Minaraad waardeert dat zowel stimulerende als ontradende instrumenten ingezet worden. Boek 3 en boek 4 geven een lijst van een aantal bestaande instrumenten en voegen er nieuwe aan toe. De Minaraad mist echter nog een (aanzet tot) algemene visie die verder gaat dan het opsommen van instrumenten. Enkele elementen zijn immers nog niet of onvoldoende uitgewerkt, zoals instrumenten voor de gewenste openruimtestructuur, stimulering in stedelijke gebieden of een visie op (leegstaande) landbouwgebouwen die uit functie genomen zijn.

[106] **Aantal sectorale bepalingen.** De Minaraad stelt vast dat een groot aantal bepalingen uit het Grond- en Pandendecreet eerder sectoraal zijn. In ieder gevalmoet erover gewaakt worden dat steeds de (gebiedsgerichte) afstemming met de ruimtelijke ordening gebeurt, vooraleer een sectorale norm linea recta doorgetrokken wordt (zie ook opmerkingen i.v.m. WUG). De sectorale insteek moet telkens ruimtelijk vertaald (en afgewogen) worden; dit neemt niet weg dat sectorale bepalingen wel degelijk kunnen doorwerken in de ruimtelijke ordening.

3.3.1. Activeringsprojecten

[107] **Inzetten op grootschalige projecten met middelen uit Grondfonds.** De activeringsprojecten worden gesubsidieerd uit het Grondfonds. De Raad is sterk voorstander om via grotere strategische projecten de leefomgeving op te krikken. Wel wil de Raad nogmaals zijn bezorgdheid uiten over de complexiteit van dit fonds. Ook heeft de Raad geen zicht op de middelen die in dit fonds voorhanden zullen zijn en kan de Raad op dit moment niet beoordelen over welke bedragen het zal gaan (zie ook [14]). De Inspectie van Financiën wijst er eveneens op dat de opbrengsten van de planbatenheffing, die het Grondfonds spijzen, moeilijk ingeschat kunnen worden.

[108] **Inhoud en omvang van activeringsprojecten nog onduidelijk.** Activeringsprojecten zijn complexe, grootschalige ruimtelijke projecten. De definitie van een activeringsproject (artikel 3.1.1) is met deze bepaling niet scherp gesteld. De Minaraad stelt vast dat nog een groot aantal bepalingen door de Vlaamse Regering ingevuld moet worden, zoals: al dan niet op grond van een oproepsysteem, eventueel meer specifieke projectkenmerken in functie van doelstellingen van het project, bepalingen over wat de subsidiabele kosten en de procentuele grootte van de ondersteuning kunnen zijn, enz. De Inspectie van

Financiën stelt vast de Vlaamse Regering over een grote discretionaire bevoegdheid beschikt aangezien de bepalingen nog zeer vaag zijn en er bijvoorbeeld ook met subsidie-enveloppen gewerkt wordt.[52]
De memorie van toelichting verduidelijkt dat activeringsprojecten stadsrenovatieprojecten kunnen zijn of ontwikkelingsprojecten voor woongebieden, aanleg van publieke ruimte, transformatie van 'landelijke gebieden naar nieuwe hedendaagse gebruiken' enz. Meerdere van deze voorbeelden kunnen vanuit de overheid al gestimuleerd worden, door renovatieprojecten, landinrichtingsprojecten enz. De Minaraad vraagt afstemming te zoeken met alle bestaande mogelijkheden aan steunmaatregelen.
De Raad is echter in ieder geval voorstander van bijkomende mogelijkheden voor activeringsprojecten die stadskankers wegwerken, de leefbaarheid in de stad verbeteren, bijkomende groenvoorzieningen in de stad creëren enz. Daarnaast vraagt de Raad ook (snel) aandacht voor 'activeringsprojecten' in de open ruimte.[53] Ook hier kunnen deze immers ingezet worden De Raad denkt hierbij aan stadsbossen, landinrichtingsprojecten enz.
De Raad vraagt ook deze activeringsprojecten indien nodig in te passen in een globale ruimtelijke visie. De Raad betreurt hierover geen bepalingen terug te vinden in het voorontwerp.

3.3.2. Activeringsheffing

[109] Verplichting tot activeringsheffing in een aantal specifieke gevallen. De Minaraad staat zeer positief tegenover een verplichte activeringsheffing indien zich een structureel onderaanbod voordoet (artikel 3.2.16, §2). De Raad merkt immers op dat er nog steeds een groot aanbod aan 'slapende gronden' bestaat. De voorwaarden tot vrijstelling zoals opgenomen in het voorontwerp garanderen dat de activeringsheffing niet 'asociaal' overkomt. (bouwgronden voor kinderen worden in eerste instantie niet geviseerd). Door aan te sturen om deze slapende bouwgronden op de markt te brengen, verhindert men dat tot nu toe 'ongeschonden' open ruimte verder aangetast zal worden. De verplichte activeringsheffing is volgens de Raad een grote stap vooruit. Bij de concrete uitwerking heeft de Minaraad echter enkele bedenkingen (zie verder [110]-[111]).

[110] Geen structureel onderaanbod op basis van metingen gedurende 1 jaar. Gemeenten moeten elke drie jaar beslissen of ze een activeringsheffing wensen in te voeren. Gemeenten zijn eveneens verplicht om op regelmatige tijdstippen (zesmaandelijks) de spanning tussen woningbehoefte en bouwpotentieel na te gaan. Indien gedurende 1 jaar (m.a.w. drie meetdata) de behoefte de spanning overstijgt, wordt de gemeente verplicht dergelijke heffing in te voeren.
De Raad vraagt zich af of deze maatregel de goede ruimtelijke ordening ten goede zal komen. Door deze maatregel wordt immers niet sturend gewerkt ten aanzien van de migratiestromen, maar komt men tegemoet aan een vraag die gedurende 1 jaar ontstaat. Van een structureel onderaanbod kan na één jaar tijd moeilijk sprake zijn. De Raad is veeleer voorstander van een degelijke woningbehoeftestudie die de woningbehoefte analyseert over een langere periode.

---

[52] Zie nota IF, d.d. 20.03.2008, p. 3.

[53] De memorie van toelichting voorziet dit pas vanaf 2016.

Indien de woningbehoefte een structureel onderaanbod gedurende meerdere opeenvolgende jaren aantoont, dan lijkt het meer aangewezen een activeringsheffing in te voeren dan wanneer zich tijdens 1 jaar een onderaanbod voordoet.

[111] **Leegstandsheffing.** De Minaraad vraagt telkens de verantwoordelijke voor een leegstand te belasten met de leegstandsheffing. Indien bijvoorbeeld een gebouw verpacht is voor x aantal jaar terwijl het gebouw leegstaat, dan lijkt het logisch de leegstandsheffing te verhalen op de pachter of de huurder, indien deze verantwoordelijk is voor de leegstand.

3.4. Kapitaalschade ten gevolge van het grondbeleid

[112] **Twee nieuwe vormen van kapitaalschade.** Boek 5 van het voorontwerp van het decreet Grond- en Pandenbeleid behandelt de kapitaalschade ten gevolge van aspecten van het grondbeleid. Onder titel 2 en titel 3 worden twee nieuwe vormen van financiële compensatie ingevoerd:

- de bestemmingswijzigingscompensatie (verder BWC) is een compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van de bestemmingswijziging van 'landbouw' naar 'bos, natuur of overig groen'.
- de compensatie ten gevolge van bestemmingsvoorschriften (verder CIB) is een compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van het realiseren van een overdruk op de bestemming 'landbouw'. Volgens het voorontwerp van decreet gaat het over een overdruk die meer beperkingen inzake de economische aanwending van de grond oplegt dan in het algemeen belang of ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit geduld moet worden.

[113] **BWC en CIB horen niet thuis in grond- en pandenbeleid.** De Minaraad benadrukt dat beide vormen van compensatie niet thuis horen in het voorontwerp van Grond- en Pandendecreet. De Minaraad heeft bovendien ernstige bedenkingen bij de zeer complexe uitwerking van de BWC en de CIB. De Raad betwijfelt ten zeerste of deze systemen werkbaar zijn. Bovendien stelt de Raad vast dat het kostenplaatje van de BWC aanzienlijk is en afhankelijk van de aannames in de berekening kan variëren van ca. 12 miljoen € tot 29 miljoen €. Voor de CIB kon onmogelijk een raming gemaakt worden.[54] Tot slot wijst de Raad erop dat beide schadevergoedingen in functie van één of enkele groepen ingevoerd worden. De BWC en CIB gelden enkel voor landbouwgrond in gebruik door een beroepsland- of tuinbouwer[55] (volgens artikel 5.2.4). De Raad heeft ernstige twijfels hoe dit gerijmd kan worden met een gelijke behandeling van alle grondeigenaars in Vlaanderen.

[114] **BWC opnemen in planbaten – planschaderegeling.** De Raad kan akkoord gaan met het principe dat de kapitaalschade wordt vergoed bij het omzetten van landbouwgrond naar een groene bestemming. De Raad hoopt dat

---

[54] Zie Nota voorontwerp decreet Grond- en Pandenbeleid, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed. (p. 60-63) (versie d.d. 17 maart 2008).

[55] Artikel 5.2.4 bepaalt dat het perceel geregistreerd dient te zijn in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem.

deze compensatie kan bijdragen tot het versneld realiseren van de - in het RSV vooropgestelde - doelstelling van 38.000 ha extra natuurgebied en 10.000 ha bosgebied.
De bestemmingswijzigingscompensatie (landbouw naar een groene bestemming) wordt als 'spiegelbeeld' ingevoerd voor de planbatenregeling bij bestemmingswijzigingen van groene bestemmingen naar landbouw. De Raad dringt omwille van de eenvoud, duidelijkheid en geldigheid van de regelgeving erop aan de BWC op te nemen in het systeem van planbaten- planschade. Dit systeem wordt immers binnen de ruimtelijke ordening opgesteld om planbaten of planschade bij bestemmingswijzigingen door RUP's te vergoeden.
Indien twee systemen elkaars spiegelbeeld zijn, in functie van de baten of de (kapitaal)schade door bestemmingswijzigingen (groen naar geel en vice versa), moet de berekeningswijze voor deze baten en de schade op zijn minst vergelijkbaar zijn met de algemene planbaten-planschaderegeling.
De Minaraad stelt vast dat gezocht moet worden naar een systeem binnen de planbaten/planschaderegeling dat eventueel rekening kan houden met de specificiteit voor landbouw. De Raad vraagt een alternatieve formule te zoeken om rekening te houden met de specifieke economische aanwending van de grond bij landbouw. Dit kan bijvoorbeeld het moment van uitbetaling van verschil in venale waarde verantwoorden (bv. de uitbetaling op het ogenblik dat het RUP van kracht wordt). (Zie ook [116]).

[115] **Kapitaalschade versus gebruikersschade.** De Raad benadrukt dat het hier moet gaan om een kapitaalschade geleden door de eigenaar. Zoals toegelicht in de memorie van toelichting wordt de vergoeding voor gebruikersschade sectoraal bekeken. Een nieuw decreet over gebruikerschade zou worden uitgewerkt. [56] De Raad vraagt dan ook uitdrukkelijk om bij de berekening van compensatie enkel uit te gaan van de kapitaalschade. De Raad heeft dan ook enkele bedenkingen bij de elementen die in de berekening van de BWC meegenomen worden, zoals de bodemsamenstelling, de aard van de bewerking, regionale karakteristieken, en de aard van de bestemmingen. Dit maakt het onderscheid tussen gebruikersschade en kapitaalschade immers minder helder.
Momenteel gaat het voorontwerp van decreet (artikelen 5.2.5, 5.3.3) ervan uit dat de waardevermindering wordt berekend door de gemiddelde venale waarde van het perceel te vermenigvuldigen met een waardeverminderingscoëfficient. De Raad kan dit ondersteunen, maar stelt niettemin vast dat hier een andere berekeningsmethode wordt voorzien dan in het geval van planschade. In hoeverre de BWC als spiegelbeeld kan gezien worden van de planbatenregeling bij bestemmingswijziging van bos, overig groen of N&R-gebied naar landbouwgrond (zoals het afsprakenkader stelt, zie ook verder) kan hierdoor in vraag gesteld worden.

[116] **Koppeling aan planschade en planbaten voor BWC.** De Raad stelt vast dat de bestemmingswijzigingscompensatie is ingevoegd in het voorontwerp van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Voor de Raad is het niet duidelijk waarom deze regeling hier apart wordt uitgewerkt en niet geïntegreerd wordt binnen de algemene regeling van planschade- en planbatenregeling, zoals vastgelegd in hoofdstuk VIII van het decreet Ruimtelijke Ordening. Temeer daar de BWC als spiegelbeeld moet dienen voor een nieuwe planbaat.

---

[56] Boer en Tuinder, artikel 21 april 2008.

De Raad is er zich van bewust dat in het geval van de BWC het gaat over een nieuwe, bijkomende vorm van planschadevergoeding (bijkomend aan de bestaande planschade die geldt wanneer een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen). De Minaraad stelt in vraag of hiervoor een afzonderlijk systeem noodzakelijk is. De Raad merkt op dat een nieuwe vorm van 'schade' vergoed wordt, die niet gekoppeld is aan de economische minwaarde van de grond omwille van bouwbeperkingen (grondprijs), maar wel aan het 'economische gebruik' van de grond. De memorie van toelichting verduidelijkt immers dat rekening zal gehouden worden met (1) de bodemsamenstelling, (2) de aard van de bewerking (veeteelt, akkerbouw, tuinbouw), (3) de regionale karakteristieken, (4) de aard van de bestemmingen (typologie van het omgezette agrarisch gebied naar typologie van groengebied). Bovendien wordt in dit geval de kapitaalschade specifiek gericht op schade bij beroepslandbouwers. Dit lijkt de Raad een ongelijke behandeling tussen beroepslandbouwers enerzijds en andere grondeigenaars anderzijds.
De Raad vraagt om na te gaan hoe de BWC ingebouwd kan worden in de planschade- planbatenregeling zoals opgenomen in hoofdstuk VIII van het DRO '99. Dit kan immers leiden tot een vergaande vereenvoudiging.
De Raad wijst erop dat het spiegelbeeld van de BWC – nl. de planbaten gekoppeld aan de omzetting van groene bestemmingen naar landbouwbestemming – al is opgenomen in hoofdstuk VIII van het voorontwerp tot aanpassing en aanvulling van het DRO.
Bijkomende voordelen zijn de inschakeling in de huidige structuren (Grondfonds, berekening van vergoedingen, behandeling van klachten). Het voorontwerp van decreet legt momenteel de bijkomende administratieve last bij de VLM. BWC en CIB worden gefinancierd met een aparte, bijzondere dotatie aan de VLM.

[117] **CIB is niet wenselijk.** De Raad ondersteunt de CIB niet. Enerzijds wijst de Raad er op dat de CIB niet past in de doelstelling om 38.000 ha extra natuurgebied en 10.000 ha bijkomend bosgebied te realiseren.[57] De CIB draagt immers niet bij tot het realiseren van meer natuur- en bosgebieden omdat het gaat over het verwezenlijken van een overdruk op landbouwgebieden. Veel fundamenteler echter is de vaststelling dat met de CIB een precedent wordt gecreëerd om ook voor overdrukken de eigenaar te vergoeden voor eventuele 'kapitaalschade'. In het huidige voorstel wordt dit beperkt tot enkele specifieke overdrukken boven landbouwgrond. De Raad vreest echter dat dit in de toekomst zou uitgebreid kunnen worden naar andere overdrukken of zelfs naar bijkomende beperkingen los van overdrukken. Ook wijst de Raad erop dat met deze specifieke regeling voor landbouwgrond een discriminatie wordt gecreëerd ten aanzien van andere grondeigenaars. Bovendien wordt een gevaarlijk precedent geschapen. Deze compensatie om de 'voorschriften' van een bestemming op te volgen, kan onmogelijk volgehouden en gefinancierd worden voor alle gebruikersgroepen die eventueel geconfronteerd worden met gebruiksbeperkingen. De Raad meent dat de CIB niet thuis hoort in het grond- en pandenbeleid.

Standpunt: de Vlaamse Hoge Bosraad onthoudt zich bij deze alinea.

[118] **CIB en overdrukken.** De Raad meent dat zeker in het geval van de CIB het voorontwerp van decreet onvoldoende uitgaat van de scheiding tussen het vergoeden van kapitaalschade en de gebruikerschade. Het betreft een

[57] Zie memorie van toelichting, p. 27.

compensatie voor overdrukken boven landbouwgebied. Het voorontwerp van decreet stelt verder dat deze overdrukken meer beperkingen met zich moeten meebrengen op het vlak van de economische aanwending van de grond dan *"redelijkerwijs in het algemeen belang en ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit geduld moet worden*". Deze omschrijving doet vermoeden dat hierbij uitgegaan wordt van het vergoeden van een gebruikersschade.

De Raad dringt erop aan de vergoeding uitsluitend te richten op de kapitaalschade. De vergoeding voor gebruikersschade wordt immers - volgens de MvT – sectoraal geregeld. De Raad wijst in dit verband op de talrijke financiële instrumenten die momenteel al bestaan voor de landbouwers en eigenaars.[58]

Ten slotte stelt de Raad vast dat het voorontwerp van decreet uitgaat van enkele specifieke overdrukken, namelijk 'ecologisch belang', 'ecologische waarde', 'overstromingsgebied', 'reservaat' of 'valleigebied' of gelijksoortige overdrukken, door de Vlaamse Regering aangewezen. Een relatie met de typevoorschriften wordt niet gelegd. De Raad wijst erop dat deze CIB-vergoeding enkel voorzien wordt voor nieuwe overdrukken. De Minaraad kan op dit ogenblik niet inschatten hoeveel hectaren in aanmerking komen voor de CIB-vergoeding (zie ook nota departement Ruimtelijke Ordening en [119]). Bovendien stelt de Raad vast dat tot op heden 'reservaat' geen overdruk was over landbouwgebied.

Standpunt: de Vlaamse Hoge Bosraad onthoudt zich bij deze alinea.

[119] CIB zonder voorwerp? De Minaraad stelt vast dat het Departement RWO geen raming kan maken van de minimale waardevermindering per hectare bij CIB. Het departement tracht een raming te maken van het aantal hectaren dat eventueel gevat kan worden door de bepalingen. Het Departement RWO moet tot de conclusie komen dat waarschijnlijk geen of slechts een marginaal aantal hectaren onder de CIB-regeling kan vallen.[59] De CIB-regeling lijkt zonder voorwerp

---

[58] Het gaat onder meer over:

o de vergoeding voor landbouwers voor verminderde bemesting ter verbetering van de waterkwaliteit in kwetsbare zones water,

o de vergoeding voor landbouwers voor onthouding van bemesting en bestrijdingsmiddelen ter bevordering van natuurontwikkeling in kwetsbare zones natuur,

o de vergoeding voor landbouwers voor het inkomensverlies op beboste landbouwgronden,

o de vergoeding voor landbouwers voor het uitvoeren van de beheersovereenkomst gericht op het in stand houden van weidevogels,

o de vergoeding voor landbouwers voor de handhaving en de ontwikkeling van botanisch waardevolle graslanden en kruidengemeenschappen in akkers.

[59] Nota Departement RWO, p. 63/64: "*Er moet immers aan drie voorwaarden voldaan worden (1) overdrukken op landbouwgebied die nieuwe beschermingsvoorschriften inzake inrichting en beheer opleggen, (2) overdrukken ecologisch belang, ecologische waarde, overstromingsgebied, reservaat of valleigebied of gelijksoortige overdrukken, (3) de nieuwe bestemmingsvoorschriften veroorzaken een waardevermindering van ten minste … per halve hectare. Het departement stelt vast dat de overdrukken ecologisch belang, ecologische waarde, reservaat en valleigebied gewestplancategorieën zijn die niet meer gebruikt worden in gewestelijke RUP's. De overdruk overstromingsgebied wordt in principe aangeduid in de bekkenbeheerplannen, niet in RUP's, en kunnen in dat geval terugvallen op de vergoedingen vanuit het integraal waterbeleid. Bovendien*

te zijn en bijgevolg een lege doos. De Minaraad vindt het onduidelijk waarom de CIB-regeling wordt opgenomen in het voorontwerp, wie hiermee gebaat is of wie de begunstigde kan zijn.

Standpunt: de Vlaamse Hoge Bosraad onthoudt zich bij deze alinea.

[120] BWC en CIB zijn subsidiair. De vergoeding voor kapitaalschade (BWC en CIB) kan volgens het voorontwerp slechts worden toegekend als er geen andere vergoedingen voorhanden zijn.

- Zo stelt artikel 5.26 dat een planschadevergoeding (zoals opgenomen in het decreet Ruimtelijke Ordening) niet kan worden verleend indien het perceel in aanmerking komt voor een BWC. Deze bepaling is voor de Raad niet duidelijk. Komen percelen die in aanmerking komen voor BWC ook nog in aanmerking voor planschadevergoeding (bouwverbod of verkavelingsverbod als gevolg van de wijziging van bestemming)? De memorie van toelichting geeft hierover geen verdere verduidelijking. De Raad vraagt om de bedoeling van dit artikel verder te verduidelijken.
- Artikelen 5.2.7 en 5.2.8 voorzien dat een BWC in vermindering wordt gebracht van een eventuele onteigeningsvergoeding of enige andere compensatie in toepassing van een publiekrechtelijk instrument van het grond- en pandenbeleid.[60] De Raad kan dit ondersteunen.
- Als er in de vijf jaar die voorafgaan aan de inwerkingtreding van het RUP verwervingssubsidies werden verkregen, wordt het bedrag van deze subsidie afgetrokken van de BWC of CIB.

De Vlaamse Grondenbank kan in de plaats van de BWC of CIB een grondruil vooropstellen. Als de Vlaamse Grondenbank een aanbod doet tot grondruil en de eigenaar weigert, dan vervalt het recht op de BWC. De Raad ondersteunt dit ten volle. Wel vraagt de Raad een oplossing te zoeken voor eventuele (termijn)problemen indien de grond verpacht wordt (pachtwetgeving). Ook indien de grond via een geïntegreerd systeem beheerd wordt samen met andere gronden, kan het moeilijker zijn om deze redenering rechtlijnig door te trekken.

[121] Percelen van ten minste 0,5 ha. De Minaraad stelt vast dat de BWC enkel geldt voor percelen van ten minste 0,5 hectare. De memorie van toelichting geeft geen verklaring of motivatie waarom dit ingesteld werd. De Raad vraagt te

---

zijn op provinciaal en gemeentelijk niveau de overdrukken ecologisch belang, ecologische waarde op landbouwgebied eerder uitzonderlijk. Vanuit de taakstelling kan gesteld worden dat provincies planningsinitiatieven m.b.t. natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal niveau behartigen en gemeenten planningsinitiatieven m.b.t. ecologische infrastructuur van lokaal belang. Het Departement RWO stelt vast dat binnen deze gebieden het in hoofdzaak gaat om de instandhouding van kleine landschapselementen die reeds generiek beschermd zijn vanuit het Natuurdecreet. De aanduiding in de RUP's betekent in principe geen bijkomende beperking t.o.v. hetgeen redelijkerwijs in het algemeen belang en ter vrijwaring van de basismilieukwaliteitseisen geduld moet worden."

(De Minaraad heeft uit bovenstaande tekst de bepalingen over GEN en GENO en enkele andere bepalingen niet overgenomen uit de nota van het departement. In de huidige versie van het voorontwerp van decreet komen deze bepalingen immers niet meer voor).

[60] De Raad vermoedt dat dit bedoeld wordt met artikel 5.27 maar vraagt om dit artikel nog eens grondig na te kijken.

verduidelijken waarom de grens op 0,5 hectare werd gesteld.

[122] **Kapitaalschadecommissie is te beperkt ingevuld.** Artikel 5.1.1 voorziet dat een kapitaalschadecommissie per provincie wordt ingesteld. Deze commissie stelt een rapport op dat gehanteerd wordt om de kapitaalschade te berekenen. De commissie bestaat uit vier deskundigen (twee van de VLM, een van de administratie landbouw en een van de administratie milieu en natuur). De Minaraad vindt de samenstelling van de kapitaalschadecommissies te beperkt. De Raad vraagt om ook diverse experten toe te voegen aan de commissies.

De Raad wijst erop dat het kapitaalschaderapport alle gegevens zal moeten bevatten voor de bepaling van de kapitaalschade. Artikel 5.1.1 voorziet dat de Vlaamse Regering marges en richtsnoeren kan bepalen voor de berekening en de raming van grondwaarden en waardeverminderingen in de kapitaalschaderapporten.

[123] **Controle op werkzaamheden VLM.** De Raad stelt vast dat de VLM een extra dotatie krijgt om de BWC en CIB uit te betalen. Bovendien kan volgens de huidige samenstelling de VLM zwaar wegen op bepaling van de 'kapitaalschade'. Tot slot staat de VLM in voor de uitbetaling, maar is de VLM ook de beroepstrap tot wie men zich moet wenden. Dit doet het risico op de 'rechter en partij'-situatie ontstaan. De Minaraad vraagt de beroepstrap buiten de VLM uit te bouwen. Ook vraagt de Raad een controlesysteem te overwegen in functie van de bijkomende dotaties en uitgaven van de VLM.

3.5. Evaluatie decreet Grond- en Pandenbeleid

[124] **Evaluatie en opvolging zeker nodig.** Tegen 2014 zal een evaluatierapport aan het Vlaams Parlement bezorgd worden. De Raad pleit voor een gedegen opvolging en rapportage. De Raad vreest immers dat een aantal instrumenten zeer complex zijn uitgewerkt en misschien zelfs hun doel voorbij schieten. Ook moet nagegaan worden of de middelen wel op de meest efficiënte wijze ingezet worden. Gezien de complexiteit van de regelgeving, de overlappingen met meerdere beleidsdomeinen (onder meer met de Vlaamse Wooncode) lijkt het aangewezen de werkbaarheid nauwgezet op te volgen en op meer regelmatige basis te rapporteren.
Bovendien moet deze evaluatie ruimer bekeken worden dan 'in het bijzonder de doelmatigheid van de activeringsheffing en van de borging van het sociaal en bescheiden woonaanbod'. Alle instrumenten moeten immers bekeken worden.

[125] **De doelmatigheid van de BWC en de compensatie ingevolge bestemmingsvoorschriften zou evengoed moeten geëvalueerd worden.** Hierbij moet nagegaan worden in hoeverre deze compensatieregeling bijdraagt tot het versneld uitwerken van de doelstellingen uit het RSV (38.000 ha natuur- en reservaatgebied en 10.000 ha bos). Indien een RSV II (verwacht tegen 2012) goedgekeurd is, vervangt dit het huidige RSV. In ieder geval moeten deze bijkomende hectaren 'groen' tegen dat tijdstip gerealiseerd zijn. Het lijkt zinvol om de evaluatie van de BWC (en CIB) ook hieraan te koppelen.

3.6. Wijzigingen aan DRO via het decreet Grond- en Pandenbeleid

[126] In het DRO worden artikelen 145 quinquies tot 145 octies toegevoegd. De artikelen hebben betrekking op 'bijzondere bepalingen betreffende woonuitbreidingsgebieden'. Het leek echter logischer deze bepalingen op te nemen in het voorontwerp ter aanvulling van het DRO '99.

[127] De voorwaarden voor de versnelde procedure bij aansnijding van WUG zijn zeer beknopt ingevuld. Een woonuitbreidingsgebied (WUG) kan aangesneden worden, indien een sociale woonorganisatie een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning aanvraagt. Deze versnelde procedure is mogelijk op voorwaarde dat de nieuw te ontwikkelen woningen aansluiten bij bestaand woongebied en niet in waterrijk gebied liggen. Dit houdt een versnelde procedure in, specifiek voor sociale woningbouw, aangezien een WUG door een vergunning aangesneden kan worden (en er bijgevolg niet eerst een RUP moet opgesteld worden).
De Minaraad vindt de voorwaarden te beperkt ingevuld. De Raad stelt dat ook bij sociale woningbouw de principes uit de ruimtelijke ordening moeten gevolgd worden: eerst en vooral worden woningen geconcentreerd in stedelijke gebieden; in het buitengebied moet de logica gevolgd worden dat WUG's ook voor sociale woningbouw zich eerst moeten consenteren in de hoofddorpen in het buitengebied. Indien hier geen ruimte meer zou zijn, dan pas kan een perifeer woonuitbreidingsgebied aangesneden worden. Minstens de volgende voorwaarden moeten ingeschreven worden, net zoals bij artikel 145sexies, §2, eerste lid 2°: de WBS of het ruimtelijk structuurplan moeten de ontwikkeling van het WUG ondersteunen, het WUG past in de prioriteitenlijst voor aansnijding volgens het WBS of GRS en de deputatie gaat principieel akkoord vanuit planologisch oogpunt. Ook vraagt de Minaraad aandacht voor de gegevens uit de Atlas van de WUG's (momentopname). Hierin wordt namelijk de voorwaardelijke beleidsmatige vrijgave geschetst (momentopname).

ADVIES VAN DE VLAAMSE JEUGDRAAD

vlaamse
jeugdraad

Brussel, 22 mei 2008

Beste,

Hierbij vind je het volgende advies dat de Algemene Vergadering van de Vlaamse Jeugdraad op 7 mei goedkeurde:

- **Voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid**

Met vragen en/of opmerkingen kun je bij mij terecht.

Namens de Vlaamse Jeugdraad,

Rob De Donder

Coördinator Vlaamse Jeugdraad

vlaamse
jeugdraad

ADVIES

Voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

jeugdraad

VLAAMSE JEUGDRAAD	
7 mei 2008	**ADVIES 08/10**

Voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid

De Vlaamse Jeugdraad in vergadering op 7 mei 2008 onder voorzitterschap van Stefaan Marien en waarbij aanwezig waren:

Kurt Beheydt, Lien Boutsen, Kathleen Claessens, Stéphanie Dangreau, Toon Fonteyne, Bruno Houthoofd, Stijn Jacobs, Kurt Janssens, Barbara Poppe, Elizabeth Van der Plaetsen, Tom Van den Borne, Tess Van Deynse, Eva Vereecke, Bram Vermeiren, Hanne Vermeiren en Jasper Ysebaert

Brengt *unaniem* het volgende advies uit:

1. Inleiding

De Vlaamse Jeugdraad neemt het initiatief om advies te geven over twee voorontwerpen van decreet met betrekking tot ruimtelijke ordening, met name het voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en het voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.
In dit advies vermelden we per ontwerpdecreet welke bepalingen we positief vinden voor kinderen, jongeren en hun organisaties, maar uiten we daarnaast ook onze bezorgdheden en bedenkingen. We vragen aan de minister van Ruimtelijke Ordening, Dirk Van Mechelen, om onze bedenkingen mee te nemen in het verdere beleidsproces, zodat die decreten beter afgestemd kunnen worden op de jongeren in Vlaanderen.
De bedenkingen die geformuleerd worden in dit advies zijn ook doorgegeven aan de vertegenwoordiger jeugd, cultuur en sport binnen de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening - Onroerend Erfgoed (SARO).

2. De reden van dit advies

De Vlaamse Jeugdraad heeft een bewuste keuze gemaakt om meer te investeren in het thema ruimtelijke ordening. Voor dit thema zijn verschillende beleidsniveaus bevoegd. De grote beleidslijnen die op gewestelijk niveau worden vastgelegd, hebben ongetwijfeld invloed op de concrete realiteit op

het lokale niveau. Relevant voor ons is de ruimte voor kinderen, jongeren en hun organisaties. We zijn er dus van overtuigd dat ook deze grote beleidslijnen benaderd moeten worden vanuit het perspectief van kinderen en jongeren.
Met dit advies willen we de minister van Ruimtelijke Ordening ook aansporen om zelf de bril van kinderen en jongeren op te zetten bij de opmaak van regelgeving met betrekking tot ruimte en ruimtelijke ordening. We stellen voor aan de minister om in de toekomst ook aan de Vlaamse Jeugdraad adviezen te vragen over regelgeving die betrekking heeft op ruimte en ruimtelijke ordening.

3. Het advies

Het advies is als volgt opgebouwd: we bespreken eerst het voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en vervolgens het voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid. We bekijken hierbij telkens ook de memorie van toelichting.

We formuleren bij beide decreten een aantal bezorgdheden en bedenkingen. Bij het eerste voorontwerp geven we echter eerst een opsomming van de positieve elementen in het decreet voor kinderen, jongeren en hun organisaties. De passages die concrete suggesties bevatten om op te nemen in de decreettekst of de memorie van toelichting worden onderstreept.

3.1 Bedenkingen bij de memorie van toelichting en het voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid

3.1.1 Positief voor kinderen, jongeren en hun organisaties

Planbaten (hoofdstuk 12: operationalisering planbatenheffing)

De wijziging zal een operationeel kader opleggen voor een planbatenheffing. Dit is een belasting op gronden die een meerwaarde krijgen door een bestemmingswijziging.
Ook jeugdverenigingen kunnen met een planbatenheffing worden geconfronteerd, bijvoorbeeld wanneer hun lokalen in regel worden gesteld door een bestemmingswijziging (bijv. van agrarisch gebied naar recreatiegebied). We zijn blij dat de vierde uitzondering in artikel 87.2, eerste lid, betrekking heeft op *zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte gebouwen of terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten.* Op deze manier is er geen planbatenheffing verschuldigd.
Hiermee worden er een aantal mogelijk problemen vermeden, zoals:

- De eigenaar van een geregistreerd planbatenperceel wordt tijdens het openbaar onderzoek over het ruimtelijk uitvoeringsplan hiervan op de hoogte gebracht. Jeugdverenigingen die geen eigenaar zijn en niet door de eigenaar zelf op de hoogte gebracht worden, zouden in veel gevallen geen weet hebben van het openbaar onderzoek. Dit zou betekenen dat ze het risico lopen dat de hele adviesprocedure aan hen voorbij gaat en dit kan voor hen belangrijke consequenties hebben.
- Zonder deze uitzondering zouden de gevolgen van een verbouwing met architect niet positief uitdraaien. Als de jeugdwerking zelf eigenaar is, betekent de planbatenheffing een grote hap uit haar budget zonder dat er uit de 'opwaardering' zelf veel voordeel wordt gehaald. Als ze zelf geen eigenaar is, kan de eigenaar zijn veto stellen om bouwwerken te laten uitvoeren waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, omdat hij daarna een planbatenheffing zou moeten betalen. Of hij kan aan de vereniging vragen de meerwaarde te betalen met als bijkomend risico dat de eigenaar die later zelf te gelde zal maken.

Recreatief medegebruik

De Vlaamse Jeugdraad is voorstander van het principe van "sociaal-cultureel of recreatief medegebruik" en vindt het een goede zaak dat dit in het voorontwerp expliciet wordt vermeld (artikel 103, §1). In de memorie van toelichting staat duidelijk vermeld dat de opsomming niet limitatief is.
We zijn benieuwd naar de nadere bepaling van de regels van toepassing in het uitvoeringsbesluit. Dit omdat het begrip "recreatief medegebruik" vaak nogal "eng" wordt ingevuld: het gaat dan enkel om paden, informatieborden, e.d.. Infrastructuur die meer actief gebruik suggereert, zoals kleinschalige speelvoorzieningen en speelaanleidingen (zelfs natuurlijke speelaanleidingen ophogingen) worden niet altijd aanvaard als invulling van recreatief medegebruik. We willen de suggestie doen om in de memorie van toelichting en in het uitvoeringsbesluit ook de mogelijkheden op te nemen die een meer actief gebruik suggereren. Op deze manier wordt voorkomen dat enkel de enge invulling realiteit wordt.

Zonevreemdheid

Wat betreft zonevreemdheid bevat dit decreet een aantal opstekers. Zo zijn er basisrechten die overal gelden, tenzij anders bepaald in een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP). Dat wil zeggen dat ze ook gelden in BPA's (Bijzondere Plannen van Aanleg) die reeds goedgekeurd waren voor de datum van inwerkingtreding van dit decreet. Bovendien mag een RUP die basisrechten niet beknotten, maar enkel uitbreiden. Het enige punt dat strenger ingevuld kan worden, zijn de volumenormen bij heropbouw. Er blijven dus heel wat mogelijkheden voor gemeenten.

Zorgwonen

In het kader van de huidige prioriteit van de Vlaamse Jeugdraad, intergenerationele solidariteit, zoomen we even in op het begrip "zorgwonen" uit het voorontwerp. Door in dit voorontwerp "zorgwonen" in te voeren worden woonvormen zoals kangoeroewonen aangemoedigd. Dat gebeurt meer bepaald door het invoeren van een vrijstelling van de vergunningsplicht: wanneer iemand in zijn woning voor één of twee hulpbehoevende personen of ouderen een "ondergeschikte wooneenheid" creëert, dan moet men daarvoor in de toekomst niet langer een stedenbouwkundige vergunning aanvragen, hoewel het aantal woongelegenheden gewijzigd wordt.

De Vlaamse Jeugdraad vindt dit voorstel in het kader van zijn prioriteit zeker een goede zaak. We hebben in het verleden[1] het kangoeroewonen naar voren geschoven als een van de "goeie" voorbeelden van solidariteit tussen jong en oud. Deze vrijstelling maakt het makkelijker om de stap naar kangoeroewonen te zetten.

3.1.2 Bedenkingen en bezorgdheden

Principe van de voldoende uitgeruste weg

De bepaling over de voldoende uitgeruste weg zorgt mogelijks voor problemen voor binnengebied dat bereikbaar is met een voetweg. We vermoeden immers dat heel wat jeugdinfrastructuur niet aan zo'n voldoende uitgeruste weg gelegen is. Het lijkt ons de moeite waard te overwegen om de uitzondering die gemaakt wordt voor land- en tuinbouwbedrijven uit te breiden naar jeugdinfrastructuur (jeugdlokalen en jeugdverblijfscentra). Op deze opmerking na, zit dit principe goed in elkaar: als er al iets bestaat, is uitbreiden geen probleem en als je een bouwproject opzet waarin de weg reeds vervat zit, stelt er zich evenmin een probleem.
De Vlaamse regering kan ook bepalen in welke gevallen ze een uitzondering op het principe van een met duurzame materialen verharde weg kan toestaan. Dit punt is interessant om verder op te volgen in het kader van de jeugdinfrastructuur. Misschien kan hier al een verwijzing naar gemaakt worden in de memorie van toelichting?

[1] Vlaamse Jeugdraad (2005), Bijlage bij de visietekst over intergenerationele solidariteit

Vergunningen

Artikel 93, eerste lid, 8°, bepaalt dat er ook een stedenbouwkundige vergunning nodig is voor recreatieve terreinen (voetbal,...). We zien dit graag nader gedefinieerd in de memorie van toelichting. Op die manier vermijdt men dat een jeugdbeweging een vergunning moet aanvragen voor bijvoorbeeld het plaatsen van enkele goaltjes zonder verdere voorzieningen.
Onder artikel 93, eerste lid, 5°, c), bepaalt men de uitzondering van "het kamperen op een vergund openluchtrecreatief terrein in de zin van het decreet betreffende het toeristische logies". Op zich zijn we blij met deze bepaling, maar we vrezen dat het vastleggen van deze uitzondering een duidelijke grens zal trekken. Het gevaar bestaat immers dat lokale besturen dit zeer strikt gaan interpreteren, zodat andere uitzonderingen niet meer mogelijk zullen zijn, we denken bv. aan tenten voor zomerkampen of tent(en) voor een evenement. Indien het plaatsen van deze tenten wèl vergunningsplichtig zou zijn, dan komt daar weer heel wat bij kijken: tot 75 dagen vooraf aanvragen, in sommige gevallen een openbaar onderzoek (indien in landbouwgebied) en administratiekosten.
We stellen dus voor om de uitzondering 5°, c), te verplaatsen naar de memorie van toelichting en/of andere uitzonderingen toe te voegen in het decreet, met name 'tenten voor occasionele zomerkampen' en 'tenten voor occasionele en laagdynamische activiteiten'. In deze uitzonderingen kan ook verwezen worden naar het decreet betreffende het toeristische logies (terreinen die gebruikt worden voor openluchtrecreatieve verblijven, en waarop gedurende maximaal 75 kalenderdagen per jaar wordt gekampeerd in het kader van een evenement of door georganiseerde groepen kampeerders die onder toezicht van een of meer begeleiders staan, zijn vrijgesteld van de vergunningsplicht voor de exploitatie van een toeristisch logies).

Zonevreemde constructies en planologisch attesten

Het punt dat ons vanuit het standpunt van kinderen, jongeren en hun organisaties echt zorgen baart, is het ontbreken van de mogelijkheid om zonevreemde constructies, die niet onder woningbouw vallen, uit te breiden. Dit is momenteel onmogelijk omwille van de strikte regelgeving. Het planologisch attest had op dit vlak soelaas kunnen bieden, maar dit geldt jammer genoeg alleen in de kwetsbare gebieden en recreatiegebieden. Waarom zou je daar meer mogelijkheden krijgen dan in niet-kwetsbare gebieden? Dat is volgens ons allesbehalve logisch. We willen ervoor ijveren om in artikel 114, §1, de verwijzing naar artikel 110 te schrappen. Of om een extra bepaling te laten opnemen die het mogelijk maakt een planologisch attest aan te vragen voor de uitbreiding van zonevreemde constructies (en bij uitbreiding de mogelijkheden onder artikel 110.1) in één van de in artikel 110 vermelde uitgesloten gebieden.

In hetzelfde artikel vrezen we dat de formulering *"gelet op de wenselijkheid of onwenselijkheid om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken"* een addertje onder het gras zou kunnen zijn. We denken dat een formulering in de zin van 'gelet op de goede ruimtelijke ordening' meer mogelijkheden zou laten voor jeugdinfrastructuur waarvoor gemeenten vaak niet meteen de hele procedure van een RUP willen doorlopen.

Artikel 114.1, §2, tweede lid, 2°, bepaalt dat een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest niet in aanmerking komt voor verdere behandeling als er reeds beslist is om een RUP of plan van aanleg op te maken. We vrezen dat een oplossing hiermee wel eens op de lange baan kan geschoven worden en willen dan ook vragen deze bepaling te schrappen.

Tot slot hebben we nog een bedenking: als het planologisch attest positief is, moet er binnen een tijdspanne van vijf jaar een RUP worden opgemaakt. We stellen ons de vraag welke gemeente een RUP gaat opmaken om de uitbreiding van jeugdinfrastructuur mogelijk te maken? Zelfs al is er een wijziging in de aankondigingsmodaliteiten mogelijk. Het zou voor dergelijke situaties beter zijn in artikel 114.2, §1, een andere formulering te gebruiken: 'De afgifte van een attest verplicht het betrokken bestuursorgaan ertoe om bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan of bij de eerstvolgende gehele of gedeeltelijke herziening van een reeds bestaand ruimtelijk uitvoeringsplan een voorontwerp op te maken waarin het betrokken perceel een volgens het planologisch attest geëigende bestemming krijgt.'

3.2 Bedenkingen bij de memorie van toelichting en het voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid

Bij dit ontwerpdecreet geven we enkel een overzicht van onze bedenkingen en bezorgdheden met de vermelding van de pluspunten.

Bouwpotentieelregister

De formulering in artikel 2.2.6, tweede lid, 2°, b), (*"zij zijn ingericht als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden"*) is vrij algemeen, waardoor de toepasbaarheid op speelpleintjes voor de jeugd er niet uit naar voor komt. In de memorie van toelichting is dit wel duidelijker en explicieter geformuleerd (*"Het begrip "collectieve voorzieningen en hun aanhorigheden" heeft bvb. betrekking op een openbaar park, een openbaar speelplein, of een terrein dat bestemd is voor gebruik door één of meer jeugdverenigingen, een sportterrein,... (telkens met inbegrip van bvb. de bijhorende parkeergelegenheid)"*).
Deze verduidelijking in de memorie van toelichting geldt best ook voor artikel 3.2.10, 1°, aangezien dit artikel de vrijstelling van activeringsheffing vastlegt voor dergelijke collectieve voorzieningen en hun aanhorigheden. Het is zeer belangrijk de vrijstelling voor terreinen van jeugdbewegingen te bewaken. De omschrijving in de memorie vinden we goed, ook terreinen van jeugdbewegingen die niet grenzen aan het lokaal worden hierin meegenomen.

Leegstandsregister (artikel 2.2.10, §2)

We vragen ons af wat dit kan betekenen voor het jeugdwerk. Dit sluit mogelijks de deur voor een gedoogbeleid, wanneer het niet hebben van een correcte stedenbouwkundige vergunning gelijkgesteld wordt met formele leegstand. Een jeugdbeweging zou in deze situatie kunnen zitten indien er geen stedenbouwkundige vergunning is voor een functiewijziging. Maar de decreetgever moet er natuurlijk vanuit gaan dat een jeugdbeweging ook qua functie correct vergund is. Dit is dus niet meer dan een bezorgdheid van onze kant.

Activeringsheffing (artikel 3.2.13)

Indien een jeugdruimtebeleid (bijv. een speelruimtebeleidsplan of jeugdruimtebeleidsplan) als onderdeel van het "ruimtelijk beleid" wordt beschouwd, zijn hier misschien mogelijkheden om vrijstellingen te bekomen m.b.t. de activeringsheffing. Gemeenten kunnen immers vrijstellingen vaststellen indien dit past binnen het "ruimtelijk beleid" van de gemeente. We stellen voor om dit op te nemen in de memorie van toelichting.

4. Besluit

Bij wijze van besluit herhalen we dat we zeer blij zijn met een aantal elementen die opgenomen zijn in deze voorontwerpen van decreet. Zo staan we helemaal achter de uitzondering *"zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte gebouwen of terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten"* bij de planbatenheffing, waardoor eigenaars van jeugdlokalen geen heffing moeten betalen wanneer hun lokalen in regel worden gesteld door een bestemmingswijziging.

Over de expliciete opname van het principe van recreatief medegebruik is de Vlaamse Jeugdraad eveneens verheugd. We pleiten ervoor om voldoende *actieve* mogelijkheden van dit principe in de memorie van toelichting of in het uitvoeringsbesluit aan te halen.

De bepalingen rond de zonevreemdheid vinden we een opsteker en met de vrijstelling van de vergunningsplicht voor zorgwonen wordt het makkelijker voor mensen om van hun woning een kangoeroewoning te maken. Dit laatste is binnen het kader van onze prioriteit, intergenerationele solidariteit zeker iets dat we aanmoedigen.

Er zijn echter nog heel wat elementen voor verbetering vatbaar. We gaan in dit besluit niet in detail in op alle concrete punten die we graag anders willen zien binnen deze decreten, maar vermelden nog even de thema's in kwestie: het principe van de voldoende uitgeruste weg, vergunningen, zonevreemde constructies en planologische attesten binnen het voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid. In het voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid gaat het over punten die betrekking hebben op het bouwpotentieelregister, het leegstandsregister en de activeringsheffing.

We zijn ervan overtuigd dat het opnemen van onze suggesties zal bijdragen tot meer jeugdvriendelijke decreten. De Vlaamse Jeugdraad vraagt daarom expliciet om ook in de toekomst bij de opmaak van de decreten en uitvoeringsbesluiten betrokken te worden. We herhalen tevens onze oproep aan de minister van Ruimtelijke Ordening om bij de opmaak van decreten zelf steeds een keer de jeugdbril op te zetten en zijn beleid te bekijken door de ogen van kinderen, jongeren en hun organisaties.

ADVIES VAN DE SOCIAAL-ECONOMISCHE RAAD VAN VLAANDEREN

Brussel, 23 mei 2008
230508 Advies ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid

Sterk door overleg
SERV Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen

Advies

voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid

Inhoud

1. INLEIDING 805

2. IMPACTANALYSE VAN HET DECREET OP HET RUIMTEGEBRUIK 806

3. NOG GEEN OPSTAP NAAR PARTNERSCHAPSMODEL 806

4. ADMINISTRATIEVE VEREENVOUDIGING EN RECHTSZEKERHEID BIJ DE VERGUNNINGSPROCEDURE MOET EEN DOELSTELLING ZIJN 807

4.1. VERGUNNINGSPLICHT, MELDINGSPLICHT EN VRIJSTELLING 807

4.2. BEOORDELINGSGRONDEN 807

4.3. DUURTIJD VAN DE VERGUNNINGSPROCEDURE 808

4.4. AFSTEMMING MET DE MILIEUVERGUNNING 808

4.5. PRINCIPIEEL GEKANT TEGEN STILZWIJGENDE BESLISSINGEN 808

4.6. BEROEPSPROCEDURE 808

4.7. GEZAGHEBBEND ADVIES 808

5. ONTVOOGDE VS. NIET ONTVOOGDE GEMEENTEN 809

6. MAATSCHAPPELIJK BELANGRIJKE DOSSIERS: STRATEGISCHE PROJECTEN 809

7. VRAGEN BIJ PLANOLOGISCH ATTEST VOOR ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES 809

8. PLANSCHADE EN PLANBATEN 810

8.1. PLANSCHADE 810

8.1.1 Economisch waardeverliesbij omzetting van geel naar groen 810

8.1.2 Geen vervaltermijn voor planschade 810

8.2. PLANBATENHEFFING 810

9. VERJARING BOUWOVERTREDING 811

10. ANDERE BEMERKINGEN 811

10.1. ACTIEVE KENNISGEVING NODIG 811

10.2. VERGUNNINGENBELEID, DEFINITIES 811

10.3. VERRUIMING MOGELIJKHEDEN MINNELIJKE SCHIKKING 811

1. Inleiding

De Vlaamse Regering keurde op 11 april 2008 twee voorontwerpen van decreet principieel goed. Het ene heeft betrekking op de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid. Het andere heeft betrekking op het grond- en pandenbeleid. Voorliggend advies gaat in op het voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid.

Het advies wordt gevraagd op een termijn van dertig dagen na ontvangst van het dossier.

Gelet op deze korte termijn beperkt de raad zich tot een advies op hoofdlijnen.

Als globale bemerking stelt de raad vast dat er talrijke wijzigingen worden aangebracht aan het DRO van 1999. Dergelijke fundamentele wijzigingen vereisen in feite een gecoördineerde versie om de bespreking ervan te faciliteren en om zeker te zijn dat alle wijzigingen correct zijn geformuleerd. Overigens kan men de vraag stellen of nu eindelijk een stabiel juridisch kader is bereikt, gelet op de frequente wijzigingen die sinds 1999 zijn doorgevoerd. De raad dringt dan ook aan op een wetgevende stabiliteit in de komende periode, wat ook ten goede zal komen aan de besturen die met de nieuwe decretale basis worden geconfronteerd.
De raad vindt het wel positief dat voorliggende wijzigingen het coördinatiedecreet van 1996 overbodig maakt, zodat de legistieke basis voor de ruimtelijke ordening aan duidelijkheid kan winnen.

Verder is er de vaststelling dat er sprake is van een mix van zeer gedetailleerde wijzigen bv. planschade), samen met eerder globale wijzigingen die pas echt gestalte krijgen met uitvoeringsbesluiten (bv as built attest). De leesbaarheid van het ontwerp wordt hierdoor bijzonder moeilijk en soms onbegrijpelijk.

Tot slot van de algemene bemerkingen wenst de raad zijn positieve appreciatie uit te drukken voor het opnieuw erkennen van de SERV als belangrijk adviesorgaan in het tot stand komen van het ruimtelijk ordeningsbeleid. De raad wijst er in dit verband op dat ook op provinciaal Sociaal-Economische Raden voor de Regio (SERR) actief zijn. De raad meent dat ook deze raden dienen betrokken te worden bij het provinciale planningsproces, op gelijkaardige wijze zoals de SERV is betrokken bij de planningsproces op Vlaams niveau.

2. Impactanalyse van het decreet op het ruimtegebruik

Het is niet duidelijk wat de ruimtelijke impact zal zijn van de wijzigingen ten opzichte van de mogelijkheden in de huidige wetgeving. De raad vraagt naar een ruimtelijke impactanalyse van voorliggend ontwerp. De raad meent dat wijzigingen in de wetgeving in eerste orde een inbreidingsgericht beleid moet ondersteunen.
Mede in dit licht moeten de vergunningsgerichte oplossingen versus de planologische oplossingen geëvalueerd worden.

3. Nog geen opstap naar partnerschapsmodel

De raad pleitte in het verleden[1] voor de opbouw van een partnerschapsmodel. Enerzijds is het een waarborg van gelijktijdige en evenwaardige afweging van sectorale belangen. Anderzijds is het een waarborg voor een gestructureerde dialoog tussen de sectoren en de ruimtelijke ordening.

In zijn aanbeveling van 14 mei 2008 vroeg de raad dat de inbouw van het partnerschapsmodel zou verzekerd worden via het globaal decretaal initiatief terzake.

De raad stelt vast dat de betrokkenheid van de sectoren niet is geregeld in voorliggende aanpassing en aanvulling. Wel is er voor het aspect wonen, in samenhang met het ontwerpdecreet grond- en pandenbeleid, een eerste opstap. Er zijn echter geen aanknopingspunten voor de andere aspecten.

De raad meent dat het decreet ruimtelijke ordening tevens de aanknopingspunten moet bevatten om de doelstellingen met ruimtelijke implicaties van andere sectoren te kunnen realiseren. Zoals in zijn aanbeveling Agenda 2007 gesteld, is het belangrijk dat sectorale doelstellingen met ruimtelijke repercussies door een eigen sectorale decretale basis worden verzekerd, waardoor ook de relatie met de wetgeving ruimtelijke ordening duidelijk wordt.

---

[1] Agenda 2007, Aanbeveling over de betrokkenheid van de ruimtevragende beleidssectoren bij het tot stand komen van ruimtelijke visies, doelstellingen en de realisatie ervan. Brussel 10 december 2003.

4. Administratieve vereenvoudiging en rechtszekerheid bij de vergunningsprocedure moet een doelstelling zijn

4.1. Vergunningsplicht, meldingsplicht en vrijstelling

Bij de stedenbouwkundige vergunningen wordt een driedeling ingevoerd voor oprichten van constructies en doorvoeren van functiewijzigingen: Vergunningsplicht, meldingsplicht en vrijstelling.
De raad beklemtoont dat het doel van deze regeling administratieve vereenvoudiging moet zijn, uiteraard zonder afbreuk te doen aan de doelstellingen van het ruimtelijke ordeningsbeleid en met respect voor de rechtszekerheid.
De raad kan inkomen in de motivering achter de meldingsplicht, wanneer inderdaad de regels en voorschriften zodanig vastliggen (bv. verkaveling) dat er in de praktijk nog weinig vrijheidsgraden zijn.
Toch vraagt de raad zich af of de categorie die zal vallen onder meldingsplicht, duidelijk genoeg te definiëren valt waardoor zowel de aanvrager als de beoordelaar zeker is van de rechtssituatie. Dit is wel niet onbelangrijk omdat bij meldingsplicht onmiddellijk met de werken of functiewijziging kan gestart worden.
Een duidelijk definiëring van de bouwwerken en functiewijzigingen die meldingsplichtig zijn dringt zich dan ook op. Mogelijk kan de meldingsplicht worden vervangen door een ruimere vrijstelling. Hoe dan ook kan er geen sprake zijn van een omgekeerde beweging waarbij de van vergunning vrijgestelde werken nu meldingsplichtig zouden worden.

4.2. Beoordelingsgronden

De raad vindt het evident dat de direct werkende internationale normen een beoordelingsgrond zijn voor de vergunning. De raad kan evenwel niet akkoord gaan met de weigering op basis van doelstellingen en zorgplichten zoals bepaald in het nieuwe art 28 / art 99.3.
Net zoals structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor een vergunning, kan dit ook niet het geval zijn met andere sectorale elementen die niet in voor de burger bindende voorschriften zijn vastgelegd. Dit zou een verregaande aantasting zijn van de rechtszekerheid. Overigens kan men aannemen dat deze elementen ook via de advisering vanuit de verschillende instanties aan bod zullen komen.

4.3. Duurtijd van de vergunningsprocedure

Voorst meent de raad dat de globale verlenging van de vergunningsprocedure van 75 dagen naar 105 dagen niet kan, zeker niet omdat men vandaag heel wat inspanningen doet om de termijn van 75 dagen te kunnen halen.
Verder kan voor de meer complexe vergunningsaanvragen de aanvrager beroep doen op de mogelijkheid van de projectvergadering in het kader van het stedenbouwkundig attest. Ook in die gevallen is er dus geen reden om de vergunningstermijn te verlengen. Overigens kan men zich de vraag stellen of het niet zinvol is om het principe van de projectvergadering te verruimen naar de vergunningsaanvraag.

4.4. Afstemming met de milieuvergunning

De raad ondersteunt de procedure van het unieke loket. De raad is immers reeds lang vragende partij voor de oprichting van een uniek loket op gemeentelijk niveau.
Gelet op de aan de gang zijnde evolutie, waarbij meer bedrijven tot klasse II zullen gaan behoren, zal dit voor veel bedrijven een belangrijke administratieve vereenvoudiging betekenen.

4.5. Principieel gekant tegen stilzwijgende beslissingen

De raad meent dat ieder bestuur zijn opdrachten dient te vervullen. Specifiek in de vergunningscontext kan geen enkele overheid zich ontrekken aan het nemen van een gefundeerde beslissing tijdens eender welke fase van de vergunningsprocedure.
Dit impliceert dat op het einde van de vergunningsperiode van 75 dagen de vergunningsaanvrager in ieder geval in kennis wordt gesteld van een beslissing.

4.6. Beroepsprocedure

Het is evident dat enkel diegenen die zich tijdens het openbaar onderzoek hebben kenbaar gemaakt ook nadien de beroepsprocedure kunnen opstarten.

4.7. Gezaghebbend advies

De raad ondersteunt het principe van het gezaghebbend advies. Hierdoor weet de vergunningsaanvrager, bij een afwijzen van het beroep door provincie, aan welke voorwaarden hij dient te voldoen opdat de vergunning wel kan verleend worden.

5. Ontvoogde vs. niet ontvoogde gemeenten

In het decreet wordt een dubbele vergunningsprocedure ingevoerd die rekening houdt met de ontvoogding. De vaststelling is dat er vandaag nog slechts een beperkt aantal gemeenten zijn die voldoen aan de voorwaarden voor ontvoogding.
De kans is niet onbestaande dat deze toestand, die in principe als tijdelijk werd beschouwd, nog een zeer lange tijd kan aanslepen.

De raad vraagt daarom dat de Vlaamse overheid een evaluatie van het ontvoogdingsbeleid, ten einde na te gaan op welke wijze het einddoel hiervan sneller kan bereikt worden.

6. Maatschappelijk belangrijke dossiers: strategische projecten

Voor strategische projecten op de drie bestuurlijke niveaus wordt een uitzonderingsprocedure ingevoerd, waarbij er een samensporen komt van de opmaak van uitvoeringsplannen en de wijziging van het betrokken structuurplan (indien de geplande werken niet mogelijk zijn in het kader van het betrokken structuurplan).

De raad stelt hierbij de principiële vraag waarom de overheid voor zichzelf uitzonderingsmaatregelen voorziet, waardoor zij de bestaande normale procedures niet dient te volgen.

Het uitgangspunt van de raad is dat strategische projecten uitzonderlijk zijn en gebonden zijn aan een motiveringsplicht Hoe dan ook is een duidelijk beperkend kader noodzakelijk waarbij categorieën van werken worden aangeduid die kunnen vallen onder het begrip strategisch project. Voor de raad zijn grootschalige strategische projecten eerste orde belangrijke infrastructuurwerken van groot maatschappelijk belang die op het ogenblik van de opmaak van het betrokken structuurplan niet voorzien waren.

7. Vragen bij planologisch attest voor zonevreemde constructies

De raad ondersteunt de bedrijfsregeling inzake planologische attesten. De raad ondersteunt evenwel niet de invoering van het planologisch attest voor zonevreemde constructies. De raad meent dat dit een administratieve last zal veroorzaken die niet in verhouding staat tot het potentiële probleem en die de normale planologische opdrachten in gevaar kan brengen.
De raad dringt hier aan op een globale planologische oplossing op gemeentelijk niveau via de ruimtelijke uitvoeringsplannen zonevreemde constructies.

Wel dient ten aanzien van het planologisch attest voor zonevreemde bedrijven te worden bekeken of de nu gehanteerde minimumdrempels niet te hoog liggen.

8. Planschade en planbaten

8.1. Planschade

8.1.1 Economisch waardeverliesbij omzetting van 'geel' naar 'groen'

De planschaderegeling wordt uitgebreid tot de omzetting van agrarische bestemmingen naar groene bestemmingen De raad ondersteunt deze uitbreiding.
In het afsprakenkader goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18/01/2008 werd opgenomen dat er naast vergoeding voor kapitaalschade eveneens een vergoeding voor gebruikerschade dient te worden uitgewerkt en dat het actief worden van beide schaderegelingen gelijktijdig dient te zijn.
De raad stelt vast dat dit niet het geval is. Daarom vraagt de raad dat de gebruikersschade regeling alsnog wordt uitgewerkt en parallel wordt behandeld en ingevoerd met de planschaderegeling voor de eigenaar.

8.1.2 Geen vervaltermijn voor planschade

De raad meent dat er geen reden bestaat om het recht op planschade aan een termijn te koppelen (cf art 85, §1, laatste allinea). Daarom vraagt de raad de schrapping van deze alinea. De raad ziet ook geen reden om de planschadevergoeding te beperken tot 80% van de waardevermindering.

8.2. Planbatenheffing

Er wordt een gedetailleerde heffing uitgewerkt, inclusief bedragen.
De raad dringt erop aan dat deze regeling, in tegenstelling tot vroegere eveneens decretaal vastgelegde regelingen, nu effectief van kracht wordt.

De raad heeft vragen bij de gehanteerde basistarieven. De raad dringt erop aan dat de basistarieven op basis van effectieve marktwaardes van gronden, gekoppeld aan bestemmingszones, worden bepaald.

Ook dient de evolutie van de waarde op basis van een effectieve waardevermeerdering wordt bepaald en kan deze niet worden gekoppeld aan de gezondheidsindex die in se geen enkele indicatie geeft van de evoluties in de vastgoedmarkt.

Tevens vraagt de raad dat de heffingen die ontstaan al gevolg van omzettingen op gewestelijk niveau naar de gebiedcategorie van bedrijvigheid worden gebruiken voor ruimtelijk-economische projecten, ondermeer ter verbetering van de kwaliteit van de economische ruimtes. Nu is voorzien dat deze in het Rubiconfonds worden gestort.

9. Verjaring bouwovertreding

De raad gaat ervan uit dat de verjaring van de bouwovertreding absoluut is en dat dus ook geen burgerlijke procedures kunnen aangespannen worden na verjaring van de overtreding.

10. Andere bemerkingen

10.1. Actieve kennisgeving nodig

Een ruimtelijk uitvoeringsplan, met wijzigingen op het vlak van bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften, heeft bindende gevolgen voor de betrokken burgers en bedrijven. Naast gevolgen op het verkrijgen van vergunningen kunnen ook planbaten en planschade een gevolg zijn. De raad meent dat het getuigt van behoorlijk bestuur dat de eigenaars die getroffen worden door een ruimtelijk uitvoeringsplan, actief in kennis gesteld worden van deze situatie door de overheid, zodat zij vervolgens de nodige stappen kunnen zetten.

10.2. Vergunningenbeleid, definities

In artikel 92, ten 5° wordt een onderscheid gemaakt tussen bedrijven en andere constructies. De raad vraagt naar de reden van dit onderscheid.

10.3. Verruiming mogelijkheden minnelijke schikking

De raad ondersteunt de verruimde mogelijkheden inzake minnelijke schikking.

VOORONTWERP VAN DECREET
d.d. 30 juni 2008

Vlaamse Regering

VOORONTWERP VAN DECREET

tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,

Na beraadslaging,

BESLUIT :

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt :

BOEK I. ALGEMENE BEPALING

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

BOEK II. AANPASSINGEN EN AANVULLINGEN BETREFFENDE HET DECREET VAN 18 MEI 1999 HOUDENDE DE ORGANISATIE VAN DE RUIMTELIJK ORDENING

TITEL I. INLEIDENDE BEPALINGEN

HOOFDSTUK 1. Verfijning begrippenkader

Art. 2. In artikel 2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij decreten van 10 maart 2006 en 16 juni 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° de huidige tekst zal §1 vormen, met dien verstande dat :

a) in het bij decreet van 10 maart 2006 toegevoegde punt 7°, de woorden "*werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang, als vermeld in artikel 103*" vervangen worden door de woorden "*handelingen van algemeen belang, vermeld in artikel 92, 5°*" ,
b) het bij decreet van 16 juni 2006 toegevoegde punt 7° hernummerd wordt tot een punt 9° ;
c) de punten 10° tot en met 16° worden toegevoegd, die luiden als volgt :

"*10° afschrift : een fotokopie of een digitale kopie ;*
11° beveiligde zending : één van de hiernavolgende betekeningswijzen :
a) een aangetekend schrijven,
b) een afgifte tegen ontvangstbewijs,
c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld ;
12° (sub)categorie van gebiedsaanduiding : een generieke gebiedsbestemming, vermeld in artikel 39, §2 ;
13° handelingen : werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties ;
14° ruimtelijk kwetsbare gebieden :
a) de volgende gebieden, aangewezen op plannen van aanleg :
a) agrarische gebieden met ecologisch belang,
b) agrarische gebieden met ecologische waarde,
c) bosgebieden,
d) brongebieden,
e) groengebieden,
f) natuurgebieden,
g) natuurgebieden met wetenschappelijke waarde,
h) natuurontwikkelingsgebieden,
i) natuurreservaten,
j) overstromingsgebieden,
k) parkgebieden,
l) valleigebieden,
b) gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen, en sorterend onder één van volgende categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding :
1) bos,
2) parkgebied,
3) reservaat en natuur,

c) *het Vlaams Ecologisch Netwerk, bestaande uit de gebiedscategorieën Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling, vermeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu,*

d) *de beschermde duingebieden en de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens artikel 52, §1, van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud ;*

15° *stedenbouwkundig voorschrift : een reglementaire bepaling, opgenomen in :*

a) *een ruimtelijk uitvoeringsplan,*

b) *een plan van aanleg vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996,*

c) *een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 ;*

16° *Vlaamse Belastingdienst : de gewestelijke administratie, bevoegd voor de inning en invordering van de Vlaamse belastingen." ;*

2° er wordt een §2 toegevoegd, die luidt als volgt :

"§2. Onverminderd specifieke delegaties, kan de Vlaamse Regering de samenstellings- en kennisgevingswijze bepalen van de aanvragen die krachtens dit decreet worden verricht of de dossiers die op grond van dit decreet worden samengesteld.

In gevallen waarin dit decreet een aangetekend schrijven of een afgifte tegen ontvangstbewijs vereist, kan de Vlaamse Regering tevens een beveiligde zending, vermeld in §1, 11°, c), toelaten.".

HOOFDSTUK 2. Afschaffing jaarverslag en -programma. Voortgangsbewaking planningsprocessen

Art. 3. In titel I van hetzelfde decreet wordt het opschrift van hoofdstuk II vervangen door wat volgt :

"Hoofdstuk II. Voortgangsbewaking inzake de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen".

Art. 4. Artikel 6 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, wordt vervangen door wat volgt :

"Art. 6. De bij het Vlaams Parlement in te dienen beleidsbrieven over het beleidsveld ruimtelijke ordening omvatten onder andere :

1° *objectieven betreffende de opstart en behandeling van gewestelijke planningsprocessen in het betrokken kalenderjaar ;*

2° *globale objectieven betreffende de opstart en behandeling van provinciale en gemeentelijke planningsprocessen in het betrokken kalenderjaar ;*

3° *een rapportering omtrent de voortgang van planningsprocessen en de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, telkens op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.*

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen met betrekking tot het aanleveren van provinciale en gemeentelijke gegevens in het kader van de rapporteringsplichten, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°. Deze gegevens worden eerst aan de Vlaamse Regering overgemaakt nadat de provincieraad, respectievelijk de gemeenteraad van deze gegevens akte hebben genomen.".

HOOFDSTUK 3. Afstemming op terminologie Provinciedecreet

Art. 5. In artikel 8, 9, 13, 22, 25, 26, 27, 28, 33, 34, 41, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 76, en 187 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 21 november 2003, 22 april 2005, 10 maart 2006 en 9 maart 2007, worden de woorden "*bestendige deputatie*" telkens vervangen door het woord "*deputatie*".

HOOFDSTUK 4. Deontologische regeling en evenwichtige vertegenwoordiging binnen VLACORO, PROCORO en GECORO

Art. 6. In artikel 7 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 10 maart 2006, worden een §4bis en een §4ter ingevoegd, die luiden als volgt :

"*§4bis. Het is voor een lid van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening verboden deel te nemen aan de bespreking en de stemming over aangelegenheden waarin hij een rechtstreeks belang heeft, hetzij persoonlijk, hetzij als vertegenwoordiger, of waarbij de echtgenoot, of bloed- of aanverwanten tot en met de tweede graad een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben.*

Voor de toepassing van het eerste lid worden personen die wettelijk samenwonen, met echtgenoten gelijkgesteld.

§4ter. De Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening is een adviesorgaan, onderworpen aan het decreet van 13 juli 2007 houdende bevordering van een meer evenwichtige participatie van vrouwen en mannen in advies- en bestuursorganen van de Vlaamse overheid.".

Art. 7. In artikel 8 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 21 november 2003 en 10 maart 2006, worden een §4bis en een §4ter ingevoegd, die luiden als volgt :

"*§4bis. Het is voor een lid van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening verboden deel te nemen aan de bespreking en de stemming over aangelegenheden waarin hij een rechtstreeks belang heeft, hetzij persoonlijk, hetzij als vertegenwoordiger, of waarbij de echtgenoot, of bloed- of aanverwanten tot en met de tweede graad een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben.*

Voor de toepassing van het eerste lid worden personen die wettelijk samenwonen, met echtgenoten gelijkgesteld.

§4ter. De regelingen inzake evenwichtige vertegenwoordiging van vrouwen en mannen, vermeld in artikel 193, §2, van het Provinciedecreet van 9 december 2005, zijn van overeenkomstige toepassing op de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening.".

Art. 8. In artikel 9 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 21 november 2003 en 10 maart 2006, worden een §4bis en een §4ter ingevoegd, die luiden als volgt :

"*§4bis. Het is voor een lid van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening verboden deel te nemen aan de bespreking en de stemming over aangelegenheden waarin hij een rechtstreeks belang heeft, hetzij persoonlijk, hetzij als vertegenwoordiger, of waarbij de echtgenoot, of bloed- of aanverwanten tot en met de tweede graad een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben.*

Voor de toepassing van het eerste lid worden personen die wettelijk samenwonen, met echtgenoten gelijkgesteld.

§4ter. De regelingen inzake evenwichtige vertegenwoordiging van vrouwen en mannen, vermeld in artikel 200, §2, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, zijn van overeenkomstige toepassing op de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.".

Art. 9. In titel I, hoofdstuk III, van hetzelfde decreet wordt afdeling 4, bestaande uit artikel 9bis, ingevoegd bij decreet van 4 juni 2003, vervangen door wat volgt :

"Afdeling 4. Algemene bepaling

Art. 9bis. De Vlaamse Regering stelt een deontologische code vast. Deze omvat het geheel van beginselen, gedragsregels en richtlijnen die de leden van de Vlaamse, provinciale en gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening tot leidraad dienen bij de uitoefening van hun mandaat.".

HOOFDSTUK 5. Gezamenlijke gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren

Art. 10. Artikel 15, §2, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij decreet van 21 november 2003, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt :

"Twee of meer gemeenten kunnen een stichting of een interlokale vereniging oprichten waarvan het doel gelegen is in de aanstelling en het loopbaanbeheer van één of meer gezamenlijke stedenbouwkundige ambtenaren. Ten minste wordt een voltijdse opdracht ingericht. De gezamenlijke stedenbouwkundige ambtenaren zijn onderworpen aan dezelfde geldelijke en administratieve rechtspositieregelingen als diegene die van toepassing zijn op de personeelsleden van de gemeente waar de zetel van de stichting of de interlokale vereniging gevestigd is.".

HOOFDSTUK 6. Aanstellingsvoorwaarden gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren

Art. 11. In artikel 16 van hetzelfde decreet worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° de woorden *"hebben betrekking op opleiding, beroepservaring en andere vereisten die verband houden met de stedenbouw en de ruimtelijke ordening, en"* worden geschrapt ;

2° er wordt een zin toegevoegd, die luidt als volgt :

"Als aanstellingsvoorwaarde geldt een studiebewijs, een bewijs van bekwaamheid, vermeld in artikel 38 van het decreet van 30 april 2004 betreffende de flexibilisering van het hoger onderwijs in Vlaanderen en houdende dringende hogeronderwijsmaatregelen, de competenties verworven door activiteiten die het personeelslid uitoefent of heeft uitgeoefend, en/of specifieke vereisten die verband houden met de ruimtelijke ordening.".

TITEL II. PLANOLOGIE

HOOFDSTUK 1. Gezamenlijke opmaak van gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen

Art. 12. In artikel 18 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, wordt tussen het tweede en het derde lid een nieuw lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

"*Aangrenzende gemeenten kunnen voor de totaliteit van hun grondgebieden een gezamenlijk ruimtelijk structuurplan opmaken, met structuurbepalende elementen en taakstellingen van zowel gemeentegrensoverstijgend als gemeentelijk niveau. Voor de toepassing van dit decreet wordt het gezamenlijk ruimtelijk structuurplan echter geacht te bestaan uit afzonderlijke gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen per gemeentelijk grondgebied, onverminderd artikel 193, §2.*".

HOOFDSTUK 2. Afstemming ruimtelijke structuurplannen – grond- en pandenbeleidsplannen

Art. 13. In artikel 19 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 21 november 2003 en 10 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° een §4bis wordt ingevoegd, die luidt als volgt :

"*§4bis. Het actieprogramma van het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen, vermeld in artikel 2.2.1, §2, 3°, van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid, wordt geïntegreerd in het bindend en het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, uiterlijk op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van dat structuurplan.*

Provincie- en gemeenteraden kunnen in hun ruimtelijke structuurplannen de beleidskeuzen vastleggen met betrekking tot de door de lokale besturen behartigde aspecten van het grond- en pandenbeleid." ;

2° in §6 worden de woorden "*de werken en handelingen, bedoeld in artikelen 99 en 101*" vervangen door de woorden "*vergunningsaanvragen*" en worden de woorden "*, bedoeld in artikel 135*" geschrapt.

HOOFDSTUK 3. Opstart openbaar onderzoek bij ruimtelijke structuurplannen. Betrokkenheid SERV en MiNa-raad bij Vlaamse ruimtelijke structuurplanning

Art. 14. In artikel 20 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000 en 10 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in §3 wordt tussen het tweede en het derde lid een nieuw lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

"*Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste kalenderdag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.*" ;

2° aan §7 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"*De Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen en de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen kunnen eveneens, binnen de termijnregeling, vermeld in het eerste lid, een standpunt uitbrengen over het ontwerp van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.*".

Art. 15. In artikel 27, §1, van hetzelfde decreet, wordt tussen het tweede en het derde lid een nieuw lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

"Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste kalenderdag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.".

Art. 16. In artikel 33, §3, van hetzelfde decreet wordt tussen het tweede en het derde lid een nieuw lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

"Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste kalenderdag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.".

HOOFDSTUK 4.Verfijning planologisch subsidiariteitsbeginsel

Art. 17. Aan artikel 37 van hetzelfde decreet, waarvan de huidige tekst §1 zal vormen, wordt een §2 toegevoegd, die luidt als volgt :

"§2. Een planningsniveau kan met instemming van alle op grond van de ruimtelijke structuurplanning bevoegde planningsniveaus een planningsinitiatief nemen voor de totaliteit van een bepaald gebied, ook al beschikt het daartoe niet over de noodzakelijke planningsbevoegdheden.

De instemming, vermeld in het eerste lid, wordt verleend door de Vlaamse Regering, de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen. Zij wordt schriftelijk gegeven, uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering.

De instemming houdt in dat aan het initiërende planningsniveau de nodige planningsbevoegdheden worden gedelegeerd.

Bij het verlenen van de instemming kunnen de planningsniveaus afspraken maken over de verdeling van financiële lasten of opbrengsten ten gevolge van de planschadevergoeding of de planbatenheffing die in voorkomend geval uit het ruimtelijk uitvoeringsplan zal ontstaan. In voorkomend geval kan daarbij worden afgeweken van artikel 91, §3, 2° tot en met 4°.

De delegatie vervalt, eens het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief is vastgesteld.

De principieel bevoegde planningsniveaus kunnen het definitief vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan later geheel of gedeeltelijk vervangen binnen hun eigen planningsbevoegdheden. In voorkomend geval wordt daarbij het beginsel dat lagere ruimtelijke uitvoeringsplannen niet mogen afwijken van hogere uitvoeringsplannen, vermeld in artikel 44, §2, tweede lid, en artikel 48, §3, buiten toepassing gelaten.".

HOOFDSTUK 5. Inhoud ruimtelijke uitvoeringsplannen

Art. 18. In artikel 38 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 21 november 2003, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in §1, eerste lid, wordt aan punt 2° een zinsnede toegevoegd, die luidt als volgt :

", en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid ;" ;

2° in §1, eerste lid, wordt punt 6° vervangen door wat volgt :

"6° in voorkomend geval, en voor zover geen toepassing wordt gemaakt van artikel 39bis, tweede lid, een overzicht van de conclusies van :
a) het planmilieueffectenrapport,
b) de passende beoordeling,
c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,
d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten ;";

3° aan §1, eerste lid, wordt een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt :

"7° in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 84, een planbatenheffing, vermeld in artikel 87, of een bestemmingswijzigingscompensatie, vermeld in boek 5, titel 2, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid." ;

4° in §1 wordt tussen het eerste en het tweede lid twee nieuwe leden ingevoegd, die luiden als volgt :

"In voorkomend geval wordt de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, §4, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid opgenomen in een toelichtingsnota bij het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Alle aangelegenheden die krachtens artikel 54 geregeld kunnen worden in stedenbouwkundige verordeningen, kunnen het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundig voorschrift van een ruimtelijk uitvoeringsplan.".

HOOFDSTUK 6. Categorieën van gebiedsaanduiding

Art. 19. Artikel 39, §2, van hetzelfde decreet, opgeheven bij decreet van 22 april 2005, wordt opnieuw opgenomen in volgende lezing :

"*§2. Een gebiedsbestemming in een ruimtelijk uitvoeringsplan sorteert te allen tijde onder een categorie of een subcategorie van gebiedsaanduiding.*

De categorieën van gebiedsaanduiding zijn de volgende :

1° "wonen", ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaanduiding :
- *a) "woongebied", in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen,*
- *b) "gebied voor wonen en voor landbouw", in hoofdzaak bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en aan het wonen verwante activiteiten ;*

2° "bedrijvigheid", in hoofdzaak bestemd voor bedrijfsactiviteiten en/of kantoren ;

3° "recreatie", in hoofdzaak bestemd voor recreatie, dagrecreatie en/of verblijfsrecreatie ;

4° "landbouw", ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaanduiding :
- *a) "agrarisch gebied", in hoofdzaak bestemd voor beroepslandbouw,*
- *b) "agrarische bedrijvenzone", in hoofdzaak bestemd voor de inplanting van agrarische bedrijven, in het bijzonder glastuinbouw,*
- *c) "bouwvrij agrarisch gebied", in hoofdzaak bestemd voor beroepslandbouw, met dien verstande dat het oprichten van gebouwen niet is toegelaten ;*

5° "bos", in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het bos ;

6° "overig groen", ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaanduiding :
- *a) "gemengd openruimtegebied", waarbij natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevengeschikte functies zijn,*
- *b) "parkgebied", in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken ;*

7° "reservaat en natuur", in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos ;

8° "lijninfrastructuur", in hoofdzaak bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur, wegeninfrastructuur, spoorinfrastructuur of waterweginfrastructuur en hun aanhorigheden ;

9° "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen", in hoofdzaak bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen of infrastructuur van openbaar nut voor de zuivering van afvalwater ;

10° "ontginning en waterwinning", ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaaanduiding :
- *a) "gebied voor infrastructuur voor duurzame watervoorziening", in hoofdzaak bestemd voor infrastructuur van openbaar nut voor duurzame watervoorziening,*
- *b) "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen", in hoofdzaak bestemd voor de ontginning van delfstoffen,*
- *c) "gebied voor verwerking van oppervlaktedelfstoffen", in hoofdzaak bestemd voor bedrijven die oppervlaktedelfstoffen verwerken.*

De Vlaamse Regering kan bijkomende subcategorieën van gebiedsaanduiding bepalen.".

HOOFDSTUK 7. Integratiespoor ruimtelijke uitvoeringsplanning – effectenrapportages

Art. 20. In hetzelfde decreet wordt een artikel 39bis ingevoegd, dat luidt als volgt :

"*Art. 39bis. De Vlaamse Regering kan de wijze bepalen waarop een bij of krachtens decreet voorgeschreven effectenrapportage geïntegreerd wordt in het planningsproces van ruimtelijke uitvoeringsplannen.*

De Vlaamse Regering kan tevens de wijze bepalen waarop de inhoud van effectenrapporten opgenomen wordt in ruimtelijke uitvoeringsplannen.".

HOOFDSTUK 8. Opstart openbaar onderzoek bij ruimteliike uitvoeringsplannen

Art. 21. Aan artikel 42, §3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 21 november 2003, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"*Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste kalenderdag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.*".

Art. 22. Aan artikel 45, §3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 21 november 2003, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"*Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste kalenderdag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.*".

Art. 23. In artikel 49, §3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 21 november 2003, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"*Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste kalenderdag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.*".

HOOFDSTUK 9. Opmaak en inhoud stedenbouwkundige verordeningen

Art. 24. In artikel 54 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° aan punt 2° van het eerste lid worden de woorden *", in het bijzonder door het bepalen van maximale energetische prestaties voor geografisch afgebakende gebieden"* toegevoegd ;

2° aan punt 3° van het eerste lid worden de woorden *", evenals het ruimtelijk waarborgen van een adequate mobiliteit"* toegevoegd ;

3° in punt 7° van het eerste lid worden de woorden *"de personen met verminderde beweeglijkheid"* vervangen door de woorden *"personen met een functiebeperking"* ;

4° aan punt 9° van het eerste lid worden de woorden *"en het waarborgen van een adequate waterhuishouding"* toegevoegd ;

5° aan punt 11° van het eerste lid worden de woorden *"rekening houdend met artikel 93.4 en 93.5"* toegevoegd ;

6° aan het eerste lid wordt een punt 12° toegevoegd, dat luidt als volgt :

"12° de bewerkstelliging van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de daarop op te richten woningen of op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt." ;

7° er wordt een vijfde lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"De Vlaamse Regering organiseert omtrent een ontwerp van gewestelijke stedenbouwkundige verordening een plenaire vergadering met overeenkomstige toepassing van artikel 41, §1, tweede, derde, vierde, en zesde lid.".

Art. 25. In artikel 55, §2, tweede lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij decreet van 21 november 2003, worden de woorden *"artikel 105, §1"* vervangen door de woorden *"artikel 95.1, §1, eerste tot en met derde lid"*.

HOOFDSTUK 10. Termijn uitoefening voorkooprecht

Art. 26. In artikel 63, achtste lid, van hetzelfde decreet, worden de woorden *"termijn van vijf jaar"* vervangen door de woorden *"termijn van acht jaar"*.

HOOFDSTUK 11. Aanpassing onteigeningsprocedure

Art. 27. In artikel 70, §2, tweede lid, van hetzelfde decreet, worden de woorden *"voor het opmaken van dat ruimtelijk uitvoeringsplan, met uitzondering van de adviezen van de Vlaamse regering, het college van burgemeesters en schepenen van buurgemeenten en de deputatie zoals vastgesteld in artikel 42, §4, derde en vierde lid, artikel 45, §4, derde, vierde en vijfde lid, artikel 49, §4, tweede, derde en vierde lid"* vervangen door de woorden *"voor onteigeningen ten algemenen nutte inzake gewestelijke aangelegenheden"*.

HOOFDSTUK 12. Afschaffing afzonderlijke ruil- en herverkavelingsplannen

Art. 28. In artikel 75, eerste lid, 2°, van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 10 maart 2006, worden de woorden "*de uitvoering van een grond- en pandenbeleid,*" en de woorden "*als vermeld in artikel 78*" geschrapt.

Art. 29. In titel 2 van hetzelfde decreet wordt hoofdstuk VII, bestaande uit artikel 78 tot en met 83, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, opgeheven.

HOOFDSTUK 13. Diverse regelingen inzake planschade

Art. 30. Aan artikel 84, §4, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, wordt een punt 10° toegevoegd, dat luidt als volgt :

"*10° wanneer het perceel in aanmerking komt voor een compensatie, vermeld in boek 5, titel 2 of titel 3, van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid.*".

Art. 31. In artikel 85 van hetzelfde decreet worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° in §1, zevende lid, wordt tussen de eerste en de tweede zin volgende zin toegevoegd : "*Deze vijfjarentermijn wordt opgeschort gedurende vijf jaar, in het geval, vermeld in §4, 1°, tenzij de onteigeningsbeslissing eerder zou vervallen of eerder zou worden herroepen.*" ;

2° in §2, tweede lid, worden de woorden "*artikel 87 tot en met 90*" vervangen door de woorden "*artikel 87 tot en met 91bis*".

Art. 32. In artikel 86, §1, van hetzelfde decreet, worden de woorden "*de rechtbanken van eerste aanleg*" vervangen door de woorden "*de vredegerechten, onverminderd artikel 568 van het Gerechtelijk Wetboek*".

HOOFDSTUK 14. Operationalisering planbatenheffing

Art. 33. In titel II, hoofdstuk VIII van hetzelfde decreet, wordt afdeling 2, bestaande uit artikel 87 tot en met 91, en gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 19 juli 2002 en 21 november 2003, vervangen door wat volgt :

"Afdeling 2. Planbatenheffing

Onderafdeling 1. Grondslag, heffingsplicht en vrijstellingen

Art. 87. Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer op een perceel één van de hiernavolgende bestemmingswijzigingen wordt doorgevoerd op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg :

1° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt ;

2° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt ;

3° de bestemmingswijziging van :

a) een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt,

b) een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt,

c) een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt ;

4° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt ;

5° de bestemmingswijziging van :

a) een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt,

b) een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt,

c) een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt ;

6° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" valt ;

7° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" valt ;

8° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" valt ;

9° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt ;

10° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bos", "overig groen", "reservaat en natuur" of "landbouw" valt, naar een zone die onder de subcategorie van gebiedsaanduiding "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen" valt.

Art. 87.1. Heffingsplichtig is diegene die op het ogenblik van de inwerkingtreding van het betrokken ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg een geheel dan wel gedeeltelijk eigendomsrecht of bloot eigendomsrecht kan laten gelden. Indien er meerdere eigenaars zijn, zijn zij hoofdelijk gehouden voor de gehele planbatenheffing.

De heffingsplicht gaat over op de natuurlijke of rechtspersoon waaraan het eigendomsrecht of bloot eigendomsrecht, vermeld in het eerste lid, kosteloos of ingevolge erfopvolging of testament wordt overgedragen. In het geval van een aanwijzende akte van verdeling wordt de heffingplicht a rato tussen de uit onverdeeldheid getreden personen verdeeld.

Art. 87.2. Er is geen planbatenheffing verschuldigd in volgende gevallen :

1° wanneer voor het perceel een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel een bijzonder plan van aanleg, in werking treedt om te voldoen aan een verplichting tot planschadevergoeding ;

2° wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, een zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning in de zin van artikel 109 gevestigd is, een voor wonen geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan ;

3° wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, een zonevreemd, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf in de zin van artikel 109 gevestigd is, een voor bedrijvigheid geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan ;

4° wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte gebouwen of terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten gelegen of gevestigd zijn, een voor deze activiteiten geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan.

De vrijstellingen, vermeld in het eerste lid, 2°, gelden in voorkomend geval eveneens ten aanzien van een perceel dat paalt aan het perceel waarop de woning gelegen is, voor zover het toebehoort aan dezelfde eigenaar en met dat woningperceel één ononderbroken ruimtelijk geheel vormt. Deze bijkomende vrijstelling is beperkt tot het perceelsgedeelte dat de 1.500 m² niet overschrijdt.

Art. 87.3. Worden van planbatenheffing vrijgesteld en geven gebeurlijk aanleiding tot een teruggave van de heffing, de geregistreerde percelen die worden onteigend of overgedragen in der minne ten algemenen nutte, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° er wordt overeenkomstig artikel 72, §1, eerste lid, geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die voortvloeit uit de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg ;

2° de onteigening, respectievelijk de overdracht in der minne ten algemenen nutte, gebeurt ten laste van de heffingsplichtige en niet ten aanzien van een derde-verkrijger.

Wanneer de onteigenende overheid of de overheid die wenst over te gaan tot verwerving in der minne ten algemenen nutte de intentie tot onteigening of verwerving herroept, of wanneer niet is voldaan aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, is de planbatenheffing alsnog verschuldigd.

Art. 87.4. Artikel 26 van de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales is niet van toepassing op de ingevolge deze afdeling verschuldigde sommen, interesten, administratieve geldboeten en kosten.

Art. 87.5. De Vlaamse Regering kan nadere procedurele regelen en controlemaatregelen bepalen voor de toepassing van deze onderafdeling.

Onderafdeling 2. Bedrag

Art. 88. *De planbatenheffing wordt berekend uitgaande van de vermoede meerwaarde van een perceel ten gevolge van de bestemmingswijziging en op basis van de bij het kadaster gekende oppervlakte.*

De vermoede meerwaarde van een perceel wordt berekend overeenkomstig volgende tabel :

Aard van de bestemmingswijziging	***Bedrag van de vermoede meerwaarde per m²***
Wijziging als vermeld in art. 87, 1°	*74,65 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 2°	*53,20 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 3°	*57,05 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 4°	*60,50 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 5°	*42,90 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 6°	*21,45 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 7°	*30,00 euro*
Wijziging als vermeld in art. 87, 8°	*19,75 euro*

De Vlaamse Regering stelt uiterlijk op 20 februari 2009 een voorstel vast voor de berekening van de vermoede meerwaarde van de bestemmingswijzigingen, vermeld in artikel 87, 9° en 10°. Wat de bestemmingswijzigingen, vermeld in artikel 87, 9°, betreft, brengt de Vlaamse Regering inzonderheid de samenstelling van de bodem in rekening. Met betrekking tot de bestemmingswijzigingen, vermeld in artikel 87, 10°, houdt zij in het bijzonder rekening met de tijdelijkheid van de wijziging naar een gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen, de aard van de nabestemming en de mogelijkheden op het vlak van de economische valorisering van de nabestemming. Het regeringsvoorstel wordt uitgewerkt op grond van wetenschappelijk onderzoek. Bij het voorstel wordt een toelichting gevoegd, waarin de overeenstemming van het voorstel met het gelijkheidsbeginsel, betrokken op fiscale aangelegenheden, aangetoond wordt. Het regeringsvoorstel heeft eerst gevolg indien het door de decreetgever is bekrachtigd binnen zestig kalenderdagen nadat het voorstel aan het Vlaams Parlement is voorgelegd.

Art. 88.1. Voor de berekening van de planbatenheffing wordt het bedrag van de vermoede meerwaarde van een perceel verdeeld in schijven, die elk onderworpen worden aan een specifiek heffingspercentage.

Deze berekening gebeurt aan de hand van volgende tabel :

Gedeelte van de vermoede meerwaarde	***Percentage toepasselijk op het overeenstemmend gedeelte***	***Totale bedrag van de heffing over het voorgaand gedeelte***
van 0,01 tot en met 12.500 EUR	*1 t.h.*	*/*
van 12.500 tot en met 25.000 EUR	*2 t.h.*	*125 EUR*
van 25.000 tot en met 50.000 EUR	*3 t.h.*	*375 EUR*
van 50.000 tot en met 100.000 EUR	*5 t.h.*	*1.125 EUR*
van 100.000 tot en met 150.000 EUR	*8 t.h.*	*3.625 EUR*
van 150.000 tot en met 200.000 EUR	*14 t.h.*	*7.625 EUR*
van 200.000 tot en met 250.000 EUR	*18 t.h.*	*14.625 EUR*
van 250.000 tot en met 500.000 EUR	*24 t.h.*	*23.625 EUR*
boven de 500.000 EUR	*30 t.h.*	*83.625 EUR*

Art. 88.2. Het bedrag van de verschuldigde planbatenheffing, als bepaald overeenkomstig artikel 88 en 88.1, wordt geactualiseerd door dit te vermenigvuldigen met de gezondheidsindex voor de kalendermaand volgend op de dag van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg, en te delen door de gezondheidsindex voor de kalendermaand die volgt op de inwerkingtreding van het decreet waarin het toepasselijke bedrag van de vermoede meerwaarde per vierkante meter, vermeld in artikel 88, voor het laatst werd vastgesteld of aangepast.

Voor de eerste toepassing van het eerste lid geldt de gezondheidsindex voor 1 juni 2000 als noemer van de indexeringsbreuk.

Onderafdeling 3. Inkohiering

Art. 89. De belastingschuld wordt eisbaar gemaakt door middel van kohieren die worden vastgesteld op basis van door het departement of het agentschap aangeleverde gegevens en die ten minste volgende elementen omvatten :

1° een verwijzing naar de bepalingen van deze afdeling ;
2° de grondslag van de heffing en een verwijzing naar het ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg dat de bestemmingswijziging omvat die geldt als grondslag van de planbatenheffing ;
3° de identiteit van de heffingsplichtige ;
4° het te betalen bedrag ;
5° het artikelnummer ;
6° de datum van uitvoerbaarverklaring.

De kohieren worden door de daartoe door de Vlaamse Regering gemachtigde ambtenaar uitvoerbaar verklaard, uiterlijk op 31 december van het jaar, volgend op het kalenderjaar van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg dat de bestemmingswijziging omvat die geldt als grondslag van de planbatenheffing.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen omtrent de inhoud en de vormgeving van de kohieren.

Art. 89.1. §1. De inkohieringstermijn wordt in voorkomend geval opgeschort :
1° gedurende de periode waarbinnen het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg geschorst is door de Raad van State ;
2° gedurende de periode vanaf de betekening, aan de ambtenaar belast met het invorderen van de planbatenheffing, van de intentie om onder de voorwaarden, vermeld in artikel 87.3, te onteigenen of te verwerven in der minne ten algemenen nutte, tot en met de dag van de beslissing tot herroeping van deze intentie ;
3° gedurende de periode waarbinnen het perceel niet bebouwd kan worden ten gevolge van redenen eigen aan het perceel ;
4° gedurende de periode waarbinnen het perceel niet bebouwd kan worden ten gevolge van een erfdienstbaarheid van openbaar nut.

Aan elkaar gesloten percelen die tot dezelfde eigenaar behoren, worden voor de toepassing van het eerste lid, 3°, beschouwd als één geheel.

§2. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de mededeling van de redenen, de aanvang en de beëindiging van de opschorting, vermeld in §1, aan de ambtenaar belast met het invorderen van de planbatenheffing.

Onderafdeling 4. Invordering en bezwaren

Art. 90. *§1. Het aanslagbiljet dat wordt verstuurd naar de heffingsplichtige, bevat de gegevens, vermeld in het kohier, alsook :*

1° het aanslagjaar waarvoor de planbatenheffing verschuldigd is, zijnde het jaar van inkohiering ;
2° desgevallend de redenen voor en de periodes van schorsing van de inkohieringstermijn ;
3° de verzendingsdatum ;
4° de berekeningswijze van het bedrag van de planbatenheffing ;
5° de berekeningswijze van de betalingstermijn ;
6° de termijn waarbinnen de heffingsplichtige bezwaar kan indienen, de benaming en het adres van de instantie die bevoegd is om deze te ontvangen en de formaliteiten die daarbij moeten worden nageleefd.

§2. De planbatenheffing wordt betaald :

1° ofwel bij overdracht ten bezwarende titel van enig zakelijk recht met betrekking tot het perceel, in welk geval de instrumenterende ambtenaar zo mogelijk het bedrag van de heffing inhoudt op de voor de overdracht betaalde prijs ;
2° ofwel binnen een termijn van zes maanden na het verlenen, in laatste administratieve aanleg, van :
a) een stedenbouwkundige vergunning, vermeld in artikel 93, 1°, voor zover :
1) voor het verrichten van de betrokken bouwwerken de medewerking van een architect vereist is,
2) de vergunning vóór de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg niet kon worden verleend,
b) een verkavelingsvergunning.

Indien een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van verschillende fasen van een bouw- of verkavelingsproject, wordt de planbatenheffing gefaseerd betaald. Binnen een termijn van zes maanden na de aanvang van elke fase wordt de heffing betaald die verschuldigd is naar aanleiding van de bestemmingswijziging van de in die fase te bewerken of te verkavelen percelen. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van deze gefaseerde betaalwijze.

Indien een rechtshandeling, vermeld in het eerste lid, plaatsvond vóór de verzending van het aanslagbiljet, moet de planbatenheffing betaald worden binnen een termijn van zes maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

§3. Een bonificatie wordt verleend aan de heffingsplichtige die de planbatenheffing betaalt binnen het jaar na de datum waarop het aanslagbiljet is verstuurd, zonder dat in die periode reeds sprake is van één van de verrichtingen, vermeld in §2, eerste lid.

Bij de actualisering van de verschuldigde planbatenheffing wordt in dat geval, in afwijking van artikel 88.2, de gezondheidsindex van februari 2009 als noemer van de indexeringsbreuk toegepast.

Art. 90.1. §1. De heffingsplichtige kan bij de Vlaamse Belastingdienst een gemotiveerd bezwaar indienen tegen een aanslag. Hij voegt bij het bezwaarschrift de nodige bewijskrachtige stukken om zijn bezwaren te staven.

Het bezwaar wordt op straffe van verval ingediend binnen een termijn van drie maanden vanaf de betekening van het aanslagbiljet.

§2. De Vlaamse Belastingdienst bezorgt aan de heffingsplichtige een ontvangstmelding die de datum van ontvangst van het bezwaar vermeldt.

§3. De Vlaamse Belastingdienst kan de heffingsplichtige verzoeken alle stukken voor te leggen of te verstrekken die nuttig kunnen zijn om over het bezwaar te beslissen.

§4. De beslissing van de Vlaamse Belastingdienst wordt aangetekend aan de heffingsplichtige bezorgd.

§5. Het indienen van een bezwaarschrift schort de verplichting tot betaling van de planbatenheffing niet op. Het indienen van een bezwaarschrift schort evenmin het lopen van de nalatigheidsintresten op.

§6. De Vlaamse Belastingdienst sluit met het departement een protocol over de advisering over de ruimtelijke aspecten van ingediende bezwaren.

De Vlaamse Regering kan nadere procedurele regelen bepalen betreffende de indiening en behandeling van het bezwaar.

Onderafdeling 5. Toewijzing en aanwending van de opbrengsten

Art. 91. §1. Er wordt een Planbatenfonds opgericht, hierna het Fonds te noemen. Het Fonds is een begrotingsfonds in de zin van artikel 45 van de wetten op de rijkscomptabiliteit, gecoördineerd bij het koninklijk besluit van 17 juli 1991. Het Fonds wordt beheerd door de Vlaamse Regering.

§2. Aan het Fonds worden rechtstreeks volgende inkomsten toegewezen :

1° de inkomsten van de planbatenheffing ;

2° alle andere middelen die worden toegewezen bij of krachtens wettelijke, decretale of conventionele bepalingen.

§3. Onverminderd artikel 37, §2, vierde lid, worden uitgaven ten laste van het Fonds aangerekend als volgt :

1° er worden inningskosten voorafgenomen overeenkomstig een door de Vlaamse Regering vastgestelde methodiek ;

2° de inkomsten die voortkomen uit een gewestelijke bestemmingswijziging naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt, worden gestort in het Rubiconfonds, vermeld in artikel 28 van het decreet van 27 juni 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2003 ;

3° de inkomsten die voortkomen uit een provinciale of gemeentelijke bestemmingswijziging naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt, worden doorgestort naar de betrokken provincie, respectievelijk gemeente, ter benutting binnen het lokale ruimtelijke beleid, zoals in het bijzonder de verwezenlijking van de ontvoogdingsvoorwaarden, vermeld in artikel 193, §1, de aanwending van het instrument "planologische ruil", en het voldoen van planschadevergoedingen ;

4° de overblijvende middelen worden gestort op een rekening van het grondfonds, vermeld in artikel 144, en aangewend voor activeringsprojecten, vermeld in het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, met dien verstande dat de door de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen betaalde heffingen te allen tijde worden ingezet voor strategische projecten voor een doelgroepengericht woonbeleid.

Voor de toepassing van het eerste lid, 3°, wordt onder "planologische ruil" verstaan : de omwisseling van gebiedsbestemmingen vanuit een samenhangende visie op de duurzame ruimtelijke ordening van het volledige plangebied.

Onderafdeling 6. Overige bepalingen

Sectie 1. Suppletieve toepassing van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992

Art. 91bis. Onverminderd de uitzonderingen gesteld bij of krachtens dit decreet, zijn de bepalingen van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, in het bijzonder deze met betrekking tot de inning en invordering, de nalatigheids- en moratoire intresten, de vervolgingen, de voorrechten, de wettelijke hypotheek, de verjaring en de vestiging van de belastingen, zoals ze van toepassing zijn voor de onroerende voorheffing in het Vlaams Gewest, doch met uitzondering van titel VII, hoofdstuk VIII, afdeling IVbis, van toepassing op de planbatenheffing.

Sectie 2. Evaluatie

Art. 91bis.1. De Vlaamse Regering werkt een evaluatiemechanisme uit dat toelaat om de effectiviteit van de planbatenregeling op te volgen en om het adequaat karakter van de tariefregeling te bewaken.

Een eerste globaal evaluatierapport is uiterlijk op 31 december 2011 voorhanden. Het wordt ter informatie voorgelegd aan het Vlaams Parlement.".

TITEL III. BIJZONDERHEDEN BETREFFENDE SOMMIGE GROOTSCHALIGE STEDENBOUWKUNDIGE PROJECTEN

Art. 34. In hetzelfde decreet wordt een nieuwe titel IIbis, bestaande uit artikel 91ter tot en met 91septies.1, ingevoegd, die luidt als volgt :

"Titel IIbis. Bijzonderheden betreffende sommige grootschalige stedenbouwkundige projecten

Hoofdstuk I. Ruimtelijke projecten van gewestelijk en strategisch belang

Afdeling 1. Criteria

Art. 91ter. §1. De Vlaamse Regering kan het Vlaams Parlement verzoeken om te verklaren dat een ruimtelijk project van gewestelijk en strategisch belang is.

Zij staaft daartoe in het verzoek dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° het ruimtelijk project is onontbeerlijk voor de dringend noodzakelijke verwezenlijking van een doelstelling van gewestelijk algemeen nut die kadert binnen één van de economische, sociale en culturele rechten, vermeld in artikel 23 en 24 van de Grondwet ;

2° de doelstelling van algemeen nut kan niet via een andere weg worden gerealiseerd, of slechts door middel van alternatieven die een manifeste sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden meerkost impliceren ;

3° het ruimtelijk project genereert kwalitatief hoogwaardige infrastructurele capaciteit en draagt bij tot de versteviging van de economische, sociale of culturele concurrentiepositie van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest ;

4° het ruimtelijk project heeft een ongebruikelijk grote rechtstreekse en onrechtstreekse socio-economische en ruimtelijke impact ;

5° het ruimtelijk project noopt tot ongebruikelijke investeringen en inspanningen op het vlak van ontwikkeling en beheer.

Indien zij gebruik wenst te maken van de geïntegreerde plannings- en uitvoeringsprocedure, vermeld in afdeling 3, onderbouwt zij daarenboven waarom het project bij de opmaak of de laatste algehele herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen niet voorzienbaar was.

§2. Het Vlaams Parlement beslist over het verzoek binnen een termijn van zestig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van ontvangst van het verzoek. Deze zestigdagentermijn wordt geschorst tijdens de periode vanaf 1 juli tot en met 31 augustus van het betrokken kalenderjaar.

Indien het Vlaams Parlement geen beslissing neemt binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, wordt het verzoek geacht te zijn afgewezen.

Afdeling 2. Administratiefrechtelijke faciliteiten

Art. 91quater. §1. De Vlaamse Regering kan ten behoeve van goedkeuringen, machtigingen, vergunningen, subsidies en andere steunmaatregelen voor handelingen en verrichtingen in het kader van een ruimtelijk project van gewestelijk en strategisch belang afwijken van de inhoud en de vormgeving van het aanvraagdossier, de chronologie van de aanvraagprocedure en de duur van de behandeltermijnen, vastgesteld bij of krachtens dit decreet of de hiernavolgende decreten :

1° het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten ;
2° het decreet van 28 juli 1985 betreffende de milieuvergunning ;
3° het bosdecreet van 13 juni 1990 ;
4° het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium ;
5° het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering ;
6° het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid ;
7° het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten ;
8° het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg ;
9° het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu ;
10° het decreet van 31 januari 2003 betreffende het economisch ondersteuningsbeleid ;
11° het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid ;
12° het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen ;
13° het decreet van 11 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De Vlaamse Regering kan aan de afwijkingen, vermeld in het eerste lid, voorwaarden verbinden.

De afwijkingen en de eventuele daaraan verbonden voorwaarden worden opgenomen in een door de Vlaamse Regering vastgestelde lijst, die aan het Vlaams Parlement wordt bezorgd. Indien in de lijst afwijkingen op wetskrachtige bepalingen zijn opgenomen, hebben deze eerst gevolg indien zij door de decreetgever zijn bekrachtigd binnen zestig kalenderdagen nadat de lijst aan het Vlaams Parlement is voorgelegd. Deze zestigdagentermijn wordt geschorst tijdens de periode vanaf 1 juli tot en met 31 augustus van het betrokken kalenderjaar.

§2. De afwijkingsregeling, vermeld in §1, kan nimmer worden aangewend om vrijstelling te verlenen van de materiële verplichtingen die zijn vastgesteld bij of krachtens de decreten, vermeld in §1, eerste lid.

§3. De Vlaamse Regering kan nimmer afwijkingen verlenen op materiële of procedurele regelen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan internationaalrechtelijke of Europese verplichtingen.

Afdeling 3. Geïntegreerde plannings- en uitvoeringsprocedure

Art. 91quinquies. §1. Indien de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat vorm geeft aan een ruimtelijk project van gewestelijk en strategisch belang, noopt tot een herziening van het bindende en desgevallend het richtinggevende gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, worden die opmaak en die herziening onderworpen aan de hierna chronologisch opgenomen procedureregelen.

Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, vervangen deze procedureregelen de procedures, vermeld in titel II, hoofdstuk I, afdeling 2, en hoofdstuk II, afdeling 2.

§2. De Vlaamse Regering beslist tot de opmaak van de voorontwerpen van de plannen.

Het verzoek, vermeld in artikel 91ter, §1, wordt uiterlijk naar aanleiding van deze beslissing tot opmaak bij het Vlaams Parlement ingediend.

§3. De Vlaamse Regering organiseert omtrent de voorontwerpen een plenaire vergadering met :
1° de deputaties van de bij het project betrokken provincies ;
2° de colleges van burgemeester en schepenen van de bij het project betrokken gemeenten ;
3° de door de Vlaamse Regering aangewezen gewestelijke diensten.

Bij de organisatie van de plenaire vergadering worden de voorschriften van artikel 41, §1, tweede tot en met zesde lid, in acht genomen.

De Vlaamse Regering onderwerpt het voorontwerp van structuurplanaanpassing daarenboven aan het advies van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening en aan het daaropvolgende advies van de strategische adviesraad,

§4. De Vlaamse Regering stelt de ontwerpen voorlopig vast, eens het gewestelijk en strategisch belang van het project door het Vlaams Parlement bevestigd is.

Bij de voorlopige vaststelling wordt in voorkomend geval artikel 42, §1, tweede lid, in acht genomen.

De Vlaamse Regering bezorgt de voorlopig vastgestelde ontwerpen onverwijld aan het Vlaams Parlement.

§5. De Vlaamse Regering onderwerpt de ontwerpen aan een openbaar onderzoek overeenkomstig de regelen, vermeld in artikel 42, §2, §3 en §4, eerste en tweede lid.

Binnen de voor het openbaar onderzoek voorziene zestigdagentermijn wordt :
1° het ontwerp van structuurplanaanpassing onderworpen aan de adviesregeling, vermeld in artikel 20, §5, derde en vierde lid, en aan de regeling, vermeld in artikel 20, §7 ;
2° het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de adviesregeling, vermeld in artikel 42, §4, derde en vierde lid.

§6. De Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren. Zij brengt binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, ingaande de dag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek, een gemotiveerd advies uit bij de Vlaamse Regering. Zij bezorgt het advies eveneens aan het Vlaams Parlement.

Indien het gemotiveerd advies niet wordt uitgebracht binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kan aan deze verplichting tot het inwinnen van een advies bij de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening worden voorbijgegaan. In dat geval worden de voorhanden zijnde adviezen, opmerkingen en bezwaren rechtstreeks door de Vlaamse Regering behandeld en beoordeeld.

§7. Uiterlijk de negentigste kalenderdag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek stelt de Vlaamse Regering de structuurplanaanpassing definitief vast. Zij neemt zo nodig terzelfdertijd een principebeslissing over het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan met het oog op de adviesinwinning bij de Afdeling Wetgeving van de Raad van State.

§8. Het bindend gedeelte van de structuurplanaanpassing is slechts uitvoerbaar indien het wordt bekrachtigd door het Vlaams Parlement, uiterlijk op de honderdvijftigste kalenderdag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek.

§9. Eens het bindend gedeelte bekrachtigd is, stelt de Vlaamse Regering het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast, uiterlijk op de honderdvijftigste kalenderdag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek. Bij de definitieve vaststelling gelden de beginselen, vermeld in artikel 42, §6, tweede en derde lid.

Indien het ruimtelijk uitvoeringsplan niet definitief is vastgesteld binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, vervalt het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

§10. De structuurplanaanpassing en het ruimtelijk uitvoeringsplan worden gezamenlijk bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Zij treden in werking op de datum van bekendmaking.

De informatieplichten van artikel 21, tweede lid, en artikel 43, derde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk II. Ruimtelijke projecten van groot lokaal en strategisch belang

Afdeling 1. Ruimtelijke projecten van groot provinciaal en strategisch belang

Art. 91sexies. §1. De deputatie kan de Vlaamse Regering verzoeken om te verklaren dat een ruimtelijk project van groot provinciaal en strategisch belang is.

De deputatie onderbouwt in het kader van dit verzoek volgende elementen :
1° het ruimtelijk project is onontbeerlijk voor de dringend noodzakelijke verwezenlijking van een doelstelling van provinciaal algemeen nut die kadert binnen één van de economische, sociale en culturele rechten, vermeld in artikel 23 en 24 van de Grondwet ;
2° de doelstelling van algemeen nut kan niet via een andere weg worden gerealiseerd, of slechts door middel van alternatieven die een manifeste sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden meerkost impliceren ;
3° het ruimtelijk project genereert kwalitatief hoogwaardige infrastructurele capaciteit en heeft een duidelijk multiplicatoreffect op het economische, sociale of culturele potentieel van de provincie ;
4° het ruimtelijk project heeft een ongebruikelijk grote rechtstreekse en onrechtstreekse socio-economische en ruimtelijke impact ;
5° het ruimtelijk project noopt tot ongebruikelijke investeringen en inspanningen op het vlak van ontwikkeling en beheer.

De deputatie onderbouwt daarenboven waarom het project bij de opmaak of de laatste algehele herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan niet voorzienbaar was.

§2. De Vlaamse Regering beslist over het verzoek binnen een termijn van zestig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van ontvangst van het verzoek.

Indien de Vlaamse Regering geen beslissing neemt binnen deze zestigdagentermijn, wordt het verzoek geacht te zijn afgewezen.

Art. 91sexies.1. §1. Indien de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat vorm geeft aan een ruimtelijk project van groot provinciaal en strategisch belang, noopt tot een herziening van het bindende en desgevallend het richtinggevende gedeelte van het provinciaal ruimtelijk structuurplan, worden die opmaak en die herziening onderworpen aan de hierna chronologisch opgenomen procedureregelen.

Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, vervangen deze procedureregelen de procedures, vermeld in titel II, hoofdstuk I, afdeling 3, en hoofdstuk II, afdeling 3.

§2. De provincieraad beslist tot de opmaak van de voorontwerpen van de plannen.

Het verzoek, vermeld in artikel 91sexies, §1, wordt uiterlijk naar aanleiding van deze beslissing tot opmaak aan de Vlaamse Regering verstuurd.

§3. De deputatie organiseert omtrent de voorontwerpen een plenaire vergadering met :
1° de gedelegeerde planologische ambtenaar ;
2° de colleges van burgemeester en schepenen van de bij het project betrokken gemeenten ;
3° de adviserende diensten, vermeld in artikel 44, §1, tweede lid ;
4° de desgevallend in uitvoering van artikel 44, §1, tweede lid, aangewezen gewestelijke diensten.

Bij de organisatie van de plenaire vergadering worden de voorschriften van artikel 44, §1, tweede tot en met zevende lid, in acht genomen.

De deputatie onderwerpt het voorontwerp van structuurplanaanpassing daarenboven aan het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening.

§4. De deputatie stelt de ontwerpen voorlopig vast, eens het groot provinciaal en strategisch belang van het project door de Vlaamse Regering bevestigd is.

Bij de voorlopige vaststelling wordt in voorkomend geval artikel 45, §1, derde lid, in acht genomen.

De deputatie bezorgt de voorlopig vastgestelde ontwerpen onverwijld aan de Vlaamse Regering.

§5. De deputatie onderwerpt de ontwerpen aan een openbaar onderzoek overeenkomstig de regelen, vermeld in artikel 45, §2, §3 en §4, eerste en tweede lid.

Binnen de voor het openbaar onderzoek voorziene zestigdagentermijn wordt :

1° het ontwerp van structuurplanaanpassing onderworpen aan de adviesregeling, vermeld in artikel 27, §3, derde en vierde lid ;

2° het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de adviesregeling, vermeld in artikel 45, §4, derde tot en met vijfde lid.

§6. De provinciale commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren. Zij brengt binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, ingaande de dag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek, een gemotiveerd advies uit bij de deputatie.

Indien het gemotiveerd advies niet wordt uitgebracht binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kan aan deze verplichting tot het inwinnen van een advies bij de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening worden voorbijgegaan. In dat geval worden de voorhanden zijnde adviezen, opmerkingen en bezwaren rechtstreeks door de deputatie behandeld en beoordeeld.

§7. Uiterlijk de negentigste kalenderdag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek stelt de provincieraad de structuurplanaanpassing en het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast. Bij de definitieve vaststelling gelden de beginselen, vermeld in artikel 45, §6, tweede en derde lid.

§8. De structuurplanaanpassing en het ruimtelijk uitvoeringsplan worden samen met de besluiten van de provincieraad en het volledige advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening aan de Vlaamse Regering bezorgd, bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs.

De Vlaamse Regering neemt uiterlijk op de zestigste kalenderdag na deze van de ontvangst van het dossier een beslissing over de gehele of gedeeltelijke goedkeuring van de plannen.

Indien binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, geen goedkeuringsbeslissing wordt genomen, wordt dit gelijkgesteld met een stilzwijgende weigering tot goedkeuring.

§9. De plannen treden in werking op de dag van de bekendmaking van het goedkeuringsbesluit bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.

De informatieplichten van artikel 28, derde lid, en artikel 47, derde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

Afdeling 2. Ruimtelijke projecten van groot gemeentelijk en strategisch belang

Art. 91septies. §1. Het college van burgemeester en schepenen kan de Vlaamse Regering verzoeken om te verklaren dat een ruimtelijk project van groot gemeentelijk en strategisch belang is.

Het college van burgemeester en schepenen onderbouwt in het kader van dit verzoek volgende elementen :

1° het ruimtelijk project is onontbeerlijk voor de dringend noodzakelijke verwezenlijking van een doelstelling van gemeentelijk algemeen nut die kadert binnen één van de economische, sociale en culturele rechten, vermeld in artikel 23 en 24 van de Grondwet ;

2° de doelstelling van algemeen nut kan niet via een andere weg worden gerealiseerd, of slechts door middel van alternatieven die een manifeste sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden meerkost impliceren ;

3° het ruimtelijk project genereert kwalitatief hoogwaardige infrastructurele capaciteit en heeft een duidelijk multiplicatoreffect op het economische, sociale of culturele potentieel van de provincie ;

4° het ruimtelijk project heeft een ongebruikelijk grote rechtstreekse en onrechtstreekse socio-economische en ruimtelijke impact ;

5° het ruimtelijk project noopt tot ongebruikelijke investeringen en inspanningen op het vlak van ontwikkeling en beheer.

Het college van burgemeester en schepenen onderbouwt daarenboven waarom het project bij de opmaak of de laatste algehele herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet voorzienbaar was.

§2. De Vlaamse Regering beslist over het verzoek binnen een termijn van zestig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de ontvangst van het verzoek.

Indien de Vlaamse Regering geen beslissing neemt binnen deze zestigdagentermijn, wordt het verzoek geacht te zijn afgewezen.

Art. 91septies.1. §1. Indien de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat vorm geeft aan een ruimtelijk project van groot gemeentelijk en strategisch belang, noopt tot een herziening van het bindende en desgevallend het richtinggevende gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, worden die opmaak en die herziening onderworpen aan de hierna chronologisch opgenomen procedureregelen.

Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, vervangen deze procedureregelen de procedures, vermeld in titel II, hoofdstuk I, afdeling 4, en hoofdstuk II, afdeling 4.

§2. De gemeenteraad beslist tot de opmaak van de voorontwerpen van de plannen.

Het verzoek, vermeld in artikel 91septies, §1, wordt uiterlijk naar aanleiding van deze beslissing tot opmaak aan de Vlaamse Regering verstuurd.

§3. Het college van burgemeester en schepenen organiseert omtrent de voorontwerpen een plenaire vergadering met :
1° de deputatie ;
2° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren ;
3° de adviserende diensten, vermeld in artikel 48, §1, tweede lid ;
4° de desgevallend in uitvoering van artikel 48, §1, tweede lid, aangewezen gewestelijke diensten.

Bij de organisatie van de plenaire vergadering worden de voorschriften van artikel 48, §1, tweede tot en met zevende lid, in acht genomen.

Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het voorontwerp van structuurplanaanpassing daarenboven aan het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

§4. Het college van burgemeester en schepenen stelt de ontwerpen voorlopig vast, eens het groot gemeentelijk en strategisch belang van het project door de Vlaamse Regering bevestigd is.

Bij de voorlopige vaststelling wordt in voorkomend geval artikel 49, §1, tweede lid, in acht genomen.

Het college van burgemeester en schepenen bezorgt de voorlopig vastgestelde ontwerpen onverwijld aan de Vlaamse Regering en aan de deputatie.

§5. Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt de ontwerpen aan een openbaar onderzoek overeenkomstig de regelen, vermeld in artikel 49, §2, §3 en §4, eerste lid.

Binnen de voor het openbaar onderzoek voorziene zestigdagentermijn wordt :
1° het ontwerp van structuurplanaanpassing onderworpen aan de adviesregeling, vermeld in artikel 33, §5, tweede tot en met vierde lid ;
2° het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de adviesregeling, vermeld in artikel 49, §4, tweede tot en met vierde lid.

§6. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren. Zij brengt binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, ingaande de dag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek, een gemotiveerd advies uit bij het college van burgemeester en schepenen.

Indien het gemotiveerd advies niet wordt uitgebracht binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kan aan deze verplichting tot het inwinnen van een advies bij de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening worden voorbijgegaan. In dat geval worden de voorhanden zijnde adviezen, opmerkingen en bezwaren rechtstreeks door het college van burgemeester en schepenen behandeld en beoordeeld.

§7. Uiterlijk de negentigste kalenderdag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek stelt de gemeenteraad de structuurplanaanpassing en het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast. Bij de definitieve vaststelling gelden de beginselen, vermeld in artikel 49, §6, tweede en derde lid.

§8. De structuurplanaanpassing en het ruimtelijk uitvoeringsplan worden samen met de besluiten van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening aan de Vlaamse Regering bezorgd, bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs. Een afschrift van het dossier wordt bezorgd aan de deputatie.

De Vlaamse Regering neemt uiterlijk op de zestigste kalenderdag na deze van de ontvangst van het dossier een beslissing over de gehele of gedeeltelijke goedkeuring van de plannen. Zij wint voorafgaandelijk het advies van de deputatie in.

Indien binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, geen goedkeuringsbeslissing wordt genomen, wordt dit gelijkgesteld met een stilzwijgende weigering tot goedkeuring.

§9. De plannen treden in werking op de dag van de bekendmaking van het goedkeuringsbesluit bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.

De informatieplichten van artikel 34, derde lid, en artikel 53, derde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.".

TITEL IV. VERGUNNINGENBELEID

Art. 35. In hetzelfde decreet wordt titel III, bestaande uit artikel 92 tot en met 133bis, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 4 juni 2003, 21 november 2003 en 9 november 2007, vervangen door wat volgt :

"Titel III. Vergunningenbeleid

Hoofdstuk I. Definities

Art. 92. Voor de toepassing van deze titel en zijn uitvoeringsbesluiten wordt verstaan onder :

1° bouwvolume : het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak en met uitsluiting van het deel van het keldervolume onder het maaiveld ;

2° constructie : een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds ;

3° gebouw : elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat ;

4° gebouwencomplex : een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen ;

5° handelingen van algemeen belang : door de Vlaamse Regering aangewezen handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructuur of openbare wegen, nutsvoorzieningen, infrastructuur op het grondgebied van meerdere gemeenten of infrastructuur ten behoeve of ten bate van de uitoefening van een openbare dienst ;

6° herbouwen : een constructie volledig of voor het grootste gedeelte afbreken en binnen het bestaande bouwvolume van de afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen ;

7° hoofdzakelijk vergund : een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat :

a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,

b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het deel van het keldervolume onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft ;

8° in laatste administratieve aanleg : in de graad van de vergunningsprocedure waarna geen georganiseerd beroep bij een vergunningverlenend bestuursorgaan meer mogelijk is, hetzij, in de reguliere procedure, vermeld in artikel 118, §1, 1°, omdat de beslissing reeds uitdrukkelijk of stilzwijgend in hoger beroep werd gewezen door de deputatie of de termijn om dergelijk beroep bij de deputatie in te stellen, verstreken is, hetzij, in de bijzondere procedure, vermeld in artikel 118, §1, 2°, omdat de beslissing door de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar werd gewezen in enige administratieve aanleg ;

9° onderhoudswerken : werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen ;

10° rechtens toegelaten bewijsmiddelen : de bewijsmiddelen, vermeld in boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek ;

11° stabiliteitswerken : werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een gebouw, zoals :

a) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,

b) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen ;

12° verbouwen : aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren grotendeels behouden worden ;

13° vergunning : een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning ;

14° verkavelen : een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies ;

15° verkrot : niet voldoend aan de elementaire eisen van stabiliteit ;

16° woning : een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode ;

17° zonevreemde constructie : hetzij een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften, hetzij een constructie, niet zijnde van openbaar nut, die gelegen is in een reservatiestrook ;

18° zorgwonen : een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

a) er wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd binnen het bestaande volume van een woning, of binnen de bestaande volume-uitbreidingsmogelijkheden,

b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwoning en maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,

c) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van :

1) hetzij ten hoogste twee bejaarden,

2) hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,

d) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Hoofdstuk II. Vergunningsplicht

Afdeling 1. Soorten

Onderafdeling 1. Stedenbouwkundige vergunningsplicht

Sectie 1. Vergunningsplichtige handelingen

Art. 93. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning :

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken :
a) het optrekken of plaatsen van een constructie,
b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,
c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie ;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet ;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen ;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt ;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :
a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,
b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,
c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van de decreet van (...) betreffende het toeristische logies ;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt ;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer ;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.

Sectie 2. Afwijkingen van de vergunningsplicht

Subsectie 1. Meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen

Art. 93.1. §1. De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin de vergunningsplicht vervangen wordt door een verplichte melding van de handelingen aan het college van burgemeester en schepenen. De meldingsplicht betreft gevallen waarin de beoordelingsruimte van het bestuur minimaal is, omwille van het eenvoudige en gangbare karakter van de betrokken handelingen, of de onderworpenheid van de handelingen aan nauwkeurige stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften of integrale ruimtelijke voorwaarden, vermeld in artikel 99, §2, tweede lid.

De Vlaamse Regering kan tevens de van de vergunningsplicht vrijgestelde werken, vermeld in artikel 93, 5°, c), aan de meldingsplicht onderwerpen.

De meldingsplichten, vermeld in het eerste en het tweede lid, kunnen nooit worden ingevoerd voor handelingen die gelegen zijn in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

§2. Het college van burgemeester en schepenen neemt akte van de meldingen en ziet er op toe dat zij ingeschreven worden in het vergunningenregister.

§3. De aangemelde handelingen mogen worden aangevat vanaf de twintigste kalenderdag na de datum van de melding.

§4. Een melding wordt als een stedenbouwkundige vergunning beschouwd voor de toepassing van regelgeving binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

§5. De Vlaamse Regering omschrijft de vereiste vermeldingen die in een melding moeten zijn opgenomen en bepaalt de nadere procedurele regelen voor de toepassing van dit artikel.

Art. 93.2. De Vlaamse Regering bepaalt de lijst van de handelingen met een tijdelijk of occasioneel karakter of met een geringe ruimtelijke impact waarvoor in afwijking van artikel 93 geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Subsectie 2. Bijzonderheden inzake zorgwonen

Art. 93.3. §1. In zoverre de verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid met het oog op de creatie van een vorm van zorgwonen vergunningsplichtig is, wordt deze vergunningsplicht van rechtswege omgezet in een meldingsplicht.

Het beëindigen van de zorgsituatie, vermeld in artikel 92, 18°, c), is eveneens meldingsplichtig.

§2. Indien een bestaande zorgwoning, na het beëindigen van de zorgsituatie, aangewend zal worden voor de huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden, is daartoe een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning voor het opsplitsen van een woning vereist.

Sectie 3. Verbod van afwijkende voorschriften

Art. 93.4. De bij of krachtens sectie 1 en sectie 2 vastgestelde vergunnings- en meldingsplichten en vrijstellingen zijn exhaustief. Zij kunnen niet worden gewijzigd, aangevuld of tenietgedaan door middel van stedenbouwkundige voorschriften.

Art. 93.5. §1. De Vlaamse Regering bepaalt de dag waarop artikel 93.4 in werking treedt.

Deze dag kan niet voorafgaan aan de dag waarop het besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in artikel 93.1, §1, eerste lid, in werking treedt.

§2. Tot de inwerkingtreding van artikel 93.4 kunnen provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen de vergunningsplichtige handelingen aanvullen, en voor vrijgestelde handelingen een vergunningsplicht invoeren.

Vanaf die inwerkingtredingsdatum vervallen alle afwijkingen in de zin van het eerste lid.

Sectie 4. As built-attest

Art. 93.6. §1. Een as built-attest is een attest waarin wordt verklaard dat handelingen betreffende een constructie of een gebouwencomplex niet of slechts marginaal afwijken van de plannen die het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of een melding.

Van marginale afwijkingen is sprake wanneer deze kennelijk geen afbreuk doen aan volgende uit de vergunde of aangemelde plannen blijkende aangelegenheden :

1° de maatverhoudingen en vlakverdelingen van de constructie of het gebouwencomplex ;

2° het karakter van de constructie of het gebouwencomplex, zoals dat gevormd wordt door middel van materiaalkeuze, textuur, kleur en licht ;

3° het voorziene gebruik van de constructie of het gebouwencomplex.

§2. In geval van marginale afwijkingen treedt het as built-attest in de plaats van de vergunde of aangemelde plannen, op voorwaarde dat het attest gevalideerd wordt door het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde.

De valideringsbeslissingen worden bekendgemaakt op de wijze als bepaald in artikel 186 van het Gemeentedecreet.

De Vlaamse Regering belast het agentschap met een steekproefsgewijze controle van de kwaliteit van de valideringsprocessen, vermeld in het eerste lid. De resultaten van de steekproeven worden bezorgd aan de Vlaamse Regering. Indien de Vlaamse Regering op grond van deze resultaten oordeelt dat de valideringsprocessen in een gemeente onvoldoende kwaliteitswaarborgen bieden, kan zij die gemeente bindende aanwijzingen geven over de te nemen remediërende maatregelen.

§3. Door de afgifte van een as built-attest worden de handelingen betreffende een constructie of een gebouwencomplex onweerlegbaar geacht vanaf de aanvang van de uitvoering van de werkzaamheden op een planconforme wijze te zijn verricht.

In het geval van marginale afwijkingen kan het onweerlegbare vermoeden, vermeld in het eerste lid, eerst worden ingeroepen :

1° hetzij vanaf de eenentwintigste kalenderdag na deze van de bekendmaking van de validering ;

2° hetzij, indien vóór de datum, vermeld in 1°, een annulatieberoep aanhangig werd gemaakt bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, vanaf het ogenblik waarop de Raad tot de gegrondheid van de valideringsbeslissing heeft besloten.

Art. 93.7. §1. Een as built-attest wordt afgeleverd door een daartoe door de Vlaamse Regering erkende instantie of persoon.

De attesterende instantie of persoon treedt bij de beslissing over de afgifte van een as built-attest op als uitvoeringsorgaan van het Vlaamse Gewest.

§2. De aanvrager van een as built-attest kiest vrij de attesterende instantie of persoon waarbij het as built-attest wordt aangevraagd.

Art. 93.8. §1. Een as built-attest kan vanaf de door de Vlaamse Regering bepaalde datum te allen tijde worden aangevraagd door de eigenaar van een constructie, of de overdrager of overnemer van zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie.

§2. Vanaf de door de Vlaamse Regering bepaalde data wordt een as built-attest verplicht aangevraagd door :

1° de verkrijger van een stedenbouwkundige vergunning betreffende een constructie ;

2° de persoon die een constructie overdraagt, en zulks voorafgaand aan de ondertekening van de onderhandse akte.

De Vlaamse Regering omschrijft de constructies met een geringe ruimtelijke impact die niet onderhevig zijn aan de verplichtingen, vermeld in het eerste lid. Zij wijst de overdrachtsvormen aan die niet onderhevig zijn aan de verplichting, vermeld in het eerste lid, 2°.

Art. 93.9. De beslissing van de attesterende instantie of persoon over de afgifte van een as built-attest wordt genomen binnen een ordetermijn van dertig kalenderdagen, ingaand de dag na deze van de indiening van de aanvraag.

Bij de afgifte van een as built-attest bezorgt de attesterende instantie of persoon onverwijld een afschrift aan het gemeentebestuur, ter opname in het vergunningenregister.

Art. 93.10. De Vlaamse Regering bepaalt de maximumbedragen voor de behandeling van de aanvraag van een as built-attest.

Deze kosten worden gedragen door de aanvrager van het attest.

Art. 93.11. In het geval de afgifte van een as built-attest geweigerd wordt, en onverminderd de gemeenrechtelijke rechtsmiddelen, kan de aanvrager :

1° hetzij de nodige handelingen stellen om de redenen die geleid hebben tot de weigeringsbeslissing weg te nemen en een nieuwe aanvraag indienen ;

2° hetzij een aanvraag tot regularisatievergunning indienen.

De handelingen, vermeld in het eerste lid, 1°, zijn van rechtswege vrijgesteld van de vergunningsplicht.

Art. 93.12. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere materiële, methodologische en procedurele regelen voor de toepassing van deze sectie. Zij bepaalt in het bijzonder :

1° de vormen en termijnen voor de aanvraag en de afgifte van een as built-attest ;

2° de wijze van beoordeling van het marginaal karakter van de afwijkingen, vermeld in artikel 93.6, §1, tweede lid ;

3° de erkenningsvoorwaarden en –procedure ten aanzien van de attesterende instanties en personen ;

4° de gevallen waarin en de wijze waarop de erkenning van een attesterende instantie of persoon kan worden geschorst of ingetrokken ;

5° de maatregelen van interne en externe kwaliteitszorg waaraan attesterende instanties en personen onderworpen zijn ;

6° de gevallen waarin en de wijze waarop aan de .

De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen en op welke wijze het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde gevraagd kan worden om lopende de werkzaamheden een gezaghebbend advies uit te brengen over het al dan niet marginaal karakter van afwijkingen van de vergunde of gemelde plannen.

Sectie 5. Vermoeden van vergunning

Art. 93.13. §1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van dit decreet te allen tijde geacht te zijn vergund.

§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van dit decreet geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter door de Vlaamse overheid wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift dat opgesteld is binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 januari 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar.

§3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

§4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.

Onderafdeling 2. Verkavelingsvergunningsplicht

Art. 94. §1. Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. De verkoop van kavels die het voorwerp uitmaken van een verkoop van woningen op plan valt eveneens onder deze vergunningsplicht.

Een verkavelingsvergunning kan worden aangevraagd en verleend voor het verkavelen voor de aanleg en het bebouwen van terreinen voor andere functies.

§2. Een verkavelingsvergunning omvat reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de kavels bebouwd kunnen worden.

Op deze verkavelingsvoorschriften kunnen beperkte afwijkingen worden toegestaan met toepassing van artikel 101.

Art. 94.1. §1. Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden.

De verkavelingsakte is evenwel niet vereist voor de overdracht en de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld.

§2. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door :

1° de storting van een afdoende financiële waarborg ;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Art. 94.2. §1. Een verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder :

1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan ;
2° het wijzigen van het reliëf van de bodem ;
3° het ontbossen, onverminderd artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 ;
4° het afbreken van constructies.

Het eerste lid geldt voor zover de aanvraag voor de verkavelingsvergunning ook voor wat betreft de handelingen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunningsplicht voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid.

De gelijkstelling met een stedenbouwkundige vergunning geldt niet voor inrichtingen die onderworpen zijn aan de milieuvergunningsplicht of de meldingsplicht, vermeld in het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.

§2. Indien de verkavelingsaanvraag de aanleg, tracéwijziging, verbreding of opheffing van gemeentewegen, of de uitrusting, verharding of inrichting van buurtwegen omvat, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, tracéwijziging, verbreding, opheffing, uitrusting, verharding of inrichting, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is, zoniet wordt de beslissing over de wegenis geacht ongunstig te zijn.

Art. 94.3. De bepalingen van een verkavelingsvergunning worden niet opgeheven door de inwerkingtreding van een stedenbouwkundig voorschrift waarmee zij onverenigbaar zijn, onverminderd artikel 117.1.

Afdeling 2. Bepalingen, aan alle vergunningen gemeen

Onderafdeling 1. Voorwaarden en lasten

Art. 95. §1. Onverminderd artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

§2. Voorwaarden zijn voldoende precies.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Art. 95.1. §1. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan aan een vergunning lasten verbinden. Deze lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, of in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen.

Buiten het voorzien in de nodige financiële waarborgen voor het verrichten van de vergunde handelingen, kunnen lasten ondermeer betrekking hebben op :

1° de verwezenlijking of de renovatie van wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen, op kosten van de vergunninghouder ;

2° de bewerkstelliging van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de daarop op te richten woningen of op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Lasten kunnen ook inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

Indien voldaan is aan de uitsluitende voorwaarden, vermeld in artikel 4.1.16, respectievelijk artikel 4.2.5, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, verbindt het vergunningverlenende bestuursorgaan van rechtswege een last aan de vergunning met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod, respectievelijk een bescheiden woonaanbod.

§2. Lasten zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

§3. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan een gefaseerde uitvoering van de lasten voorschrijven.

§4. Indien een last, vermeld in §1, tweede en derde lid, niet is uitgevoerd binnen de daartoe gestelde termijn, kan het vergunningverlende bestuursorgaan aan de schuldenaar van de last een beslissing tot toepassing van bestuursdwang betekenen, per beveiligde zending. De beslissing vermeldt dat de toepassing van bestuursdwang op kosten van de schuldenaar plaatsvindt. In de beslissing wordt een termijn gesteld waarbinnen de schuldenaar de tenuitvoerlegging kan voorkomen door de last alsnog uit te voeren. Indien niet tot tijdige uitvoering wordt overgegaan, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan ambtshalve in de uitvoering van de lasten voorzien. De schuldenaar is verplicht alle uitvoeringskosten te vergoeden, op voorlegging van een staat, opgesteld door het vergunningverlenende bestuursorgaan.

Onderafdeling 2. Fasering

Art. 96. Een vergunning kan melding maken van de verschillende fasen van een bouw- of verkavelingsproject.

De aanvangsdatum van elke fase wordt uitdrukkelijk in de vergunning vermeld.

Onderafdeling 3. Zakelijk karakter

Art. 97. §1. Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

§2. In afwijking van §1 doet een verkavelingsvergunning conventionele erfdienstbaarheden en overige bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebruik teniet, voor zover zij met de vergunning onverenigbaar zijn, en uitdrukkelijk in de aanvraag werden vermeld.

De afgifte van de verkavelingsvergunning verhindert op geen enkele wijze dat de begunstigden van deze erfdienstbaarheden of verplichtingen een eventueel recht op schadeloosstelling ten laste van de aanvrager uitoefenen.

Art. 97.1. Een vergunning kan zonder plichtplegingen worden overgedragen.

Indien er lasten aan een verkavelingsvergunning verbonden zijn, blijft de overdrager gehouden jegens het vergunningverlenende bestuursorgaan, tenzij dit met de substitutie van haar schuldenaar heeft ingestemd.

Onderafdeling 4. Regularisatievergunningen

Art. 98. §1. Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of ná het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.

Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.

§2. Het niet vervolgen van een inbreuk door de overheid, wettigt op zich de regularisatie niet.

De sanctionering van een inbreuk sluit een regularisatie niet uit.

§3. De regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure. Aan de vergunning kunnen de voorwaarden en lasten, vermeld in artikel 95 en 95.1, worden verbonden.

Hoofdstuk III. Beoordelingsgronden

Afdeling 1. Algemene bepalingen

Art. 99. §1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :
- *a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- *b) een goede ruimtelijke ordening ;*

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2 ;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid ;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 4 ;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen.

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven ;

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

§3. Indien het aangevraagde getoetst dient te worden aan de vijfentwintigprocentsnorm in de zin van artikel 4.1.7 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, gebeurt deze toetsing met inachtneming van het krachtens voormeld artikel vastgesteld actieprogramma.

Art. 99.1. Een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze weigeringsgrond vervalt wanneer het plan geen bindende kracht heeft gekregen binnen de termijn waarbinnen het definitief kan worden vastgesteld.

Art. 99.2. Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "direct werkende normen" verstaan : supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

Art. 99.3. Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "doelstellingen of zorgplichten" verstaan : internationaalrechtelijke, Europeesrechtelijke, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die de overheid bij de uitvoering of de interpretatie van de regelgeving of het voeren van een beleid verplichten tot de inachtneming van een bepaalde doelstelling of van bepaalde voorzorgen, zonder dat deze op zichzelf beschouwd voldoende juridisch duidelijk zijn om onmiddellijk te kunnen worden uitgevoerd.

Afdeling 2. Decretale beoordelingselementen

Art. 100. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie "wonen", "verblijfsrecreatie", "dagrecreatie", "handel", "horeca", "kantoorfunctie", "diensten", "industrie", "ambacht", "gemeenschapsvoorzieningen" of "openbare nutsvoorzieningen", kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

Het eerste lid geldt niet voor land- of tuinbouwbedrijven en de daarbij horende bedrijfswoningen.

§2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering bepaalt in welke uitzonderlijke gevallen van deze voorwaarde kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

§3. In het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, kan de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.

§4. De voorwaarde, vermeld in §1, is niet van toepassing :
1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd ;
2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf ;
3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies, behoudens indien anders is bepaald in een ruimtelijk uitvoeringsplan of in een stedenbouwkundige verordening.

Art. 100.1. Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1.000 m³, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

Art. 100.2. De stedenbouwkundige vergunning voor de handelingen, vermeld in artikel 93, 1°, 6°, 7° en 8°, wordt niet verleend wanneer niet is voldaan aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regelen betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen.

Art. 100.3. §1. Een stedenbouwkundige vergunning kan niet worden verleend voor het bouwen of herbouwen op een stuk grond dat door een rooilijn is getroffen, of voor verbouwings- of uitbreidingswerken, andere dan stabiliteitswerken, aan een door een rooilijn getroffen gebouw, tenzij het gaat om :

1° hetzij sloop- of aanpassingswerken die voor gevolg hebben dat de constructie aan de rooilijn wordt aangepast ;

2° hetzij de verbouwing van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd monument of een constructie die deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap.

In afwijking van het eerste lid kan de stedenbouwkundige vergunning verleend worden, indien uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de uitvoering van de rooilijn niet binnen vijf jaar na afgifte va de vergunning tot stand zal kunnen worden gebracht. In geval van onteigening na het verstrijken van die termijn, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde werken voortvloeit.

§2. Een stedenbouwkundige vergunning kan niet worden verleend voor het bouwen van een constructie in een reservatiestrook, behoudens indien voldaan is aan een van volgende voorwaarden :

1° de aanvraag heeft betrekking op de uitvoering, bescherming of instandhouding van handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructuren of openbare wegen of nutsvoorzieningen ;

2° de aanvraag kan worden gekaderd binnen de beperkingen van :

a) hetzij artikel 18.7.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, voor wat betreft reservatiestroken volgens de gewestplanbestemming,

b) hetzij de vigerende stedenbouwkundige voorschriften, voor wat betreft overige reservatiestroken ;

3° uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de reservatiestrook niet binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning zal worden aangewend voor de uitvoering, bescherming of instandhouding van handelingen, vermeld in 1°.

§3. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen voor de toepassing van §1 en §2 bepalen.

Hoofdstuk IV. Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

Afdeling 1. Algemene bepalingen

Onderafdeling 1. Beperkte afwijkingen

Art. 101. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de bouwwerken, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :

1° de bestemming ;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex ;

3° het aantal bouwlagen.

Onderafdeling 2. Stabiliteitswerken

Art. 102. §1. In een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van stabiliteitswerken ten behoeve van een bestaande, vergunde en niet-verkrotte constructie, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften of van verkavelingsvoorschriften.

§2. Indien in laatste administratieve aanleg een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor stabiliteitswerken aan constructies, vermeld in §1, kan de eigenaar eisen dat het Vlaamse Gewest zijn perceel aankoopt, met inbegrip van alle op dat perceel vergunde of als vergund te beschouwen constructies.

De eigenaar beschikt, op straffe van verval, over een termijn van één jaar om het agentschap bij beveiligde zending in kennis te stellen van het feit dat hij van het recht, vermeld in het eerste lid, gebruik wenst te maken. Deze termijn van één jaar gaat in de dag na deze van de betekening van de weigering in laatste administratieve aanleg. In het geval van een stilzwijgende weigering, gaat de termijn echter in op de dag die volgt op het verstrijken van de vervaltermijn waarbinnen het vergunningverlenende bestuursorgaan diende te beslissen of te betekenen.

De aankoop gebeurt aan de verkoopwaarde van het goed op het ogenblik van de weigering in laatste administratieve aanleg.

Voor zover de eigenaar daarmee instemt, kan de betaling van een aankoopprijs door het Vlaamse Gewest vervangen worden door een grondenruil door middel van de Vlaamse Grondenbank.

§3. De goederen, vermeld in §2, kunnen worden aangehouden, beheerd en overgedragen overeenkomstig artikel 5, §7, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank.

§4. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen voor de toepassing van dit artikel.

Onderafdeling 3. Afwerkingsregel

Art. 103. Voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, kan desalniettemin een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning worden afgegeven, indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de nieuwe woning is van het driegeveltype en wordt aangebouwd bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel ;

2° het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650 m² ;

3° de bestaande woning is op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Zij gelden evenmin in het geval waarin de uitbreiding van de bestaande woning uitdrukkelijk wordt verboden door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies.

Onderafdeling 4. Sociaal-cultureel of recreatief medegebruik

Art. 104. §1. In alle bestemmingsgebieden kunnen, naast de handelingen die gericht zijn op de verwezenlijking van de bestemming, ook handelingen worden vergund die gericht zijn op het sociaal-culturele of recreatieve medegebruik, voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.

Voor niet van vergunningsplicht vrijgestelde handelingen die verbonden zijn met occasionele of hoogdynamische sociaal-culturele of recreatieve activiteiten, kan slechts een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd, of een stedenbouwkundige vergunning onder de voorwaarde dat de betrokken handelingen slechts gedurende een specifieke periode of op bepaalde momenten aanwezig kunnen zijn.

Sociaal-culturele of recreatieve activiteiten waarvan de inrichtingen onderworpen zijn aan de milieuvergunningsplicht, kunnen slechts op occasionele basis worden toegestaan.

§2. De Vlaamse Regering kan de in §1 gehanteerde begrippen verfijnen.

Onderafdeling 5. Medegebruik inzake natuurschoon

Art. 105. In alle bestemmingsgebieden kunnen, naast de handelingen die gericht zijn op de verwezenlijking van de bestemming, ook handelingen worden vergund die gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden, voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van het eerste lid.

Onderafdeling 6. Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen

Art. 106. In een stedenbouwkundige vergunning betreffende een bestaand vergund gebouw dat krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Hetzelfde geldt voor handelingen in de omgeving van een niet ontsloten monument die noodzakelijk zijn voor de rechtstreekse ontsluiting van het monument.

Onderafdeling 7. Handelingen van algemeen belang

Art. 107. §1. In een vergunning voor handelingen van algemeen belang mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, zodra de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kennis heeft van de resultaten van het openbaar onderzoek met betrekking tot een ontwerp van nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg waarmee de handelingen van algemeen belang verenigbaar zijn, voor zover :

1° het nieuwe plan de bestaande stedenbouwkundige voorschriften vervangt of van rechtswege opheft ;

2° de Vlaamse Regering, het departement, het agentschap of de deputatie geen strijdigheid vaststelt van het ontwerpplan met hogere plannen of andere normen.

§2. In een vergunning voor kleine handelingen van algemeen belang mag steeds worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen de algemene bestemming en het architectonische en landschappelijke karakter van het gebied niet kennelijk in het gedrang brengen.

De Vlaamse Regering bepaalt welke handelingen van algemeen belang als klein worden beschouwd.

Art. 107.1. In een vergunning voor handelingen van algemeen belang kan worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften die gelden in de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Hetzelfde geldt voor de met deze handelingen verbonden activiteiten.

Onderafdeling 8. Handelingen sorterend onder voorschriften van een gewestplan of een plan van aanleg

Art. 108. Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning in een gebied dat sorteert onder de voorschriften van een gewestplan of een plan van aanleg, afwijken van deze voorschriften, indien het aangevraagde kan worden vergund op grond van de voor de vergelijkbare categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding bepaalde standaardtypebepalingen, vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, zoals de tekst ervan is vastgesteld bij het besluit van 11 april 2008.

Afdeling 2. Specifieke basisrechten voor zonevreemde constructies

Onderafdeling 1. Toepassingsgebied en draagwijdte

Art. 109. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

Art. 109.1. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Onderafdeling 2. Bestaande zonevreemde constructies

Sectie 1. Bestaande zonevreemde woningen

Subsectie 1. Verbouwen

Art. 110. In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Subsectie 2. Herbouwen op dezelfde plaats

Art. 110.1. §1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, met behoud van de functie en het architecturaal karakter, en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

§2. Voor de toepassing van §1, eerste lid, is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

§3. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in :
1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden ;
2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

Subsectie 3. Herbouwen op een gewijzigde plaats

Art. 110.2. §1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, met behoud van de functie, en op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :
1° het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal ;
2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:
a) de woning is getroffen door een rooilijn,
b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,
c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept ;
3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld :
a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,
b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

§2. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in :
1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden ;
2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

Subsectie 4. Uitbreiden

Art. 110.3. Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in :
1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden ;
2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

Sectie 2. Bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw

Subsectie 1. Verbouwen

Art. 110.4. In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw.

Subsectie 2. Herbouwen op dezelfde plaats

Art. 110.5. §1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, in zoverre de functie en de architecturale eigenheid behouden blijven. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt.

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :
1° de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning ;
2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

§2. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in :
1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden ;
2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

Subsectie 3. Herbouwen op een gewijzigde plaats

Art. 110.6. §1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op een gewijzigde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, in zoverre de functie behouden blijft en op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar :
- *a) de constructie is getroffen door een rooilijn,*
- *b) de constructie bevindt zich in een achteruitbouwzone,*
- *c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept ;*

2° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld :
- *a) de herbouwde constructie krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,*
- *b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.*

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning ;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

§2. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden ;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

Subsectie 4. Uitbreiden

Art. 110.7. §1. Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, is vergunbaar, op voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van :

1° milieuvoorwaarden ;

2° gezondheidsredenen ;

3° maatregelen opgelegd door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie ;

4° de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, de dierengezondheid of het dierenwelzijn ;

5° infrastructurele noden ingevolge de uitbreiding van de werking van erkende, gesubsidieerde of gefinancierde onderwijsinstellingen of van een jeugdvereniging in de zin van het decreet van 29 maart 2002 op het Vlaamse jeugdbeleid.

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning ;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

De Vlaamse Regering kan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven.

§2. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden ;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

Onderafdeling 3. Recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies

<u>Art. 111.</u> §1. De mogelijkheden, vermeld in onderafdeling 2, zijn van overeenkomstige toepassing op zonevreemde woningen of andere constructies die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw ;

2° de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw.

Telkens in onderafdeling 2 gerefereerd wordt aan het bestaande bouwvolume van een woning of een andere constructie, wordt daaronder voor de toepassing van het eerste lid het bouwvolume, voorafgaand aan de afbraak, verstaan.

§2. De mogelijkheden die ingevolge de toepassing van §1 worden geboden, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden ;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

§3. Dit artikel doet op geen enkele wijze afbreuk aan de mogelijkheden, vermeld in artikel 195quinquies.

Onderafdeling 4. Herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak

Sectie 1. Vernietigde of beschadigde woningen.

<u>Art. 112.</u> Als een zonevreemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk bewoond, waarbij de bewoning kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen ;

2° de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging ;

3° het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot :

a) het vergunde of vergund geachte bouwvolume, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

b) 1.000 m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk niet kwetsbaar gebied, in een parkgebied of in een agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde ;

4° het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal ;

5° het architecturaal karakter blijft behouden.

Sectie 2. Andere vernietigde of beschadigde constructies

Art. 112.1. Als een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk uitgebaat, waarbij deze uitbating kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen ;

2° de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging ;

3° het bouwvolume van de herstelde constructie blijft beperkt tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume ;

4° het architecturaal karakter blijft behouden.

Voor wat bedrijfsgebouwen betreft waarin milieuvergunningsplichtige activiteiten uitgevoerd worden, is tevens vereist dat deze activiteiten zijn vergund.

Afdeling 3. Zonevreemde functiewijzigingen

Art. 113. §1. Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,

b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,

c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,

d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren ;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

§2. De weigering om een afwijking, vermeld in §1, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding.

Afdeling 4. Planologische attesten

Art. 114. Een planologisch attest is een gezaghebbend advies dat vermeldt of een bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is, gelet op de wenselijkheid of onwenselijkheid om op korte termijn een ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg op te maken. Bij behoud vermeldt het attest welke ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden er op korte en op lange termijn mogelijk zijn.

In het attest worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Daarenboven houdt het attest rekening met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu, en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Het attest kan worden aangevraagd door en voor een bedrijf dat voldoet aan één van volgende voorwaarden :

1° het bedrijf is onderworpen aan de milieuvergunnings- of meldingsplicht, vermeld in het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning ;

2° het bedrijf betreft een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf.

Art. 114.1. §1. Het attest wordt aangevraagd bij de gedelegeerde planologische ambtenaar.

§2. De gedelegeerde planologische ambtenaar onderzoekt de volledigheid van de aanvraag. Indien een aanvraag niet voldoet aan de gestelde regelen, biedt de ambtenaar de aanvrager de gelegenheid binnen een daartoe gestelde termijn het verzuim te herstellen. Indien van deze gelegenheid geen dan wel op niet afdoende wijze gebruik wordt gemaakt, wordt de aanvraag niet-ontvankelijk verklaard.

Is de aanvraag volledig, dan levert de gedelegeerde planologische ambtenaar een ontvangstbewijs af ; hij stuurt de aanvraag door naar het bestuursorgaan, bevoegd voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het betrokken gebied.

§3. Het bevoegde bestuursorgaan vraagt advies aan alle bij of krachtens decreet aangewezen instanties die over het op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan advies moeten geven.

Het advies wordt vervolgens aan de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening overgemaakt.

§4. Het bevoegde bestuursorgaan richt over de aanvraag een openbaar onderzoek in, gedurende dertig kalenderdagen. Binnen die periode moeten bezwaren en technische opmerkingen per beveiligde zending naar de bevoegde commissie voor ruimtelijk ordening gestuurd worden.

De bevoegde commissie bundelt en coördineert alle adviezen, bezwaren en technische opmerkingen, en brengt een gemotiveerd advies uit bij het bestuursorgaan dat het ruimtelijk uitvoeringsplan moet opmaken.

De gedelegeerde planologische ambtenaar of, voor planologische attesten afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, dient het betrokken bestuursorgaan eveneens van advies.

§5. Naargelang het geval beslist de Vlaamse Regering, de deputatie of het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag van het attest.

De beslissing wordt per beveiligde zending naar de aanvrager verzonden. Als het attest wordt uitgereikt door de deputatie, wordt onverwijld een afschrift aan de gedelegeerde planologische ambtenaar bezorgd. Als het attest wordt uitgereikt door de gemeente, wordt onverwijld een afschrift bezorgd aan de gedelegeerde planologische ambtenaar en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§6. In zoverre een positief planologisch attest onverenigbaar is met een ruimtelijk structuurplan, kan bij de Vlaamse Regering een schorsend administratief beroep worden ingesteld door :

1° de gedelegeerde planologische ambtenaar, voor wat betreft attesten, afgegeven door de deputatie ;

2° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, voor wat betreft attesten, afgegeven door het college van burgemeester en schepenen.

Het beroep wordt schriftelijk ingesteld binnen een termijn van dertig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van ontvangst van het afschrift van het positief planologisch attest. Een afschrift van het beroepschrift wordt bezorgd aan de houder van het attest en aan de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen.

De Vlaamse Regering kan de houder van het attest en de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen, in staat stellen om schriftelijk hun zienswijzen over te maken, voor zover zulks nodig wordt geacht voor een zorgvuldige feitenvinding.

De Vlaamse Regering verstuurt haar beroepsbeslissing per beveiligde zending naar de houder van het attest en naar de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen. Indien de beroepsbeslissing niet werd verstuurd binnen een termijn van zestig kalenderdagen, ingaande de dag na deze waarop het beroep is ingesteld, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

Een afschrift van de beroepsbeslissing wordt aan de gedelegeerde planologische ambtenaar, respectievelijk de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bezorgd.

<u>Art. 114.2.</u> §1. De afgifte van een positief attest verplicht het betrokken bestuursorgaan ertoe om binnen het jaar een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg op te maken.

Indien het betrokken bestuursorgaan dat nalaat, dan wordt voor dat bestuursorgaan de mogelijkheid tot het voorlopig vaststellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan of tot het voorlopig aannemen van een plan van aanleg voor een ander bestaand bedrijf of voor een nieuw bedrijventerrein opgeschort, totdat alsnog voldaan is aan de rechtsplicht, vermeld in het eerste lid, tenzij het planologisch attest inmiddels vervallen is.

§2. Op vraag van de houder van een positief attest, kan bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een milieuvergunning worden afgeweken van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

Vereist is dat de houder van het attest bewijst dat aan alle volgende voorwaarden is voldaan :

1° de aanvraag is ingediend binnen een jaar na de afgifte van het attest ;

2° de aanvraag beperkt zich tot regelingen en voorwaarden voor de invulling van kortetermijnbehoeften, zoals aangegeven in het attest.

<u>Art. 114.3.</u> Bij de afgifte van een negatief attest bevestigt het bevoegde bestuursorgaan op het eerste verzoek van het bedrijf of er al dan niet een mogelijkheid tot herlocalisatie voorhanden is.

Art. 114.4. Een attest blijft gelden tot het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief wordt vastgesteld.

Het attest vervalt ook :
1° als binnen het jaar na afgifte van het attest geen aanvraag werd ingediend voor een stedenbouwkundige vergunning ;
2° als deze stedenbouwkundige vergunning is vervallen ;
3° als het bedrijf zijn activiteit stopzet ;
4° bij overdracht van enig zakelijk recht op het bedrijf of individuele bedrijfsgebouwen ;
5° vijf jaar na de afgifte van het attest.

Art. 114.5. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen voor de toepassing van deze onderafdeling, in het bijzonder :
1° de minimale inhoud van de aanvraag voor een attest ; als de gebouwen slechts gedeeltelijk vergund zijn, bevat de aanvraag duidelijkheid over de verwijdering of de regularisatie van wat niet vergund is ;
2° de regeling van de termijnen doorheen de procedure ;
3° de procedureregeling voor het administratief beroep, vermeld in artikel 114.1, §6.

Hoofdstuk V. Verhouding met de milieuvergunning

Art. 115. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting waarvoor een milieuvergunning vereist is, wordt voor de toepassing van artikel 5, §2, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning beschouwd als :
1° definitief verleend :
a) hetzij vanaf de datum waarop van de stedenbouwkundige vergunning gebruik kan worden gemaakt overeenkomstig artikel 120.7, §2, tweede lid, dan wel artikel 121.2, §4 ;
b) hetzij vanaf de datum waarop door de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beslist werd tot het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikel 122 ;
2° definitief geweigerd : vanaf de datum waarop in laatste administratieve aanleg beslist werd om de stedenbouwkundige vergunning niet af te leveren.

§2. Een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die onderworpen is aan de meldingsplicht conform het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief werd verleend overeenkomstig artikel 5, §1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning of de melding niet is gebeurd.

In het geval, vermeld in het eerste lid, gaat de termijn van twee jaar, bepaald in artikel 116.1, §1, eerste lid, 1°, pas in op de dag dat de milieuvergunning definitief wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd.

Wordt de milieuvergunning evenwel definitief geweigerd in de zin van artikel 5, §1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

Hoofdstuk VI. Geldingsduur en wijzigbaarheid

Afdeling 1. Stedenbouwkundige vergunningen

Art. 116. Een stedenbouwkundige vergunning geldt voor een onbepaalde duur, behoudens indien uitdrukkelijk anders vermeld.

Art. 116.1. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen :

1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart ;

2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken ;

3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Met behoud van de toepassing van §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de voorlopige oplevering van het vooropgestelde sociaal woonaanbod niet geschiedt binnen de krachtens voormeld decreet vastgestelde termijnen.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van een bouwproject.

Art. 116.2. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen op het vlak van de stedenbouwkundige vergunningen voor een bepaalde duur, in het bijzonder de minimale en maximale geldigheidsduur ervan.

Afdeling 2. Verkavelingsvergunningen

Art. 117. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer :

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels ;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid :

1° wordt met verkoop gelijkgesteld : de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt ;

2° komt de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking ;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer :

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 95.1, §1 ;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels ;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de voorlopige oplevering van het vooropgestelde sociaal woonaanbod niet geschiedt binnen de krachtens voormeld decreet vastgestelde termijnen.

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§5. Het verval, vermeld in §1 en §2, 2° en 3°, en §3, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer kavels van deze personen, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze niet door de hogere overheid of de rechter werden vernietigd.

§7. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Art. 117.1. §1. Een niet-vervallen verkavelingsvergunning kan na verloop van een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg worden herzien of vernietigd ingevolge de definitieve vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, op voorwaarde dat dit bij de voorlopige en de definitieve vaststelling van het plan uitdrukkelijk bepaald is.

In dat geval kan het voor de planopmaak bevoegde bestuursorgaan de schorsing gelasten van de verkoop of van de verhuring voor meer dan negen jaar en van de vestiging van een erfpacht of opstalrecht op het geheel of een gedeelte van de verkaveling.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van het tweede lid.

§2. In afwijking van §1, eerste lid, kan de herziening of vernietiging geschieden vóór het verstrijken van de aldaar bedoelde termijn van vijftien jaar, indien het ruimtelijk uitvoeringsplan of het plan van aanleg vastgesteld wordt met het oog op de uitbouw van lijninfrastructuur of gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.

§3. De bepalingen van dit artikel doen geen afbreuk aan de contractuele rechten tussen de verkavelaar en de eigenaars van de kavel, of tussen deze eigenaars onderling.

<u>Art. 117.2.</u> Een niet-vervallen verkavelingsvergunning kan, voor wat het niet-vervallen gedeelte betreft, te allen tijde worden vernietigd op vraag van de eigenaars van ten minste de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels. De aanvraag doorloopt dezelfde procedure als een verkavelingsaanvraag.

De vernietiging moet worden geweigerd als de eigenaars van meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk en op ruimtelijke motieven gebaseerd bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

<u>Art. 117.3.</u> §1. Een niet-vervallen verkavelingsvergunning kan te allen tijde worden gewijzigd op vraag van de eigenaar van een in een verkaveling begrepen kavel, voor wat betreft het deel dat hij in eigendom heeft. De aanvraag doorloopt dezelfde procedure als een verkavelingsaanvraag.

De wijziging, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegekend indien de eigenaars van ten minste de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels met het voorstel akkoord gaan. Dit akkoord kan op twee manieren worden gegeven :

1° door ondertekening van de aanvraag ;

2° door het niet aantekenen van een ontvankelijk en op ruimtelijke motieven gebaseerd bezwaar bij het college van burgemeester en schepenen.

<u>Art. 117.4.</u> §1. De houder van een verkavelingsvergunning kan verzaken aan de verkavelingsvergunning, in haar geheel of voor bepaalde kavels.

De eigenaar van één of meer kavels kan ten aanzien van zijn kavels, of sommige daarvan, verzaken aan de verkavelingsvergunning.

§2. Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het vergunningverlenende bestuursorgaan.

Als dat bestuursorgaan instemt met de verzaking, heeft deze gevolg vanaf de datum waarop deze instemming betekend wordt.

Hoofdstuk VII. Administratieve procedure

Afdeling 1. Algemene bepalingen

Onderafdeling 1. Reguliere en bijzondere procedure

Art. 118. §1. Er bestaan twee onderscheiden administratieve procedures voor de toekenning van een vergunning :

1° een reguliere procedure, vermeld in afdeling 2 ;

2° een bijzondere procedure, vermeld in afdeling 3, voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke of semipublieke rechtspersonen.

§2. In afwijking van §1 worden volgende aanvragen overeenkomstig de reguliere procedure ingediend en behandeld :

1° aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode ;

2° aanvragen voor vergunningen waaraan een (sociale) last verbonden moet worden ingevolge artikel 4.1.16, respectievelijk 4.2.5 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

De Vlaamse Regering kan daarenboven de handelingen van algemeen belang of van publiekrechtelijke of semipublieke rechtspersonen aanwijzen, dewelke omwille van hun beperkte ruimtelijke impact of de eenvoud van het dossier binnen de reguliere procedure worden behandeld.

De gemeentelijke overheid mag aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar geen instructies geven over de advisering van aanvragen, vermeld in het eerste en tweede lid. Zij mag over de uitoefening van die specifieke adviserende taak geen verantwoording vragen. De wijze van uitoefening van die taak wordt te allen tijde buiten beschouwing gelaten bij rechtspositionele beslissingen betreffende de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§3. Binnen de reguliere procedure wordt een onderscheid gemaakt tussen ontvoogde en niet-ontvoogde gemeenten.

Een gemeente is ontvoogd vanaf de bekendmaking, in het Belgisch Staatsblad, van het uittreksel, vermeld in artikel 193, §1, eerste of tweede lid. De aanvragen voor een vergunning die aan het college van burgemeester en schepenen worden betekend vóór de eerste dag van de tweede kalendermaand na deze van de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, worden evenwel nog behandeld volgens de procedureregelingen die gelden in hoofde van niet-ontvoogde gemeenten.

Een gemeente is niet langer ontvoogd vanaf de bekendmaking, in het Belgisch Staatsblad, van het uittreksel, vermeld in artikel 193, §4. De aanvragen voor een vergunning worden vanaf die datum behandeld volgens de procedureregelingen die gelden in hoofde van niet-ontvoogde gemeenten. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt het advies, vermeld in artikel 120.4, §2, uit over alle aanvragen waarover op die datum nog geen advies is ingewonnen bij de instanties, vermeld in artikel 120.4, §1, eerste lid.

§4. Voor de toepassing van §1, 2°, worden rechtspersonen beschouwd als semipubliek, wanneer voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer publiekrechtelijke rechtspersonen ;

2° hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een publiekrechtelijke rechtspersoon middels één van de hiernavolgende regimes :

a) een administratief toezicht,

b) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen,

c) de aanwijzing, door een publiekrechtelijke rechtspersoon, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht.

De Vlaamse Regering kan een niet-limitatieve lijst opstellen van de semipublieke rechtspersonen.

Art. 118.1. §1. Indien de instantie die binnen de reguliere procedure belast is met het ontvankelijkheidsonderzoek, vaststelt dat een vergunningsaanvraag ten onrechte binnen de reguliere procedure werd ingediend, dan stuurt zij deze aanvraag zo spoedig mogelijk door naar het vergunningverlenende bestuursorgaan binnen de bijzondere procedure. Dat bestuursorgaan stelt de aanvrager onmiddellijk in kennis van de overzending van de vergunningsaanvraag. De aanvraag wordt dan verder behandeld overeenkomstig de bijzondere procedure.

Het beginsel, vermeld in het eerste lid, geldt, met de nodige veranderingen, indien een aanvraag ten onrechte binnen de bijzondere procedure werd ingediend.

§2. Voor de toepassing van dit decreet geldt de datum waarop het bevoegde vergunningverlenende bestuursorgaan de aanvrager in kennis stelt van het feit dat de vergunningsaanvraag overgezonden werd, als datum waarop de aanvraag werd ingediend.

Onderafdeling 2. Afstemming aanvraagprocedure stedenbouwkundige en milieuvergunning

Art. 119. Een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning kan worden samengevoegd met de aanvraag voor een milieuvergunning, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning zijn wederzijds aan elkaar gekoppeld op grond van artikel 115 van dit decreet en artikel 5 van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning ;

2° het college van burgemeester en schepenen is voor beide aanvragen het bevoegde vergunningverlenende bestuursorgaan.

Aanvragen die aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, voldoen, en door de vergunningaanvrager worden samengevoegd, worden hierna "samengevoegde aanvragen" genoemd.

Art. 119.1. Samengevoegde aanvragen worden behandeld overeenkomstig de specifieke procedureregelen, vermeld in deze onderafdeling.

Voor zover deze specifieke procedureregelen niets anders bepalen, zijn de procedures die gelden voor aanvragen die niet onder deze onderafdeling ressorteren, aanvullend van toepassing.

Art. 119.2. Samengevoegde aanvragen worden op straffe van onontvankelijkheid ingediend bij een uniek gemeentelijk loket van de bevoegde gemeente of gemeenten.

Het uniek gemeentelijk loket wordt uitgebouwd als een fysiek loket, eventueel aangevuld met een virtueel loket.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de organisatie van het uniek gemeentelijk loket, in het bijzonder met het oog op de toegankelijkheid en vlotte bereikbaarheid ervan. Zij kan tevens specifieke regelen bepalen met betrekking tot de samenstelling van samengevoegde aanvraagdossiers.

Art. 119.3. Indien niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 119, dan meldt de daartoe door het college van burgemeester en schepenen aangewezen gemeentelijke ambtenaar dat aan de aanvrager, via het uniek gemeentelijk loket.

In dat geval worden beide aanvragen verder afzonderlijk afgehandeld volgens de procedures die gelden voor aanvragen die niet onder deze onderafdeling ressorteren.

Art. 119.4. §1. De resultaten van de ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoeken omtrent samengevoegde aanvragen worden via het uniek gemeentelijk loket en door middel van één gewone brief aan de aanvrager gemeld.

§2. De procedure wordt voor beide aanvragen definitief stopgezet indien :
1° de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning onontvankelijk of onvolledig is ;
2° de aanvraag voor een milieuvergunning onontvankelijk is ;
3° de aanvraag voor een milieuvergunning onvolledig is en het dossier niet tijdig wordt aangevuld binnen de krachtens artikel 8sexies, §2, 3°, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning bepaalde termijn.

§3. Samengevoegde aanvragen worden geacht ontvankelijk en volledig te zijn, indien de brief, vermeld in §1, niet wordt betekend binnen een vervaltermijn van veertien kalenderdagen, ingaand de dag na deze waarop de samengevoegde aanvragen werden ingediend. Als datum van betekening geldt de datum van poststempel.

Het eerste lid geldt slechts voor zover de dossiertaks, opgelegd krachtens artikel 19bis van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, betaald is.

Art. 119.5. Indien over samengevoegde aanvragen een advies moet worden ingewonnen bij dezelfde adviserende instantie, dan wordt aan deze instantie één gezamenlijke adviesvraag voorgelegd.

De adviezen die worden verleend op grond van een gezamenlijke adviesvraag, worden gelijktijdig uitgebracht.

Art. 119.6. §1. Samengevoegde aanvragen worden steeds onderworpen aan één gemeenschappelijk openbaar onderzoek, georganiseerd overeenkomstig de bij milieuvergunningsaanvragen gebruikelijke procedure.

§2. In het beslissingsproces over de milieuvergunningsaanvraag wordt ingegaan op de milieugebonden bezwaren en de bezwaren aangaande de planologische verenigbaarheid van datgene waarvoor de milieuvergunning wordt aangevraagd.

In het beslissingsproces over de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en ruimtelijk gebonden bezwaren.

Indien dezelfde bezwaren in beide beslissingsprocessen worden behandeld, worden zij op gelijke wijze weerlegd of nagevolgd.

Art. 119.7. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt samengevoegde aanvragen gelijktijdig en neemt op dezelfde dag een beslissing over beide aanvragen.

Beide beslissingen worden via het uniek gemeentelijk loket en door middel van één brief aan de aanvrager betekend.

Art. 119.8. De Vlaamse Regering bepaalt de datum van inwerkingtreding van deze onderafdeling.

Afdeling 2. Reguliere procedure

Onderafdeling 1. Administratieve procedure in eerste aanleg

Art. 120. Een vergunning wordt binnen de reguliere procedure afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is.

Art. 120.1. De vergunningsaanvraag wordt, op straffe van onontvankelijkheid, per beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de aanvraag gelegen is.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen omtrent de opbouw van het aanvraagdossier. Zij kan daarbij diverse vormen van dossiersamenstelling onderscheiden, naar gelang van de aard, de ruimtelijke implicaties en de complexiteit van de betrokken handelingen.

Art. 120.2. §1. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn gemachtigde gaat na of de vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. In niet-ontvoogde gemeenten die nog niet over een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikken, wordt dit ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek gevoerd door de gemeentelijke administratie.

Een vergunningsaanvraag is ontvankelijk en volledig indien voldaan is aan alle voorwaarden, vermeld in artikel 120.1, en de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten.

§2. De aanvrager wordt per beveiligde zending op de hoogte gebracht van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek.

De aanvraag wordt geacht ontvankelijk en volledig te zijn, indien het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek niet wordt betekend binnen een vervaltermijn van veertien kalenderdagen, ingaand de dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend.

§3. Het verdere verloop van de procedure in eerste aanleg en de beroepsprocedure gelden alleen ten aanzien van ontvankelijke aanvragen.

Art. 120.3. §1. De Vlaamse Regering bepaalt welke vergunningsaanvragen onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek, onverminderd artikel 101, eerste lid. Aanvragen voor een vergunning waarvoor een milieueffectenrapport moet worden opgemaakt, zijn te allen tijde aan een openbaar onderzoek onderworpen.

§2. Het openbaar onderzoek duurt dertig kalenderdagen. Iedereen kan gedurende deze termijn schriftelijke en mondelinge bezwaren en technische opmerkingen indienen.

Het openbaar onderzoek gebeurt op kosten van de aanvrager.

§3. Het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde stelt een proces-verbaal op van het openbaar onderzoek.

Het proces-verbaal omvat ten minste een inventaris van de tijdens het openbaar onderzoek ingediende schriftelijke en mondelinge bezwaren en technische opmerkingen.

Art. 120.4. §1. De Vlaamse Regering wijst de instanties aan die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

Deze adviezen hebben de gevolgen als omschreven in artikel 99.2 en artikel 99.3. In voorkomend geval sorteren zij ook de gevolgen als bepaald in artikel 106, eerste lid, van dit decreet of in artikel 11, §4, tweede lid, van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten.

De adviezen worden uitgebracht binnen een vervaltermijn van dertig kalenderdagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst van de adviesvraag. Indien deze termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

§2. In niet-ontvoogde gemeenten worden de vergunningsaanvragen daarenboven voor advies voorgelegd aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen bepaald door de Vlaamse Regering.

Dit advies is bindend, voor zover het negatief is, of voorwaarden oplegt.

Het wordt uitgebracht binnen een vervaltermijn van vijftig kalenderdagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst van de adviesvraag. In die provincies waarin blijkens een door de Vlaamse Regering in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt bericht ten minste de helft van de gemeenten ontvoogd is, wordt deze vervaltermijn op dertig kalenderdagen gebracht. Indien de toepasselijke termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

§3. Het college van burgemeester en schepenen of de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan beslissen de vergunningsaanvraag voor advies voor te leggen aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

§4. De adviezen, vermeld in dit artikel, worden verstrekt ten aanzien van het college van burgemeester en schepenen.

In ontvoogde gemeenten worden zij aangevraagd door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn gemachtigde.

In niet-ontvoogde gemeenten worden zij aangevraagd door het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde. De adviserende instanties bezorgen in die gemeenten een afschrift van hun advies aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Art. 120.5. In ontvoogde gemeenten maakt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor elke beslissing over een vergunningsaanvraag een verslag op, dat deel uitmaakt van het vergunningendossier. Het verslag kadert de aanvraag binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening, en omvat desgevallend een voorstel van antwoord op de bezwaarschriften in het kader van het gevoerde openbaar onderzoek.

Art. 120.6. §1. Het college van burgemeester en schepenen neemt over de vergunningsaanvraag een beslissing binnen een vervaltermijn van :

1° zo de aanvraag een stedenbouwkundige vergunning betreft :
a) 75 kalenderdagen, indien het aangevraagde gelegen is in een ontvoogde gemeente, over de aanvraag geen openbaar onderzoek moet worden gevoerd, en de aanvraag niet is samengevoegd met een milieuvergunningsaanvraag op de wijze, vermeld in artikel 119,
b) 105 kalenderdagen, in alle nadere gevallen ;
2° zo de aanvraag een verkavelingsvergunning betreft : 150 kalenderdagen.

De vervaltermijnen gaan in de dag na deze waarop het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek aan de aanvrager wordt verstuurd of waarop de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag stilzwijgend werd bevestigd.

§2. Indien geen beslissing wordt genomen binnen de vervaltermijn, vermeld in §1, wordt de aanvraag geacht afgewezen te zijn.

Art. 120.7. §1. Een afschrift van de beslissing, vermeld in artikel 120.6, §1, wordt binnen een ordetermijn van tien kalenderdagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager.

Afschriften worden tevens bezorgd aan :
1° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ;
2° de adviserende instanties, vermeld in artikel 120.4, §1 ;
3° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschrift dienen te bezorgen aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. De aanvrager plakt de kennisgeving van de beslissing, vermeld in artikel 120.6, §1, uiterlijk de derde kalenderdag na de dag van de betekening aan op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De datum van aanplakking wordt uitdrukkelijk vermeld. De kennisgeving blijft ten minste twintig kalenderdagen aangeplakt.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijfentwintig kalenderdagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 121, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 115, §2, van dit decreet en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Art. 120.8. De Vlaamse Regering bepaalt de minimale organisatorische en procedurele vereisten bij de inrichting van een openbaar onderzoek, vermeld in artikel 120.3. Zij kan de colleges van burgemeester en schepenen belasten met de operationalisering van deze minimale vereisten in een reglement.

De Vlaamse Regering kan voorts nadere formele en procedurele regelen bepalen betreffende de procedure in eerste aanleg, in het bijzonder :

1° de omschrijving van in de procedure te hanteren termijnen van orde ;

2° de omschrijving van de vorm van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De Vlaamse Regering kan ten slotte bepalen welke maatregelen niet-ontvoogde gemeenten dienen te nemen om het gebrek aan een verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar te compenseren.

Onderafdeling 2. Administratieve beroepsprocedure

Art. 121. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld :

1° de aanvrager van de vergunning ;

2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing ;

3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten ;

4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 120.7, §1, derde lid ;

5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 120.4, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

In hoofde van de belanghebbenden, vermeld in het eerste lid, 2° of 3°, geldt evenwel dat hetgeen in voorkomend geval als bezwaar bij het openbaar onderzoek had kunnen worden aangevoerd, niet pas in de beroepsprocedure kan worden aangevoerd.

§3. Het beroep wordt op straffe van verval ingesteld binnen een termijn van twintig kalenderdagen, die ingaat :

1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager :

a) hetzij de dag na deze waarop de kennisgeving, vermeld in artikel 120.7, §1, eerste lid, werd betekend,

b) hetzij de dag na deze waarop de vervaltermijn, vermeld in artikel 120.6, §1, verstreken is ;

2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 120.4, §1, eerste lid : de dag na deze waarop de kennisgeving, vermeld in artikel 120.7, §1, tweede lid, werd betekend ;

3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

In afwijking van het eerste lid, 3°, gaat de beroepstermijn slechts in de dag na deze waarop de werken zichtbaar worden aangevat, indien de aanvrager de bestreden beslissing niet, of niet gedurende twintig kalenderdagen, heeft aangeplakt.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Art. 121.1. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maakt voor elke beslissing in beroep een verslag op. Het verslag kadert de vergunningsaanvraag binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan bij zijn onderzoek bijkomende inlichtingen inwinnen bij de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 120.4, §1.

Het vergunningsdossier van het college van burgemeester en schepenen wordt aan het verslag toegevoegd.

Art. 121.2. §1. De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.

§2. De deputatie stelt de vergunningsaanvrager en de indiener van het beroep gelijktijdig en per beveiligde zending in kennis van de beslissing in beroep, en dit binnen een vervaltermijn van vijfenzeventig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het beroep. Indien binnen deze vervaltermijn geen beroepsbeslissing wordt betekend, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§3. De deputatie zendt een afschrift van haar beslissing in beroep naar volgende personen of instanties, voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep zijn :
1° het college van burgemeester en schepenen ;
2° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt tevens een kopie van het volledige dossier bezorgd.

§4. Van een vergunning, afgegeven door de deputatie, mag onmiddellijk gebruik worden gemaakt, voor zover de vergunning niet door een rechterlijke beslissing wordt geschorst. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 115, §2, van dit decreet en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (…) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§5. De aanvrager plakt de kennisgeving van de beslissing van de deputatie uiterlijk de derde kalenderdag na de dag van betekening aan op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De datum van aanplakking wordt uitdrukkelijk vermeld. De kennisgeving blijft ten minste twintig kalenderdagen aangeplakt.

Art. 121.3. De deputatie voegt beroepen tegen dezelfde beslissing verplicht samen. Alle betrokken partijen worden onverwijld in kennis gesteld van de samenvoeging.

In geval van samenvoeging gaat de vervaltermijn, vermeld in artikel 121.2, §2, in de dag na deze van betekening van het laatst ingestelde beroep.

Art. 121.4. De Vlaamse Regering bepaalt nadere formele en procedureregelen in beroep, in het bijzonder wat betreft :
1° de opbouw van het beroepschrift ;
2° de samenstelling van het beroepsdossier.

Afdeling 3. Bijzondere procedure

Art. 122. §1. Een vergunning wordt binnen de bijzondere procedure afgeleverd door :
1° hetzij de Vlaamse Regering of de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar, voor zover het aangevraagde onderworpen is aan de verplichting tot het opmaken van een milieueffectrapportage, of in aanmerking komt voor een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van deze verplichting ;
2° hetzij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§2. De Vlaamse Regering kan bepalen welke vergunningsaanvragen binnen de bijzondere procedure blijkt moeten geven van vooroverleg met of instemming van de Vlaamse Bouwmeester.

§3. Het vergunningverlenende bestuursorgaan of zijn gemachtigde onderzoekt of een vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. Een vergunningsaanvraag is ontvankelijk en volledig indien voldaan is aan de krachtens §5 bepaalde ontvankelijkheidsvereisten en de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten.

De aanvrager wordt per beveiligde zending op de hoogte gebracht van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek.

De aanvraag wordt geacht ontvankelijk en volledig te zijn, indien het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek niet wordt betekend binnen een vervaltermijn van veertien kalenderdagen, ingaand de dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend.

§4. Ten aanzien van ontvankelijke vergunningsaanvragen wordt verder gehandeld overeenkomstig de hiernavolgende regelen :

1° in de door de Vlaamse Regering bepaalde gevallen, en telkens voor de vergunning een milieueffectrapport moet worden opgemaakt, wordt de vergunningsaanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek, met inachtneming van volgende regelingen :

a) het openbaar onderzoek duurt zestig kalenderdagen,

b) iedereen kan gedurende deze termijn schriftelijke en mondelinge bezwaren en technische opmerkingen indienen,

c) het openbaar onderzoek gebeurt op kosten van de aanvrager,

d) het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde stelt een proces-verbaal op van het openbaar onderzoek,

e) het proces-verbaal omvat ten minste een inventaris van de tijdens het openbaar onderzoek ingediende schriftelijke en mondelinge bezwaren en technische opmerkingen ;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan of zijn gemachtigde wint het voorafgaand advies in van de door de Vlaamse Regering aangewezen instanties en van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het betrokken goed gelegen is, rekening houdend met volgende regelingen :

a) de adviezen worden uitgebracht binnen een termijn van zestig kalenderdagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst van de adviesvraag, met dien verstande dat de adviseringstermijn, indien de vergunningsaanvraag onderworpen is aan een openbaar onderzoek, samenvalt met de duur van dat openbaar onderzoek,

b) indien de adviezen niet tijdig worden uitgebracht, kan aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan ;

3° het vergunningverlenende bestuursorgaan neemt over de vergunningsaanvraag een beslissing binnen een vervaltermijn van dertig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van het verstrijken van de voor de adviezen en het eventuele openbaar onderzoek voorziene zestigdagentermijn ;

4° indien het vergunningverlenende bestuursorgaan niet tijdig beslist, wordt de aanvraag geacht afgewezen te zijn ;

5° het vergunningverlenende bestuursorgaan bezorgt per beveiligde zending een afschrift van de vergunningsbeslissing aan de aanvrager, binnen een ordetermijn van tien kalenderdagen ;

6° de aanvrager plakt de kennisgeving van de beslissing uiterlijk de derde kalenderdag na de dag van betekening aan op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, onder uitdrukkelijke vermelding van de datum van aanplakking, en met dien verstande dat de kennisgeving ten minste twintig kalenderdagen aangeplakt blijft.

§5. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

Hoofdstuk VIII. Raad voor vergunningsbetwistingen

Afdeling 1. Oprichting

Art. 123. Er wordt een Raad voor vergunningsbetwistingen opgericht, hierna de Raad te noemen.

De Raad spreekt zich als administratief rechtscollege uit over beroepen die worden ingesteld tegen :
1° vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning ;
2° valideringsbeslissingen, zijnde bestuurlijke beslissingen houdende de validering of de weigering tot validering van een as built-attest.

Art. 123.1. De Vlaamse Regering bepaalt de zetel van de Raad.

Afdeling 2. Bevoegdheid

Art. 124. §1. Zo de Raad vaststelt dat een bestreden vergunnings- of valideringsbeslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing.

De Raad kan het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen, binnen de door de Raad bepaalde termijn. De Raad kan in dat verband :
1° welbepaalde onregelmatige of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken ;
2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken ;
3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.

De Raad kan bij het bevelen van de in het tweede lid, 3°, vermelde procedurele handelingen afwijken van de bij of krachtens dit decreet bepaalde procedurevoorschriften, in zoverre zulks verantwoord wordt vanuit proceseconomische redenen en de nood aan een snel en effectief rechtsherstel.

§2. De Raad kan ambtshalve middelen inroepen, die niet in het verzoekschrift zijn opgenomen, voor zover deze middelen de openbare orde betreffen.

§3. De voorzitter van de Raad is bevoegd tot het nemen van de voorlopige voorzieningen, vermeld in artikel 127.2.

Afdeling 3. Samenstelling

Art. 125. De Raad bestaat uit vijf raadsleden.

Hij wordt bijgestaan door :
1° twee griffiers ;
2° vijf adviseurs ;
3° administratief personeel.

<u>Art. 125.1.</u> §1. De Vlaamse Regering benoemt de raadsleden, met overeenkomstige toepassing van artikel 70, §2 en §4, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

§2. De Vlaamse Regering benoemt de griffiers op voordracht van de Raad.

Niemand kan tot griffier worden benoemd tenzij hij :
1° houder is van een masterdiploma in de rechten ;
2° een nuttige juridische beroepservaring van ten minste vijf jaar kan doen gelden.

De griffiers kunnen door de Vlaamse Regering worden geschorst en ontslagen, de Raad gehoord.

§3. De Vlaamse Regering benoemt de adviseurs uit een lijst vermeldende hun rangschikking bij een vergelijkende proef waarvan de Raad de voorwaarden bepaalt. De examenuitslag blijft drie jaar geldig.

Niemand kan tot adviseur worden benoemd tenzij hij :
1° houder is van een masterdiploma ;
2° een nuttige beroepservaring van ten minste tien jaar kan doen gelden.

De adviseurs kunnen door de Vlaamse Regering worden geschorst en ontslagen, de Raad gehoord.

§4. De leden van het administratief personeel worden benoemd en ontslagen door de Raad, die deze bevoegdheid geheel of gedeeltelijk aan de voorzitter kan opdragen.

<u>Art. 125.2.</u> De geldelijke en administratieve rechtspositieregelingen die gelden in hoofde van staatsraden, griffiers, respectievelijk referendarissen bij de Raad van State, zijn van overeenkomstige toepassing op raadsleden, griffiers, respectievelijk adviseurs bij de Raad.

De decreetgever bepaalt de uitzonderingen waarvan de noodzakelijkheid blijkt.

<u>Art. 125.3.</u> De geldelijke en administratieve rechtspositieregelingen die gelden in hoofde van het personeel van de diensten van de Vlaamse overheid, zijn van overeenkomstige toepassing op het administratief personeel van de Raad.

De Vlaamse Regering bepaalt de uitzonderingen waarvan de noodzakelijkheid blijkt.

Afdeling 4. Werkingsregelen

<u>Art. 126.</u> De Raad kiest uit zijn midden jaarlijks een voorzitter.

De voorzitter is belast met de dagelijkse leiding van de Raad. Hij staat in voor het opmaken en opvolgen van een beleidsplan.

<u>Art. 126.1.</u> De Raad neemt een reglement van orde aan, dat door de Vlaamse Regering bekrachtigd moet worden.

Het reglement van orde treedt in werking de dag van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

Art. 126.2. Het reglement van orde deelt de Raad in Kamers in en bepaalt de wijze waarop beroepsdossiers aan de Kamers worden toegewezen.

De Kamers houden zitting met één raadslid. Zij houden evenwel zitting met drie raadsleden in de gevallen waarin zulks nodig wordt geacht om de eenheid van de rechtspraak te verzekeren of wanneer juridische moeilijkheden daartoe grond opleveren. De Raad wijst de kamervoorzitters van de meervoudige kamers aan.

De Raad wijst elke griffier toe aan één of meer Kamers.

Afdeling 5. Procedure

Onderafdeling 1. Algemeen

Art. 127. De partijen kunnen zich bij een procedure voor de Raad doen bijstaan of laten vertegenwoordigen door een raadsman.

Indien deze raadsman optreedt als vertegenwoordiger, legt hij een schriftelijke machtiging daartoe voor, behoudens indien :
1° de raadsman ingeschreven is als advocaat of als advocaat-stagiair ;
2° de raadsman verschijnt samen met de partij die hij vertegenwoordigt.

Art. 127.1. §1. De partijen kunnen één of meer raadsleden van de bevoegde Kamer schriftelijk en op gemotiveerde wijze wraken vóór de aanvang van de zitting, tenzij de reden tot wraking later is ontstaan. De voorzitter, of, zo deze wordt gewraakt, het oudste raadslid, doet onmiddellijk uitspraak over het verzoek tot wraking. Zo het verzoek wordt ingewilligd, wordt het gewraakte raadslid vervangen.

Het raadslid dat weet dat er een reden tot wraking tegen hem bestaat, onthoudt zich van de zaak en laat zich vervangen.

§2. De redenen tot wraking zijn dezelfde als deze, vermeld in artikel 828, 829, tweede lid en 830 van het Gerechtelijk Wetboek.

Art. 127.2. In elke stand van het dossier kan de voorzitter van de Raad, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, een bestreden vergunningsbeslissing schorsen bij wijze van voorlopige voorziening. De schorsingsbeslissing wordt ambtshalve of op verzoek genomen.

Art. 127.3. Alle betekeningen, kennisgevingen en oproepingen in het kader van een procedure voor de Raad worden verricht per beveiligde zending, behoudens indien het reglement van orde anders bepaalt.

Art. 127.4. De Raad voert rechtstreeks briefwisseling met alle besturen die hij nuttig acht.

Hij is gerechtigd alle bescheiden en inlichtingen omtrent de zaken waarover hij zich uit te spreken heeft, door deze besturen te doen overleggen.

Onderafdeling 2. Aanhangigmaking

Art. 128. §1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld :

1° de aanvrager van de vergunning of van het al dan niet gevalideerde as built-attest ;

2° de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen ;

3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings- of valideringsbeslissing ;

4° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunnings- of valideringsbeslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten ;

5° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, voor wat betreft vergunningen afgegeven binnen de reguliere procedure, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 120.7, §1, derde lid ;

6° de bij het dossier betrokken adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 120.4, §1, eerste lid, respectievelijk artikel 122, §3, 2°, b), op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

De belanghebbende die in voorkomend geval nagelaten heeft om een voor hem nadelige vergunningsbeslissing te bestrijden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

In hoofde van alle belanghebbenden geldt dat hetgeen in voorkomend geval als middel bij het administratief beroep bij de deputatie had kunnen worden aangevoerd, niet pas in de beroepsprocedure kan worden aangevoerd. In hoofde van de belanghebbenden, vermeld in het eerste lid, 3° of 4°, geldt tevens dat hetgeen in voorkomend geval als bezwaar bij het openbaar onderzoek had kunnen worden aangevoerd, niet pas in de beroepsprocedure kan worden aangevoerd.

§2. De beroepen worden ingesteld binnen een vervaltermijn van twintig kalenderdagen, die ingaat als volgt :

1° wat betreft vergunningsbeslissingen :

a) hetzij de dag na deze van de betekening, wanneer dergelijke betekening vereist is,

b) hetzij de dag na deze van aanplakking, in alle andere gevallen ;

2° wat betreft valideringsbeslissingen : de dag na deze van de bekendmaking op de wijze als bepaald in artikel 186 van het Gemeentedecreet.

Indien de aanvrager van de vergunning gericht is tegen een stilzwijgende weigering tot het verlenen van een vergunning, gaat de beroepstermijn in de dag na deze waarop de vervaltermijn, vermeld in artikel 121.2, §2, respectievelijk artikel 122, §4, 3°, verstreken is.

In afwijking van het eerste lid, 1°, b), gaat de beroepstermijn slechts in de dag na deze waarop de werken zichtbaar worden aangevat, indien de aanvrager de bestreden beslissing niet, of niet gedurende twintig kalenderdagen, heeft aangeplakt.

§3. De beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift.

Het verzoekschrift wordt gedagtekend en bevat :
1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de verzoeker ;
2° de naam en het adres van de verweerder ;
3° het voorwerp van het beroep ;
4° een uiteenzetting van de feiten ;
5° een omschrijving van :
a) de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur,
b) de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden wordt of worden.

Het verzoekschrift omschrijft in voorkomend geval de redenen op grond waarvan, bij wijze van voorlopige voorziening, om de schorsing van de vergunningsbeslissing wordt verzocht.

Het reglement van orde kan nadere vormvereisten vaststellen.

§4. De verzoeker kan aan het verzoekschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht.

De overtuigingsstukken worden door de verzoeker gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

Art. 128.1. §1. De griffier schrijft elk inkomend verzoekschrift in op een register.

Hij maakt een afschrift van het verzoekschrift over aan de verweerder en aan de belanghebbenden bij de zaak, vermeld in artikel 128, §1, eerste lid, voor zover zij kunnen worden bepaald.

Hij stelt verzoeker en verweerder schriftelijk in kennis van de samenstelling van de bevoegde Kamer.

§2. Een beroep wordt niet geregistreerd indien niet voldaan is aan de vormen, vermeld in artikel 128, §3.

In dat geval stelt de griffier de verzoeker in staat om het verzoekschrift te regulariseren, binnen een vervaltermijn van vijftien kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de regularisatiemogelijkheid.

De verzoeker die zijn verzoekschrift tijdig regulariseert, wordt geacht het te hebben ingediend op de datum van de eerste verzending ervan.

Een verzoekschrift dat niet, onvolledig of laattijdig is geregulariseerd, wordt geacht niet te zijn ingediend.

Art. 128.2. De verzoeker is een griffierecht verschuldigd.

Het griffierecht wordt vastgesteld door de Vlaamse Regering.

De griffier brengt de verzoeker schriftelijk op de hoogte van het verschuldigde bedrag.

Het griffierecht wordt gestort op rekening van het grondfonds, vermeld in artikel 144. De storting wordt verricht binnen een termijn van dertig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de betekening, vermeld in het derde lid. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is gestort, wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard, tenzij de verzoeker gegronde redenen kan aanbrengen voor dit verzuim.

Onderafdeling 3. Tussenkomst

Art. 129. §1. Elk der belanghebbenden, vermeld in artikel 128, §1, eerste lid, kan tussenkomen in een zaak.

Een verzoek tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervaltermijn van dertig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de betekening, vermeld in artikel 128.1, §1, tweede lid. Bij ontstentenis van dergelijke betekening, kan de Raad echter een latere tussenkomst toelaten, voor zover deze tussenkomst de procedure op generlei wijze vertraagt.

Een verzoek tot tussenkomst wordt gedagtekend en bevat :
1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de tussenkomende partij ;
2° de vermelding van de zaak waarin de tussenkomende partij wenst tussen te komen.

§2. De bevoegde Kamer doet onmiddellijk uitspraak over de ontvankelijkheid van een verzoek tot tussenkomst.

§3. De Raad stelt de tussenkomende partij in de gelegenheid om een schriftelijke uiteenzetting over de zaak te geven. De Raad stelt hiervoor een termijn vast, die niet korter mag zijn dan vijftien kalenderdagen. De tussenkomende partij kan aan de schriftelijke uiteenzetting de geïnventariseerde overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht.

§4. De griffier bezorgt aan de tussenkomende partij alle processtukken.

Onderafdeling 4. Vooronderzoek

Art. 130. §1. De verweerder dient een antwoordnota, een geïnventariseerd administratief dossier en eventuele bijkomende en geïnventariseerde overtuigingsstukken in, binnen een termijn van dertig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de betekening, vermeld in artikel 128.1, §1, tweede lid.

§2. Een afschrift van de antwoordnota wordt aan de verzoeker overgemaakt door de griffier, die de verzoeker tevens van de neerlegging van het administratief dossier in kennis stelt.

De verzoeker kan een wederantwoordnota indienen binnen een vervaltermijn van vijftien kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de betekening, vermeld in het eerste lid. De verzoeker kan aan de wederantwoordnota de geïnventariseerde overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht.

Indien de verweerder verzuimd heeft om een tijdige antwoordnota in te dienen, wordt de verzoeker hiervan door de griffier in kennis gesteld, en mag hij de wederantwoordnota vervangen door een toelichtende nota.

Onderafdeling 5. Zitting

Art. 131. Na afloop van het vooronderzoek, worden de partijen uitgenodigd om op een zitting van de Raad te verschijnen. De zitting wordt georganiseerd binnen een ordetermijn van zestig kalenderdagen na de betekening van de wederantwoordnota of de toelichtende nota van de verzoeker.

De uitnodiging wordt ten laatste vijftien kalenderdagen vóór de zitting aan de partijen toegestuurd. De uitnodiging vermeldt :
1° de plaats en het tijdstip van de zitting ;
2° desgevallend de door de Raad opgeroepen deskundige ;
3° de voorwaarden waaronder de partijen eigen getuigen kunnen meebrengen.

Art. 131.1. De partijen kunnen ter zitting geen bijkomende stukken overmaken aan de Raad, behoudens hun pleitnota's.

Art. 131.2. De zittingen zijn openbaar, behoudens indien het alleenzetelende raadslid of de kamervoorzitter, al dan niet op verzoek van de partijen of één ervan, oordeelt dat gewichtige redenen aanwezig zijn die zich tegen de openbaarheid verzetten.

Het beroep wordt op tegenspraak behandeld. De partijen pleiten in elkaars aanwezigheid.

Het alleenzetelende raadslid of de kamervoorzitter ondervraagt desgevallend de door de partijen meegebrachte getuigen.

Het alleenzetelende raadslid of de kamervoorzitter sluit de debatten na de pleidooien en in voorkomend geval na de wederantwoorden.

Art. 131.3. Bij regelmatige oproeping belet de afwezigheid van de partijen of één ervan de geldigheid van de zitting niet.

Art. 131.4. De griffier maakt een proces-verbaal op van de zitting.

Het proces-verbaal wordt door het alleenzetelende raadslid of de kamervoorzitter en door de griffier ondertekend.

Aan het proces-verbaal worden de eventueel overgelegde pleitnota's toegevoegd.

Onderafdeling 6. Beraadslaging en uitspraak

Art. 132. §1. De Raad beraadslaagt en beslist achter gesloten deuren over zijn uitspraken.

De uitspraken van de Raad worden uitgebracht binnen een ordetermijn van zestig kalenderdagen, die ingaat de dag na die van de zitting.

§2. De Raad legt in zijn uitspraak het geheel van de kosten ten laste gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. De kosten bestaan uit het griffierecht, vermeld in artikel 128.2, en uit het getuigengeld.

Het getuigengeld wordt begroot en toegekend op grond van de daartoe door de Vlaamse Regering bepaalde regelen.

§3. De uitspraken van de Raad worden ondertekend door het alleenzetelende raadslid of de kamervoorzitter en door de griffier.

De uitspraken van de Raad zijn openbaar.

Art. 132.1. De griffier zendt kosteloos een afschrift van de uitspraak aan de partijen, binnen een ordetermijn van vijftien kalenderdagen na de dagtekening ervan.

Anderen dan de partijen kunnen afschriften of uittreksels van de besluiten van de Raad verkrijgen. Voor een afschrift of uittreksel kan een vergoeding worden gevraagd, onder de voorwaarden als bepaald door de Vlaamse Regering.

Afdeling 6. Diverse bepalingen

Art. 133. De kredieten welke voor de werking van de Raad nodig zijn, worden uitgetrokken op de begroting van het departement.

Art. 133.1. De Vlaamse Regering stelt alle nodige aanvullende organieke maatregelen vast welke ter uitvoering van dit hoofdstuk nodig zijn.

Art. 133.2. Onder het gezag van de Raad voorziet de website van het departement in de geanonimiseerde publicatie van de uitspraken van de Raad en van een jaarlijks verslagboek. Het verslagboek bevat onder meer een overzicht van de stand van de zaken die hangende zijn.

Art. 133.3. De Raad onderzoekt elk jaar in de loop van de maand september de stand van de zaken die hangende zijn en brengt hierover uiterlijk op 15 oktober verslag uit aan de Vlaamse Regering en aan de voorzitter van het Vlaams Parlement.".

TITEL V. DIVERSE BEPALINGEN

HOOFDSTUK 1. Vergunningen- en plannenregister

Art. 36. Titel 4, hoofdstuk I, afdeling 1, van hetzelfde decreet, bestaande uit artikel 134, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 21 november 2003 en 10 maart 2006, wordt vervangen door wat volgt :

"Afdeling 1. Plannenregister en vergunningenregister

Onderafdeling 1. Plannenregister

Art. 134. §1. Een plannenregister is een geïnformatiseerd gemeentelijk gegevensbestand, waarin voor het grondgebied van de gemeente ten minste volgende gegevens zijn opgenomen :

1° de vigerende stedenbouwkundige voorschriften ;

2° de aanduiding van de delen van de vigerende plannen waarop een voorkooprecht, vermeld in artikel 63 geldt ;

3° de aanduiding van de percelen die het voorwerp hebben uitgemaakt van een planologische bestemmingswijziging die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 84, een planbatenheffing, vermeld in artikel 87, of een bestemmingswijzigingscompensatie, vermeld in boek 5, titel 2, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid ;

4° de rooilijnplannen ;

5° de onteigeningsplannen ;

6° beschermingsvoorschriften ten gevolge van regelgeving binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, dewelke gevolgen hebben voor het gebruik van de grond.

De gegevens, vermeld in het eerste lid, 1° en 6°, worden zoveel mogelijk per kadastraal perceel weergegeven.

De Vlaamse regering stelt een lijst op van de regelgeving en de informatie daaromtrent die in het plannenregister moeten worden opgenomen.

§2. Elke gemeente is verplicht om een plannenregister op te maken, te actualiseren, ter inzage te leggen en er uittreksels uit af te leveren volgens de bepalingen van dit decreet.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de opmaak en de actualisering van het plannenregister. Zij kan de specifieke wijze bepalen waarop artikel 261 van het Gemeentedecreet geoperationaliseerd wordt indien de gemeente zich niet gedraagt naar de bij of krachtens deze onderafdeling voorgeschreven regelen.

§3. De overheden die belast zijn met het opmaken van stedenbouwkundige voorschriften, sturen ambtshalve een afschrift van het deel dat betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente, naar het college van burgemeester en schepenen, uiterlijk binnen vijfenveertig dagen na de voorlopige vaststelling, de definitieve vaststelling, respectievelijk de goedkeuring. De betrokken overheden zijn verantwoordelijk voor de overeenstemming van het meegedeelde afschrift met de stukken die zij in hun bezit hebben.

De gegevens, vermeld in §1, worden geregistreerd binnen een termijn van veertien kalenderdagen, hetzij na de beslissing van de gemeenteraad, hetzij na de ontvangst van de betrokken informatie. Het college van burgemeester en schepenen is verantwoordelijk voor de overeenstemming van het plannenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen betreffende de informatieplichten, vermeld in het eerste lid.

Onderafdeling 2. Vergunningenregister

Art. 134bis. §1. Een vergunningenregister is een geïnformatiseerd gemeentelijk gegevensbestand, waarin voor het grondgebied van de gemeente perceelsgebonden informatie is opgenomen met betrekking tot de ruimtelijke ordening.

Het vergunningenregister omvat ten minste volgende gegevens, geordend per kadastraal perceel :

1° het kadastraal nummer, het huisnummer en de straatnaam ;
2° de afgegeven stedenbouwkundige attesten ;
3° elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en de identiteit van de aanvrager;
4° elke aanvraag voor een verkavelingsvergunning en de identiteit van de aanvrager;
5° elke administratieve beslissing en rechterlijke uitspraak met betrekking tot die vergunningen, en de identiteit van de personen die beroep aantekenen ;
6° elke melding en de identiteit van de persoon die de melding verricht ;
7° de afgeleverde as built-attesten en de eventuele valideringsbeslissingen, vermeld in artikel 93.6, §2, eerste lid ;
8° het verval van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning ;
9° de vermelding van elk proces-verbaal dat opgemaakt wordt met betrekking tot inbreuken op dit decreet, het verdere gevolg dat aan deze processen-verbaal gegeven wordt, iedere gerechtelijke uitspraak ter zake en de uitvoering van de herstelmaatregelen ;
10° de vermelding van elk rechtsmiddel dat tegen de gerechtelijke uitspraken, vermeld in 9°, aangewend wordt, de daaropvolgende uitspraken en het gevolg dat daaraan gegeven wordt ;
11° het verschuldigd zijn van een planbatenheffing en bewijs van betaling van de planbatenheffing ;
12° in voorkomend geval het declaratief attest, vermeld in artikel 145quater.

De Vlaamse Regering kan de bijkomende ruimtelijke gegevens bepalen die in het vergunningenregister opgenomen worden.

§2. Elke gemeente is verplicht om een vergunningenregister op te maken, te actualiseren, ter inzage te houden van elkeen en er uittreksels uit af te leveren volgens de bepalingen van dit decreet.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de opmaak en de actualisering van het vergunningenregister. Zij kan de specifieke wijze bepalen waarop artikel 261 van het Gemeentedecreet geoperationaliseerd wordt indien de gemeente zich niet gedraagt naar de bij of krachtens deze onderafdeling voorgeschreven regelen.

Art. 134bis.1. §1. Bestaande constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel in de zin van boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek is aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden in het vergunningenregister opgenomen als "vergund geacht", onverminderd artikel 93.13, §3 en §4.

De vaststelling van de aanwezigheid van een geldig bewijs dat de bestaande constructie vóór 22 april 1962 gebouwd werd, en de omschrijving van de aard van dat bewijs, geldt als motivering voor de beslissing tot opname als "vergund geacht".

De vaststelling van het feit dat de constructie niet meer bestaat, van de afwezigheid van enig bewijsmiddel, of van het feit dat het voorhanden zijnde bewijsmiddel aangetast is door uitdrukkelijk aangegeven onregelmatigheden, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht".

Een weigering tot opname als "vergund geacht", wordt per beveiligde zending aan de eigenaar betekend.

§2. Bestaande constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel in de zin van boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek is aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, en waarvan het vergund karakter door de Vlaamse overheid niet is tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift dat opgesteld is binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie, worden in het vergunningenregister opgenomen als "vergund geacht", onverminderd artikel 93.13, §3 en §4. Het vergunningenregister vermeldt de datum van opname van de constructie als "vergund geacht".

De vaststelling van het feit dat bij de Vlaamse overheid geen geldig tegenbewijs bekend is, geldt als motivering voor een opname als "vergund geacht".

De vaststelling dat bij de Vlaamse overheid een geldig tegenbewijs bekend is, en de omschrijving van de aard daarvan, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht".

Een weigering tot opname als "vergund geacht", wordt per beveiligde zending aan de eigenaar betekend. Deze mededelingsplicht geldt niet ten aanzien van die constructies waarvoor reeds een gemotiveerde mededeling werd verricht bij de opmaak van het ontwerp van vergunningenregister.

§3. Indien een constructie ten onrechte niet als "vergund geacht" in het vergunningenregister opgenomen wordt, omwille van een uitdrukkelijke weigering of op grond van het stilzitten van de gemeente, kan de eigenaar van de constructie een klacht indienen bij de Vlaamse Regering, met het oog op de toepassing van het dwangtoezicht, vermeld in artikel 134bis, §2, tweede lid.

De Vlaamse Regering kan nadere procedurele regelen bepalen voor de toepassing van het eerste lid.

Art. 134bis.2. §1. De overheden die beslissingen nemen in verband met de vergunningverlening in het kader van dit decreet sturen ambtshalve een afschrift van elke beslissing naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het betrokken onroerend goed gelegen is.

De overheden die betrokken zijn in een procedure die betrekking heeft op een betwisting in het kader van dit decreet sturen ambtshalve een afschrift van elke dagvaarding of verzoekschrift, elke voorziening in hoger beroep of in cassatie, naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het betrokken onroerend goed gelegen is. Iedere in de zaak gewezen beslissing wordt ambtshalve doorgestuurd naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het betrokken onroerend goed gelegen is.

De overheden die belast zijn met het bezorgen van de afschriften, vermeld in het eerste en tweede lid, zijn verantwoordelijk voor de overeenstemming van deze afschriften met de stukken die zij in hun bezit hebben.

§2. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de informatieplichten, vermeld in §1.

Art. 134bis.3. De gegevens, vermeld in artikel 134bis, §1, tweede en derde lid, worden geregistreerd binnen een termijn van vijf werkdagen, hetzij na de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, hetzij na de ontvangst van de betrokken informatie. Het college van burgemeester en schepenen is verantwoordelijk voor de overeenstemming van het vergunningenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen.

Onderafdeling 3. Bepaling, aan beide registers gemeen

Art. 134ter. Het plannenregister, het vergunningenregister en de inhouden van beide registers, worden beschouwd als een bestuursdocument, als bedoeld in artikel 3, 4°, van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur.

Beide registers zijn toegankelijk voor het publiek in het gemeentehuis.

Onverminderd hoofdstuk II, afdeling IV, van voormeld decreet van 26 maart 2004 krijgen de ambtenaren van ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 10 tot en met 13, op eerste verzoek, onmiddellijk een kosteloos uittreksel.".

HOOFDSTUK 2. Aanpassingen betreffende stedenbouwkundige attesten. Projectvergaderingen

Art. 37. In titel IV, hoofdstuk 1, van hetzelfde decreet wordt het opschrift van afdeling 2 vervangen door wat volgt :

"*Afdeling 2. Het stedenbouwkundig uittreksel en attest. Projectvergaderingen.*".

Art. 38. In artikel 135 van hetzelfde decreet, wordt §2, gewijzigd bij decreet van 21 november 2003, opgeheven.

Art. 39. In titel IV, hoofdstuk 1, van hetzelfde decreet worden aan afdeling 2 een artikel 135bis en 135ter toegevoegd, die luiden als volgt :

"*Art. 135bis. §1. Het stedenbouwkundig attest is een gezaghebbend advies, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen of, in de gevallen, vermeld in artikel 118, §1, 2°, de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Het geeft op basis van een plan aan of een overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan.*

Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling een vergunningsaanvraag.

§2. De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover :

1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften ;

2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden ;

3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

§3. Het stedenbouwkundig attest blijft geldig gedurende twee jaar vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan.

§4. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

Art. 135ter. §1. Personen die instaan voor de ontwikkeling en verwezenlijking van belangrijke bouw- of verkavelingsprojecten kunnen, eens een realistische projectstudie voorhanden is, verzoeken om een projectvergadering met het bevoegde vergunningverlenende bestuursorgaan en de adviesverlenende instanties, aangewezen krachtens artikel 120.4, §1, respectievelijk artikel 122, §3, 2°, b). Indien de vergunningsaanvraag ingediend zal worden bij het college van burgemeester en schepenen van een niet-ontvoogde gemeente, wordt ook de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij de projectvergadering betrokken. De projectvergadering beoogt de procedurele afstemming tussen de betrokken organen en instanties, de bespreking van de eventueel nodig of nuttig geachte projectbijsturingen en de eventuele toepassing van artikel 135bis.

In het geval het project zal leiden tot een aanvraag voor zowel een stedenbouwkundige vergunning als een milieuvergunning, dan worden bij de projectvergadering tevens volgende instanties betrokken :
1° het bestuursorgaan dat bevoegd is voor het verlenen van de milieuvergunning ;
2° de in het kader van de milieuvergunningsaanvraag adviesverlenende instanties.

§2. Het verzoek tot organisatie van een projectvergadering kan niet worden geweigerd.

§3. De Vlaamse Regering omschrijft de projecten die als belangrijke bouw- of verkavelingsprojecten in de zin van §1, eerste lid, moeten worden beschouwd.

Zij kan tevens nadere materiële, methodologische en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.".

HOOFDSTUK 3. Aanpassingen betreffende sommige informatieplichten

Art. 40. In artikel 137, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, worden volgende aanpassingen aangebracht :

1° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt :

"In de authentieke akte wordt de verklaring van de verkrijger opgenomen dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend." ;

2° in het derde lid worden de woorden *"artikel 99 van dit decreet integraal over"* vervangen door de woorden *"een verwijzing naar artikel 93 van dit decreet op"* ;

3° het vijfde lid wordt vervangen door wat volgt :

"Indien ten gevolge van de overdracht van een onroerend goed, opgenomen in een onderhandse of authentieke akte, de heffingsplicht, vermeld in artikel 87, wordt overgenomen, stuurt de instrumenterende ambtenaar binnen de dertig kalenderdagen een afschrift van deze akte aan de Vlaamse Belastingdienst. In voorkomend geval zijn artikel 433 tot en met 435 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen van overeenkomstige toepassing.".

Art. 41. In artikel 138, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden *"artikel 99 van dit decreet integraal over"* vervangen door de woorden *"een verwijzing naar artikel 93 van dit decreet op"*.

Art. 42. In artikel 141, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden *"moeten artikel 99 van dit decreet overnemen"* vervangen door de woorden *", moeten een verwijzing naar artikel 93 van dit decreet opnemen"*.

HOOFDSTUK 4. Technische bijstelling grondfonds

Art. 43. In artikel 144, §2, 3°, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 21 november 2003 en 10 maart 2006, worden de woorden *"het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en uit de toepassing van"* en de woorden *", onverminderd de bepaling van artikel 90, §5"* geschrapt.

HOOFDSTUK 5. Aanpak permanente bewoning weekendverblijven

Art. 44. In titel IV van hetzelfde decreet wordt hoofdstuk IV, bestaande uit artikel 145 tot en met 145quater, ingevoegd of gewijzigd bij decreten van 13 juli 2001, 19 juli 2002, 21 november 2003, 22 april 2005 en 10 maart 2006, vervangen door wat volgt :

"Hoofdstuk IV. Aanpak permanente bewoning weekendverblijven

Onderafdeling 1. Begrip

Art. 145. Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt onder "weekendverblijf" verstaan :

1° "weekendverblijf" : een al dan niet verplaatsbare en vanuit bouwfysisch oogpunt hoofdzakelijk vergunde constructie met een maximaal bouwvolume van 300 m³, die voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, doch krachtens de stedenbouwkundige voorschriften niet tot permanente bewoning kan worden bestemd ;

2° "permanente bewoners" : personen die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden :

a) op 31 december 2008 betrekken zij reeds gedurende ten minste één jaar een weekendverblijf als hoofdverblijfplaats, zulks blijkens een voorlopige of definitieve inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente,

b) zij zijn geen eigenaar van een andere woning.

Onderafdeling 2. Planologisch oplossingskader

Art. 145bis. De voor de planopmaak bevoegde bestuursniveaus onderzoeken of planologische oplossingen kunnen worden geboden voor bestaande knelpunten op het vlak van de ruimtelijke inplanting en de permanente bewoning van weekendverblijven. Deze onderzoeken worden uiterlijk op 30 april 2012 afgerond. De ruimtelijke uitvoeringsplannen die gevolg geven aan het door deze onderzoeken vooropgestelde oplossingskader, worden uiterlijk op 30 april 2015 definitief vastgesteld.

De planologische oplossingen worden niet aangerekend op de gemeentelijke woonquota, zoals bepaald door het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Zij worden evenmin meegerekend in de berekening van de woonbehoeften in het kader van de structuurplanning.

Onderafdeling 3. Woonrecht

<u>Art. 145ter.</u> §1. Tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in artikel 145bis, reeds vóór 1 januari 2009 in werking is getreden, geldt in hoofde van permanente bewoners, ten persoonlijken titel, een tijdelijk woonrecht vanaf 1 januari 2009 tot en met de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

In hoofde van permanente bewoners waarvoor geen planologische oplossing geboden wordt, geldt ten persoonlijken titel een aanvullend woonrecht vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in artikel 145bis, tot en met 31 december 2029. Indien het ruimtelijk uitvoeringsplan reeds vóór 1 januari 2009 in werking is getreden, geldt het aanvullend woonrecht vanaf 1 januari 2009. Het ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in artikel 145bis, kan het aanvullend woonrecht verlengen, uiterlijk tot en met 31 december 2039. Indien het ruimtelijk uitvoeringsplan reeds vóór 1 januari 2009 definitief is vastgesteld, kan het orgaan, bevoegd voor de definitieve vaststelling, een reglement tot dergelijke verlenging van het aanvullend woonrecht aannemen.

Het tijdelijk woonrecht en het eventuele daaropvolgende aanvullend woonrecht worden hiernavolgend beschouwd als één integraal en continu gegeven, "woonrecht" genoemd.

§2. Permanente bewoners zijn ertoe gehouden in te gaan op het eerste aanbod tot herhuisvesting van overheidswege, op straffe van verval van hun woonrecht.

Het woonrecht vervalt eveneens indien het weekendverblijf vervreemd wordt, indien een zakelijk recht op het weekendverblijf wordt overgedragen, of indien het weekendverblijf tenietgaat of niet langer voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Het woonrecht vervalt ten slotte in hoofde van de permanente bewoner die de hoedanigheid van permanent bewoner verliest, of die na 1 januari 2009 met betrekking tot het weekendverblijf een misdrijf, vermeld in artikel 146, begaat.

§3. Het woonrecht houdt in hoofde van de permanente bewoners het recht in om het betrokken weekendverblijf permanent te bewonen gedurende de periode waarbinnen het woonrecht geldt.

Titels die door de overheid namens het algemeen belang werden verkregen vóór de toekenning van het woonrecht, worden niet ten uitvoer gelegd zolang het woonrecht geldt. De verjaring van het recht op uitvoering van de titel blijft evenwel geschorst tijdens de volledige duur van het woonrecht.

De rechter die een herstelmaatregel, niet zijnde de betaling van een meerwaarde, beveelt met betrekking tot een onroerend goed waarop het woonrecht rust, bepaalt het aanvangspunt van de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op het tijdstip waarop het woonrecht een einde neemt.

§4. In afwijking van §3 staat het woonrecht nimmer in de weg aan het vaststellen van een onteigeningsplan, het verlenen van een onteigeningsmachtiging en het uitvoeren van onteigeningsverrichtingen.

§5. De Vlaamse Regering kan de wijze bepalen waarop het bestaan en het verval van het woonrecht in een declaratief attest worden vastgesteld.

<u>Art. 145quater.</u> Vanaf het verstrijken van het woonrecht kan de burgemeester ten aanzien van een weekendverblijf dat niet gelegen is in een gebied waarin verblijfsrecreatie toegelaten is, een woonverbod uitspreken en alle nuttige maatregelen nemen om dat woonverbod te doen naleven, zulks met overeenkomstige toepassing van artikel 135, §2, van de Nieuwe Gemeentewet.".

HOOFDSTUK 6. Toetsing aan stedenbouwkundige voorschriften binnen andere beleidsvelden

Art. 45. In titel IV van hetzelfde decreet wordt hoofdstuk V, bestaande uit artikel 145quinquies en 145sexies, ingevoegd bij decreten van 7 mei 2004 en 22 april 2005, vervangen door wat volgt :

"Hoofdstuk V. Bijzondere bepaling betreffende de toetsing aan stedenbouwkundige voorschriften binnen andere beleidsvelden

<u>Art. 145quinquies.</u> §1. De mogelijkheden of verplichtingen om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften of om rekening te houden met ontwerpen van stedenbouwkundige voorschriften, zoals deze bij of krachtens dit decreet zijn vastgesteld in hoofde van de vergunningenverlenende bestuursorganen en de ambtenaren van ruimtelijke ordening, gelden onder dezelfde voorwaarden in hoofde van de instanties en organen die over een vergunningenaanvraag adviseren en in hoofde van de instanties en organen die adviseren of beslissen over een aanvraag voor een onteigeningsmachtiging, een milieuvergunning of een vergunning, vermeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu of in het bosdecreet van 13 juni 1990.

§2. Onverminderd §1 kan bij de advisering en beslissing over een milieuvergunningsaanvraag afgeweken worden van de bepalingen van het gewestplan ten bate van inrichtingen waarvan de exploitatie geheel of ten dele niet overeenstemt met de bestemmingsvoorschriften van dit gewestplan, voor zover voldaan is onder beide hiernavolgende voorwaarden :

1° de goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad, hetgeen in het bijzonder betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort ;

2° de inrichting is hoofdzakelijk vergund.

Indien de goede ruimtelijke ordening geschaad wordt, kan rekening worden gehouden met de termijn die nodig is om de inrichting te herlocaliseren. Deze termijn is ten hoogste gelijk aan vijf jaar.

De Vlaamse Regering bepaalt de categorieën van bedrijven die door hun aard en omvang van het eerste lid zijn uitgesloten. Zij wijst de gebieden aan waarin het eerste lid niet kan worden toegepast.".

TITEL VI. HANDHAVINGSBELEID

HOOFDSTUK 1. Technische bijstelling strafsancties

Art. 46. In artikel 146 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 1 maart 2002 en 21 november 2003, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid, 1°, worden de woorden "*de artikelen 99 en 101 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen*" vervangen door de woorden "*de artikelen 93 en 94 bepaalde handelingen*" ;

2° in het eerste lid, 2°, worden de woorden "*, werken of wijzigingen*" geschrapt, en worden de woorden "*artikel 102 of 103, §§1, 3 en 4,*" vervangen door de woorden "*artikel 99.1 of 107, §1,*" ;

3° aan het derde lid wordt volgende zinsnede toegevoegd :

"*, en voor zover het perceel waarop de inbreuk in stand wordt gehouden op het ogenblik waarop het aflopend misdrijf gepleegd werd, niet onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden sorteerde.*" ;

4° het vierde lid wordt opgeheven.

HOOFDSTUK 2. Handhavingsplan

Art. 47. In titel V, hoofdstuk I, van hetzelfde decreet, wordt een afdeling 1bis, bestaande uit artikel 147bis, ingevoegd, die luidt als volgt :

"*Afdeling 1bis. Handhavingsplan*

Art. 147bis. §1. De Vlaamse Regering stelt een Handhavingsplan vast binnen de zes maanden na haar aantreden.

Het Handhavingsplan omvat :

1° beleidsregels betreffende een strategische, programmatische en onderling afgestemde uitoefening van de bevoegdheden van de stedenbouwkundige inspecteurs en de door de Vlaamse Regering of de gouverneur aangewezen ambtenaren, vermeld in artikel 148, eerste lid ;

2° beleidsregels die door de stedenbouwkundige inspecteurs en de ambtenaren, vermeld in het eerste lid, in acht worden genomen bij de uitoefening van hun toezichts- en handhavingstaak en van de overige bevoegdheden die hun krachtens deze titel worden opgedragen ;

3° eventuele beleidsregels betreffende de eenvoudige afdoening van adviesvragen, vermeld in artikel 148ter.2 ;

4° aanbevelingen betreffende een preventieve en curatieve aanpak van misdrijven, vermeld in artikel 146 ;

5° aanbevelingen betreffende de bekostiging van het lokale handhavingsbeleid.

§2. De Vlaamse Regering stelt het Handhavingsplan vast op grond van :

1° een ontwerpplan, opgemaakt door de gewestelijke administratie, belast met het toezicht en de handhaving inzake ruimtelijke ordening, na overleg met relevante handhavingsinstanties ;

2° de adviezen van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, de strategische adviesraad en de Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten over het ontwerpplan.

§3. Een Handhavingsplan blijft gelden tot een nieuw Handhavingsplan is vastgesteld.

Het kan te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden herzien met inachtneming van de procedure, vermeld in §2.".

HOOFDSTUK 3. Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid

Art. 48. In titel V, hoofdstuk I, van hetzelfde decreet, wordt een afdeling 2bis, bestaande uit artikel 148bis tot en met 148quinquies.10, ingevoegd, die luidt als volgt :

"Afdeling 2bis. Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid

Onderafdeling 1. Oprichting en missie

Art. 148bis. §1. Bij het Vlaamse Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed wordt een Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid opgericht, hierna de Hoge Raad te noemen.

§2. De Hoge Raad is een orgaan van actief bestuur.

Zijn adviezen, evenals de beslissingen, vermeld in artikel 148ter.14, zijn te allen tijde gesteund op motieven die ontleend worden aan :

1° het recht, met inbegrip van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals deze specifiek binnen de ruimtelijke ordening gelden ;

2° de weerslag van inbreuken op de rechten van derden en op de plaatselijke ordening, zijnde het niveau van de goede ruimtelijke ordening van naburige percelen dat zou worden behaald indien zich geen schade ingevolge een misdrijf, vermeld in artikel 146, zou hebben voorgedaan.

§3. De Vlaamse Regering geeft nimmer instructies omtrent de behandeling van concrete dossiers die aan de beoordeling van de Hoge Raad zijn voorgelegd.

Onderafdeling 2. Bevoegdheden

Sectie 1. Advies betreffende de herstelvordering en de ambtshalve uitvoering

Art. 148ter. De stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen kunnen slechts overgaan tot het inleiden van een herstelvordering voor de rechter of tot het ambtshalve uitvoeren van een herstelmaatregel, wanneer de Hoge Raad daartoe voorafgaandelijk een positief advies heeft verleend.

Art. 148ter.1. Het advies, vermeld in artikel 148ter, wordt gevraagd bij beveiligde zending.

Bij de adviesaanvraag wordt een informatiedossier gevoegd, waarin de feitelijke en juridische historiek van het dossier wordt geduid.

Art. 148ter.2. Indien een adviesaanvraag zich leent tot eenvoudige afdoening, wordt het advies uitgebracht door de voorzitter of een door hem aangewezen lid, behoudens indien de zaak betrekking heeft op algemene rechtspunten of beleidsvragen die in het belang van het handhavingsbeleid door de plenaire vergadering van de Hoge Raad moeten worden beslecht.

Een adviesvraag leent zich tot eenvoudige afdoening in elk van de volgende gevallen :
1° de adviesaanvraag is kennelijk onontvankelijk of kennelijk ongegrond ;
2° de voorgenomen herstelvordering of ambtshalve uitvoering is kennelijk rechtmatig ;
3° het voorwerp van het betrokken misdrijf is gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

De voorzitter of het door de voorzitter aangewezen lid brengt zijn advies uit binnen een vervaltermijn van dertig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de adviesvraag. Bij het overschrijden van deze termijn, mag aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

Art. 148ter.3. Buiten het geval, vermeld in artikel 148ter.2, brengt de plenaire vergadering van de Hoge Raad een advies uit binnen een vervaltermijn van zestig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de adviesaanvraag. Bij het overschrijden van deze termijn, mag aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

Art. 148ter.4. Een advies wordt bij beveiligde zending betekend aan het betrokken bestuur. De Hoge Raad bezorgt een afschrift van het advies aan de belanghebbenden, vermeld in artikel 148quinquies.3, die in de zaak zijn gehoord of van wiens bestaan de Hoge Raad op grond van het dossier op de hoogte is.

Een positief advies geldt voor een periode van twee jaar, te rekenen vanaf de datum waarop over het advies wordt beslist.

Het betrokken bestuur of een derde-belanghebbende kan bij de Hoge Raad een gemotiveerd verzoek tot heroverweging instellen tegen de afgifte van een negatief advies.

Art. 148ter.5. In elke stand van de adviseringsprocedure kan de voorzitter van de Hoge Raad vaststellen dat de adviesaanvraag zonder voorwerp is of geworden is. In dat geval wordt het onderzoek van de zaak gesloten. De voorzitter maakt zijn vaststelling over aan het adviesvragende bestuur. Dat bestuur kan geen herstelvordering instellen en niet overgaan tot ambtshalve uitvoering.

Sectie 2. Advies betreffende opeenvolgende herstelvorderingen

Art. 148ter.6. Indien de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen een herstelvordering heeft ingeleid voor de correctionele rechtbank, kan de inspecteur of het college naderhand voor dezelfde inbreuk slechts een herstelvordering inleiden voor de burgerlijke rechtbank, wanneer de Hoge Raad daartoe voorafgaandelijk een positief advies heeft verleend.

Hetzelfde geldt indien een herstelvordering eerst voor de burgerlijke rechtbank en vervolgens voor de correctionele rechtbank wordt ingeleid.

Art. 148ter.7. De adviezen, vermeld in artikel 148ter.6, worden gevraagd bij beveiligde zending.

Bij de adviesaanvraag wordt een informatiedossier gevoegd, waarin de gronden om de initiële keuze van het bestuur te wijzigen, geduid worden.

Art. 148ter.8. Een advies wordt uitgebracht binnen een vervaltermijn van zestig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de adviesaanvraag. Bij het overschrijden van deze termijn, mag aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

Art. 148ter.9. Een advies wordt bij beveiligde zending betekend aan het betrokken bestuur. De Hoge Raad bezorgt een afschrift van het advies aan de belanghebbenden, vermeld in artikel 148quinquies.3, die in de zaak zijn gehoord of van wiens bestaan de Hoge Raad op grond van het dossier op de hoogte is.

Een positief advies geldt voor een periode van twee jaar, te rekenen vanaf de datum waarop over het advies wordt beslist.

Het betrokken bestuur of een derde-belanghebbende kan bij de Hoge Raad een gemotiveerd verzoek tot heroverweging instellen tegen de afgifte van een negatief advies.

Sectie 3. Advies betreffende sommige betekeningen van vonnissen en arresten

Art. 148ter.10. §1. De stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen winnen het advies in van de Hoge Raad voorafgaand aan de betekening van een vonnis of arrest waarin de rechter het bestuur heeft gemachtigd om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien, indien, enerzijds, de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen op de betekeningsdatum reeds tien jaar of meer is verstreken en, anderzijds, voldaan is aan alle hiernavolgende mitigerende voorwaarden :

1° het voorwerp van het betrokken misdrijf is niet gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied ;

2° het misdrijf dat aanleiding heeft gegeven tot het vonnis of arrest, heeft geen betrekking op het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen ;

3° aan de overtreder werden na het vonnis of arrest geen nieuwe strafrechtelijke of bestuurlijke sancties of verplichtingen tot schadevergoeding opgelegd uit hoofde van een misdrijf, vermeld in artikel 146.

Het vonnis of het arrest kan eerst worden betekend, indien de Hoge Raad daartoe een positief advies heeft uitgebracht.

Art. 148ter.11. §1. Het advies, vermeld in artikel 148ter.10, wordt gevraagd bij beveiligde zending.

Bij de adviesaanvraag wordt een informatiedossier gevoegd, waarin in het bijzonder wordt aangegeven of de overtreder reeds handelingen heeft gesteld om te voldoen aan het vonnis of arrest.

Art. 148ter.12. Een advies wordt uitgebracht binnen een vervaltermijn van zestig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de adviesaanvraag. Bij het overschrijden van deze termijn, mag aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

Art. 148ter.13. Een advies wordt bij beveiligde zending betekend aan het betrokken bestuur.

Een positief advies geldt voor een periode van twee jaar, te rekenen vanaf de datum waarop over het advies wordt beslist.

Het betrokken bestuur of een derde-belanghebbende kan bij de Hoge Raad een gemotiveerd verzoek tot heroverweging instellen tegen de afgifte van een negatief advies.

Sectie 4. Specifieke bevoegdheid inzake de invordering van dwangsommen

Art. 148ter.14. §1. De Hoge Raad kan op gemotiveerd verzoek beslissen dat een opeisbaar geworden dwangsom, vermeld in artikel 149, §1ter, slechts gedeeltelijk ingevorderd wordt, of dat deze invordering tijdelijk wordt opgeschort. De Hoge Raad houdt bij zijn beoordeling in het bijzonder rekening met de door de overtreder gestelde handelingen en genomen engagementen met het oog op een correcte uitvoering van de hoofdveroordeling.

Een maatregel, vermeld in het eerste lid, heeft nimmer betrekking op de vaststaande gerechts- en uitvoeringskosten die zijn gemaakt door het bestuur dat instaat voor de invordering van de dwangsom.

§2. Het gemotiveerd verzoek wordt op straffe van onontvankelijkheid bij beveiligde zending bezorgd aan de Hoge Raad en aan het bestuur dat instaat voor de invordering van de dwangsom. Bij het verzoek tot de Hoge Raad wordt op straffe van onontvankelijkheid een bewijs gevoegd van de beveiligde zending aan het betrokken bestuur.

De verzoeker bezorgt een afschrift van het verzoek aan het Herstelfonds.

§3. Het bestuur dat instaat voor de invordering van de dwangsom bezorgt een schriftelijk advies aan de Hoge Raad, binnen een vervaltermijn van twintig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het verzoek aan het bestuur.

Indien binnen de gestelde termijn geen advies wordt verleend, mag de Hoge Raad aan de adviesvereiste voorbijgaan.

§4. De Hoge Raad beslist over het verzoek binnen een ordetermijn van zestig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het verzoek aan de Hoge Raad.

§5. De beslissing van de Hoge Raad wordt bij beveiligde zending ter kennis gebracht aan de verzoeker en aan het bestuur dat instaat voor de invordering van de dwangsom.

De Hoge Raad bezorgt een afschrift van de beslissing aan het Herstelfonds.

Sectie 5. Bemiddelingsopdrachten

Art. 148ter.15. De Hoge Raad is belast met de bemiddelingsopdrachten, vermeld in artikel 158bis en 158ter.

Sectie 6. Adviezen ten behoeve van de Vlaamse overheid

Art. 148ter.16. De Hoge Raad kan advies geven, opmerkingen maken of voorstellen doen over alle aangelegenheden met betrekking tot het handhavingsbeleid, op eigen initiatief of op verzoek van het Vlaams Parlement of de Vlaamse Regering.

Onderafdeling 3. Samenstelling

Art. 148quater. §1. De Hoge Raad wordt samengesteld uit een voorzitter, drie leden-juristen en drie leden-deskundigen.

De voorzitter en de leden-juristen bezitten de graad van master in de rechten en bezitten ten minste tien jaar nuttige ervaring op het vlak van zowel het ruimtelijkeordeningsrecht als de rechtsbescherming tegen bestuurlijk optreden.

De leden-deskundigen bezitten ten minste tien jaar nuttige ervaring op het vlak van de ruimtelijke ordening.

§2. De Vlaamse Regering kan de selectiecriteria, vermeld in §1, tweede en derde lid, verfijnen.

Art. 148quater.1. De voorzitter en de overige leden worden door de Vlaamse Regering aangeduid voor een hernieuwbare termijn van vijf jaar.

Zij blijven in functie totdat in hun vervanging is voorzien.

Art. 148quater.2. Het mandaat van lid van de Hoge Raad is onverenigbaar met het lidmaatschap van een wetgevende vergadering, een provincieraad, een gemeenteraad, een districtsraad of een raad van een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn.

Art. 148quater.3. Indien een mandaat in de schoot van de Hoge Raad om onverschillig welke reden openvalt, wordt overgegaan tot de vervanging van het lid voor de verdere duur van het mandaat.

Art. 148quater.4. De Vlaamse Regering kan aan de Hoge Raad tijdelijke leden toevoegen om aan uitzonderlijke omstandigheden het hoofd te bieden. De tijdelijke leden voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 148quater, §1, tweede of derde lid.

Behoudens verlenging eindigt de opdracht van de tijdelijke leden wanneer de termijn waarvoor zij zijn aangewezen, verstreken is. Voor zaken waarover de debatten aan de gang zijn of die in beraad zijn, blijft de opdracht evenwel geldig tot aan de beslissing van de Hoge Raad.

Art. 148quater.5. De leden van de Hoge Raad ontvangen ten laste van het Vlaamse Gewest een vergoeding, presentiegelden en reis- en verblijfskosten, waarvan het bedrag of de berekeningswijze wordt vastgelegd door de Vlaamse Regering.

Onderafdeling 4. Werkings- en procedureregelen

Sectie 1. Algemene beginselen

Subsectie 1. Quorum en stemverhoudingen

Art. 148quinquies. §1. De Hoge Raad vergadert geldig wanneer de meerderheid van de leden aanwezig is.

§2. De Hoge Raad spreekt zich uit bij gewone meerderheid van stemmen.

Bij staking van stemmen wordt een nieuwe stemming gehouden. Indien er bij deze tweede stemming opnieuw staking van stemmen is, beslist de voorzitter.

Subsectie 2. Inspraak vanuit handhavende besturen

Art. 148quinquies.1. De vergaderingen van de Hoge Raad kunnen worden bijgewoond door :

1° de stedenbouwkundige inspecteur, bevoegd voor het Vlaamse Gewest ;

2° een vertegenwoordiger van het college van burgemeester en schepenen van een ontvoogde gemeente, voor wat betreft die agendapunten die een vordering of een maatregel van de betrokken gemeente betreffen.

De besturen, vermeld in het eerste lid, kunnen voorafgaand aan de sluiting van de besprekingen hun standpunt weergeven en een stemadvies geven.

Subsectie 3. Deontologie en beroepsgeheim

Art. 148quinquies.2. Het is de leden van de Hoge Raad en van het permanent secretariaat, vermeld in artikel 148quinquies.9, verboden deel te nemen aan een beraadslaging of een beslissing over zaken waarbij zij een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben, waarbij hun bloed- of aanverwanten tot in de vierde graad of de personen met wie zij een feitelijk gezin vormen en persoonlijk en rechtstreeks belang hebben, of waarbij zij of de rechtspersoon of feitelijke vereniging waarin zij een belang hebben, in een professionele hoedanigheid betrokken zijn of zijn geweest.

Art. 148quinquies.3. Artikel 458 van het Strafwetboek is van toepassing op de leden van de Hoge Raad voor alle gegevens waarvan zij kennis nemen in het kader van de uitoefening van hun opdrachten in de Hoge Raad.

Subsectie 4. Horen van belanghebbenden

Art. 148quinquies.4. §1. De Hoge Raad kan belanghebbenden schriftelijk horen telkens wanneer hij dit nodig acht voor een zorgvuldige feitenvinding of voor de eerbiediging van het verdedigingsbeginsel.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "belanghebbenden" verstaan :

1° personen die getroffen worden of kunnen worden door de maatregel waaromtrent de Hoge Raad is geadieerd ;

2° rechtspersonen die voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 2 van de wet van 12 januari 1993 betreffende een vorderingsrecht inzake bescherming van het leefmilieu, in zoverre de gediende collectieve belangen bedreigd of geschaad worden door het misdrijf, vermeld in artikel 146, dat aanleiding geeft tot de maatregel waaromtrent de Hoge Raad is geadieerd ;

3° derden die in hun rechten worden geraakt door het misdrijf, vermeld in artikel 146, dat aanleiding geeft tot de maatregel waaromtrent de Hoge Raad is geadieerd.

Subsectie 5. Bijstand en vertegenwoordiging

Art. 148quinquies.5. Elke persoon kan zich in het kader van een procedure voor de Hoge Raad doen bijstaan of laten vertegenwoordigen door een raadsman.

Indien deze raadsman optreedt als vertegenwoordiger, legt hij een schriftelijke machtiging daartoe voor, behoudens indien :
1° de raadsman ingeschreven is als advocaat of als advocaat-stagiair ;
2° de raadsman verschijnt samen met de persoon die hij vertegenwoordigt.

Sectie 2. Reglementering

Subsectie 1. Procedure- en werkingsreglement

Art. 148quinquies.6. De Vlaamse Regering stelt een procedure- en werkingsreglement vast op voorstel van de Hoge Raad.

Dit reglement kan, al dan niet op straffe van nietigheid of onontvankelijkheid voorgeschreven, vorm- en termijnvoorwaarden opleggen, in het bijzonder wat betreft de aanhangigmaking van zaken, het overmaken van overtuigingsstukken, het inzagerecht van belanghebbenden en het horen van belanghebbenden.

Het reglement regelt voorts ten minste :
1° de werkverdeling in de schoot van de Hoge Raad ;
2° de wijze waarop het horen, vermeld in artikel 148quinquies.4, georganiseerd wordt ;
3° het verloop van de bemiddeling, vermeld in artikel 158bis en 158ter ;
4° de wijze waarop externe deskundigen bij de werking van de Hoge Raad kunnen worden betrokken voor het onderzoeken van bijzondere vraagstukken.

Het reglement treedt in werking de dag van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

Subsectie 2. Huishoudelijk reglement

Art. 148quinquies.7. De Hoge Raad neemt een huishoudelijk reglement aan.

Het huishoudelijk reglement bevat ten minste de deontologische beginselen, gedragsregels en richtlijnen die de leden van de Hoge Raad tot leidraad dienen bij de uitoefening van hun mandaat.

Sectie 3. Werkingsmiddelen en permanent secretariaat

Art. 148quinquies.8. De Vlaamse Regering stelt de Hoge Raad binnen de beschikbare begrotingskredieten de nodige werkingsmiddelen ter beschikking, rekening houdend met artikel 159, derde lid, en artikel 159bis, derde lid.

Art. 148quinquies.9. §1. De Hoge Raad stelt op grond van de werkingsmiddelen een permanent secretariaat samen.

Het permanent secretariaat wordt geleid door een vaste secretaris en staat onder het gezag van de voorzitter in voor de algemene administratieve ondersteuning van de Hoge Raad. De vaste secretaris en de overige leden van het permanent secretariaat beschikken niet over enig stemrecht in de Hoge Raad.

§2. De aanstelling van de vaste secretaris en de overige leden van het permanent secretariaat gebeurt op grond van een detacherings- of arbeidsovereenkomst.

Onderafdeling 5. Verslagboek

Art. 148quinquies.10. Onder het gezag van de Hoge Raad brengt het departement jaarlijks een verslagboek uit, waarin een synthese is opgenomen van de overwegingen die tot de advies- en beslissingspraktijk van de Hoge Raad hebben geleid.".

HOOFDSTUK 4. Verfijning bepalingen herstelvorderingen en -maatregelen

Art. 49. In artikel 149 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 4 juni 2003 en 21 november 2003 en gedeeltelijk vernietigd bij arrest nr. 14/2005 van 19 januari 2005 van het Grondwettelijk Hof, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in §1, eerste lid :

a) worden tussen de woorden "*Dit gebeurt*" en de woorden "*op vordering van*" de woorden ", *onverminderd artikel 148ter en 148ter.1*," ingevoegd,

b) wordt de zin "*Indien deze inbreuken dateren van (...) is voorafgaand aan een eensluidend advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid vereist.*" vervangen door de zin "*De herstelvordering wordt ingesteld met inachtneming van volgende regelen :*

1° voor misdrijven die bestaan, of ondermeer bestaan, uit het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, wordt gevorderd :

a) hetzij de uitvoering van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of de staking van het strijdige gebruik,

b) hetzij, zo dit kennelijk volstaat om de plaatselijke ordening te herstellen, de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken ;

2° voor andere misdrijven dan deze, vermeld in 1°, wordt de betaling van de meerwaarde gevorderd, tenzij de overheid die de herstelvordering instelt, aantoont dat de plaatselijke ordening hierdoor kennelijk op onevenredige wijze zou worden geschaad, in welk geval één van de maatregelen, als vermeld in 1°, wordt gevorderd." ;

2° §1, tweede lid, wordt vervangen door wat volgt :

"Voor de diverse onderdelen van éénzelfde misdrijf kunnen verschillende herstelmaatregelen worden gevorderd, indien deze voldoende individualiseerbaar zijn." ;

3° §1, derde lid, wordt opgeheven ;

4° §1, vierde lid, zal §1bis vormen ;

5° §1, vijfde lid, zal §1ter vormen, met dien verstande dat de woorden "*per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregel*" worden geschrapt ;

6° §3 wordt vervangen door wat volgt :

"§3. Het vorderingsrecht van de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen verjaart, onverminderd de gemeenrechtelijke schorsings- en stuitingsgronden betreffende burgerlijke rechtsvorderingen volgend uit een misdrijf, en onverminderd artikel 26 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering, als volgt :

1° in ruimtelijk kwetsbare gebieden : door verloop van tien jaren, te rekenen vanaf de dag waarop het misdrijf, vermeld in artikel 146, gepleegd werd, evenwel met behoud van de toepassing van artikel 146, derde lid ;

2° in openruimtegebied : door verloop van tien jaren, te rekenen vanaf de dag waarop het misdrijf, vermeld in artikel 146, gepleegd werd ;

3° door verloop van vijf jaren, te rekenen vanaf de dag waarop het misdrijf, vermeld in artikel 146, gepleegd werd : in de gebieden die niet sorteren onder 1° en 2°.

Voor de toepassing van het eerste lid, 2°, wordt onder "openruimtegebied" verstaan :

1° de landelijke en recreatiegebieden, aangewezen op plannen van aanleg, voor zover zij geen ruimtelijk kwetsbaar gebied uitmaken ;

2° de gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen, die sorteren onder :

a) de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" of "recreatie", of

b) de subcategorie "gemengd openruimtegebied", in zoverre het gebied geen onderdeel is van het Vlaams Ecologisch Netwerk." ;

7° §4 wordt vervangen door wat volgt :

"§4. Onverminderd artikel 148ter.3 wordt het positief advies, vermeld in artikel 148ter, bij de herstelvordering gevoegd, zulks op straffe van onontvankelijkheid. De Vlaamse Regering kan nadere formele voorwaarden vastleggen waaraan de herstelvordering op straffe van onontvankelijkheid moet voldoen." ;

8° aan §5, tweede lid, wordt volgende zin toegevoegd :

"Hetzelfde geldt ten aanzien van de veroordeling tot bouw- of aanpassingswerken.".

Art. 50. In artikel 151 wordt de zin *"De bepalingen van artikel 149, §1, tweede lid, §§3, 4 en 5 en artikel 150 zijn hierop van toepassing."* vervangen door de zin *"Artikel 149 en 150 zijn van overeenkomstige toepassing.".*

Art. 51. Aan titel V, hoofdstuk I, afdeling 3, van hetzelfde decreet, wordt een artikel 151bis toegevoegd, dat luidt als volgt :

"Art. 151bis. Een bestuur dat een herstelvordering heeft ingeleid voor de rechter, kan eerst na positief advies van de Hoge Raad voor dezelfde inbreuk een herstelvordering inleiden bij een andere rechter.

Het advies van de Hoger Raad wordt ingewonnen op de wijze als bepaald in artikel 148ter.6 tot en met 148ter.9.".

Art. 52. Artikel 153, tweede lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 4 juni 2003 en gedeeltelijk vernietigd bij arrest nr. 14/2005 van 19 januari 2005 van het Grondwettelijk Hof, wordt vervangen door wat volgt :

"Voorafgaand aan het opstarten van een ambtshalve uitvoering door de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen is het positief advies, vermeld in artikel 148ter, vereist. Voor de toepassing van dit lid wordt onder het opstarten van een ambtshalve uitvoering verstaan :

1° hetzij het aanvatten van een gunningsprocedure tot aanwijzing van een particulier die het vonnis of het arrest zal uitvoeren ;

2° hetzij het schriftelijk of mondeling belasten van een particulier, binnen een raamovereenkomst, tot uitvoering van het vonnis of het arrest ;

3° hetzij het geven van de nodige instructies aan een ambtenaar of een dienst tot uitvoering van het vonnis of het arrest.".

HOOFDSTUK 5. Technische bijstelling stakingsbevel

Art. 53. In artikel 154, eerste lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, worden de woorden "*artikel 114, §2*" vervangen door de woorden "*artikel 120.7, §3*".

HOOFDSTUK 6. Verruiming mogelijkheden minnelijke schikking

Art. 54. In hetzelfde decreet wordt titel V, hoofdstuk I, afdeling 6, van hetzelfde decreet, bestaande uit artikel 158 en 159, gewijzigd bij decreet van 8 maart 2002, vervangen door wat volgt :

"Afdeling 6. Minnelijke schikking

Art. 158. §1. Vóór de hypothecaire overschrijving van de dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van artikel 146 of het exploot tot inleiding van het geding in de zin van artikel 149 tot en met 151, kan een overtreder de stedenbouwkundige inspecteur verzoeken om een minnelijke schikking, behoudens in elk van volgende gevallen :

1° gevallen van recidive ;

2° gevallen waarin meer dan drie misdrijven vastgesteld worden ;

3° gevallen waarin het misdrijf bestaat, of ondermeer bestaat, uit het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen.

§2. Een minnelijke schikking is een vergelijk tussen de stedenbouwkundige inspecteur en de overtreder waarvan de uitvoering leidt tot het verval van de strafvordering en van de herstelvordering.

Het vergelijk betreft :

1° de betaling van een geldsom, en/of

2° de uitvoering van door de stedenbouwkundige inspecteur opgelegde bouw- of aanpassingswerken, tenzij :

a) een regularisatievergunning werd verkregen,

b) de overtreder voorafgaandelijk is overgegaan tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat, respectievelijk de staking van het strijdige gebruik.

§3. De stedenbouwkundige inspecteur stemt slechts in met een minnelijke schikking indien hij daartoe het voorafgaand schriftelijk akkoord van de procureur des Konings verkrijgt.

Indien bij het vergelijk bouw- of aanpassingswerken worden opgelegd, stemt de stedenbouwkundige inspecteur slechts in met de minnelijke schikking na een stedenbouwkundige toetsing op de wijze als voorgeschreven in een protocolakkoord tussen het agentschap en de gewestelijke administratie, belast met het toezicht en de handhaving inzake ruimtelijke ordening.

§4. De minnelijke schikking is uitgevoerd wanneer de geldsom is betaald en desgevallend de door de stedenbouwkundige inspecteur opgelegde bouw- of aanpassingswerken zijn uitgevoerd.

§5. De Vlaamse Regering bepaalt de regelen tot vaststelling van het bedrag van de geldsom, vermeld in §2, tweede lid, 1°, en regelt de betalingsmodaliteiten.

Zij kan tevens nadere procedurele regelen vastleggen voor de toepassing van deze bepaling.

Art. 158bis. Indien de stedenbouwkundige inspecteur een minnelijke schikking weigert om een andere reden dan een niet-akkoord van de procureur des Konings, kan de overtreder de Hoge Raad om een bemiddelingspoging verzoeken.

Art. 158ter. §1. In elke stand van het geding kan de reeds geadieerde rechter een bemiddelingspoging, vermeld in artikel 158bis bevelen, zolang de zaak niet in beraad is genomen.

De beslissing die een bemiddeling beveelt, legt de aanvankelijke duur van de bemiddelingsopdracht van de Hoge Raad vast, zonder dat deze drie maanden kan overschrijden. Zij vermeldt tevens de datum waarop de zaak is verdaagd.

§2. Bij afloop van zijn bemiddelingsopdracht meldt de Hoge Raad de rechter schriftelijk of de partijen al dan niet tot een akkoord zijn gekomen.

Zo de bemiddeling tot een bemiddelingsakkoord heeft geleid, kunnen de partijen of één van hen de rechter verzoeken dat akkoord te homologeren overeenkomstig artikel 1043 van het Gerechtelijk Wetboek.

Zo de bemiddeling niet tot een volledig bemiddelingsakkoord heeft geleid, wordt de procedure op de vastgestelde dag voortgezet. De rechter behoudt niettemin de mogelijkheid om, zo hij dat opportuun acht en zowel de stedenbouwkundige inspecteur als de overtreder ermee instemmen, de bemiddelingsopdracht van de Hoge Raad voor een door hem bepaalde termijn te verlengen.

§3. Gedurende de bemiddeling blijft de rechter geadieerd en kan hij op elk ogenblik de noodzakelijk geachte maatregel treffen. Op verzoek van de Hoge Raad kan hij ook vóór het verstrijken van de vastgestelde termijn een einde maken aan de bemiddeling.

§4. Er is geen voorziening mogelijk tegen de beslissing waarbij de bemiddeling wordt bevolen, verlengd of beëindigd.

Afdeling 6bis. Fonds Minnelijke schikkingen

Art. 159. Er wordt een Fonds Minnelijke Schikkingen opgericht. Het is een begrotingsfonds in de zin van artikel 45 van de wetten op de rijkscomptabiliteit opgericht, gecoördineerd bij het koninklijk besluit van 17 juli 1991. Het wordt beheerd door de Vlaamse Regering.

Aan het Fonds Minnelijke Schikkingen worden rechtstreeks volgende inkomsten toegewezen :

1° de middelen die voortkomen uit de toepassing van afdeling 6 door de gewestelijke administratie, belast met het toezicht en de handhaving inzake ruimtelijke ordening ;

2° alle andere middelen die worden toegewezen bij of krachtens wettelijke, decretale of conventionele bepalingen.

De middelen van het Fonds Minnelijke Schikkingen worden aangewend ter dekking van de personeels- en werkingskosten van de gewestelijke administratie, belast met het toezicht en de handhaving inzake ruimtelijke ordening en van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid overeenkomstig een door de Vlaamse Regering bepaalde objectieve verdeelsleutel. Eventuele overblijvende middelen worden gestort op een rekening van het herstelfonds, vermeld in artikel 159bis.".

HOOFDSTUK 7. Diverse bepalingen

Art. 55. In artikel 159bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij decreet van 10 maart 2006 en gewijzigd bij decreet van 22 december 2006, van het huidige decreet wordt als volgt aangepast:

1° aan het tweede lid, 1°, worden de woorden "*, onverminderd de bepalingen van afdeling 6bis*" toegevoegd ;

2° aan het derde lid wordt volgende zin toegevoegd :

"*In de begrotingsjaren 2009, 2010, 2011 en 2012 dekt het Herstelfonds personeels- en werkingskosten van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, behoudens indien het Fonds Minnelijke Schikkingen in die periode reeds voldoende middelen heeft opgebouwd om deze kosten te dragen.*".

Art. 56. Aan titel V, hoofdstuk I, van hetzelfde decreet wordt een afdeling 8, bestaande uit artikel 159ter en 159quater, toegevoegd, die luidt als volgt :

"*Afdeling 8. Diverse bepalingen*

Art. 159ter. De bouw- of aanpassingswerken, vermeld in deze titel, kunnen afwijken van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, doch slechts voor zover zulks noodzakelijk is voor het verkrijgen van effectief rechtsherstel.

Deze bouw- of aanpassingswerken zijn nimmer vergunningsplichtig. Zij kunnen niettemin leiden tot een regularisatievergunning voor de betrokken constructie indien aan de normale regels daarvoor is voldaan.

Art. 159quater. Ten aanzien van niet-geregulariseerde en wederrechtelijk opgerichte of in stand gehouden onderdelen van een goed kunnen stabiliteitswerken, vermeld in artikel 92, 11°, worden vergund, voor zover de overtreder hetzij de bevolen bouw- of aanpassingswerken heeft uitgevoerd, hetzij de bevolen meerwaardevergoeding heeft betaald.".

Art. 57. Aan titel V, hoofdstuk II, van hetzelfde decreet, wordt een artikel 161bis toegevoegd, dat luidt als volgt :

"*Art. 161bis. De processen-verbaal, vermeld in artikel 148, eerste lid, worden vermeld in het vergunningenregister.*".

TITEL VII. OPHEFFING, AANPASSING EN INVOERING VAN SLOTBEPALINGEN

Art. 58. Artikel 185, 186, 187, 188, 188bis, 189, 189bis, 194, 195bis, 195ter, 195quater, 195sexies, 196 en 198, van hetzelfde decreet, gewijzigd, vervangen of ingevoegd bij decreten van 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 21 november 2003 en 10 maart 2006, worden opgeheven.

Art. 59. In titel VII van hetzelfde decreet wordt het opschrift van hoofdstuk I vervangen door wat volgt :

"*Hoofdstuk I. Maatregelen ter begeleiding van het decreet van (...) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid*".

Art. 60. In titel VII van hetzelfde decreet wordt vóór artikel 167 het volgende opschrift ingevoegd :

"*Afdeling 1. Overgangsmaatregelen en temporele werking*".

Art. 61. Artikel 167 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 167. Onverminderd de overgangsmaatregelen, vermeld in deze titel, zijn de regelingen van het decreet van (...) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid vanaf hun datum van inwerkingtreding van toepassing op de plannings-, vergunningen- en handhavingsprocedures als vastgelegd bij voorliggend decreet, in de stand waarin zij zich bevinden.*

De materiële regels van het decreet, vermeld in het eerste lid, hebben onmiddellijke werking, behoudens indien uitdrukkelijk anders vermeld.".

Art. 62. Artikel 168 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 168. §1. Tijdens de gemeentelijke legislatuur 2006-2012 geldt dat het enkele feit dat niet voldaan is aan de regelingen inzake evenwichtige vertegenwoordiging van vrouwen en mannen, vermeld in artikel 200, §2, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, de rechtsgeldigheid van de door een gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening uitgebrachte adviezen niet in het gedrang brengt.*

§2. Vanaf 1 januari 2009 tot en met het einde van de gemeentelijke legislatuur 2006-2012 geldt een overgangsregime waarbij, indien in een gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening méér dan twee derden van de leden van hetzelfde geslacht is, bij elke nieuwe benoeming een lid van het ondervertegenwoordigde geslacht wordt benoemd.

Lopende het overgangsregime kan de gemeenteraad ook beslissen om van effectieve leden van het oververtegenwoordigde geslacht plaatsvervangende leden maken, en om van plaatsvervangende leden van het ondervertegenwoordigde geslacht effectieve leden maken, opdat de evenwichtige vertegenwoordiging van vrouwen en mannen ten minste bij de effectieve leden verwezenlijkt of benaderd zou worden. De verschuiving van effectief lid naar plaatsvervangend lid, en van plaatsvervangend lid naar effectief lid, wordt niet beschouwd als een nieuwe benoeming die noopt tot een goedkeuring door de deputatie.".

Art. 63. Artikel 169 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 169. In afwijking van artikel 19, §1, kan een gemeenteraad beslissen om een ruimtelijk structuurplan vast te stellen waarin geen bindend gedeelte is opgenomen. Dergelijk ruimtelijk structuurplan wordt overeenkomstig dit decreet uitgevoerd middels ruimtelijke uitvoeringsplannen. Desalniettemin voldoet de gemeente niet aan de ontvoogdingsvoorwaarden, vermeld artikel 193, §1.*".

Art. 64. Artikel 170 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 170. De voorschriften van de plannen van aanleg, vastgesteld overeenkomstig het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, behouden hun verordenende kracht tot zij worden vervangen. De grafische en tekstuele voorschriften van de plannen van aanleg hebben dezelfde waarde. Van deze voorschriften kan enkel worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in dit decreet vastgestelde afwijkingsmogelijkheden.*".

Art. 65. Artikel 171 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000 en 13 juli 2001, wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 171. Gemeenten kunnen tot 31 december 2011 overgaan tot de definitieve aanname van bijzondere plannen van aanleg en daarmee samenhangende onteigeningsplannen overeenkomstig de bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zoals dat gold op 31 december 2008, met dien verstande dat deze plannen niet kunnen afwijken van de voorschriften van het gewestplan.*

In voorkomend geval omvat dergelijk bijzonder plan van aanleg een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 84, een planbatenheffing, vermeld in artikel 87, of een bestemmingswijzigingscompensatie, vermeld in boek 5 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.".

Art. 66. Artikel 172 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 172. Artikel 84 tot en met 86 zijn van overeenkomstige toepassing op de bijzondere plannen van aanleg die vanaf 1 januari 2009 voorlopig worden aangenomen.*

Vorderingen tot betaling van planschadevergoedingen die zijn ontstaan uit eerdere bijzondere plannen van aanleg, worden afgehandeld overeenkomstig de bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zoals dat gold op 31 december 2008.".

Art. 67. Artikel 173 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 173. Voor de eerste toepassing van de planbatenregeling, vermeld in artikel 87, geldt dat alle ruimtelijke uitvoeringsplannen en bijzondere plannen van aanleg die vanaf 1 januari 2009 voorlopig worden vastgesteld of aangenomen, en in het kalenderjaar 2009 in werking treden, planbaten kunnen doen ontstaan, ongeacht de datum waarop de opmaakprocedure een aanvang heeft genomen.*

In afwijking van het eerste lid geldt dat planbaten, vermeld in artikel 87, 9° en 10°, eerst kunnen ontstaan uit ruimtelijke uitvoeringsplannen en bijzondere plannen van aanleg die voorlopig worden vastgesteld of aangenomen vanaf de datum van bekrachtiging van het regeringsvoorstel, vermeld in artikel 88.1, derde lid.

Art. 68. In titel VII van hetzelfde decreet wordt het opschrift van hoofdstuk II opgeheven.

Art. 69. Artikel 174 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 174. Voor de toepassing van de planbatenregeling, vermeld in artikel 87, worden de gewestplanbestemmingen als volgt geconcordeerd naar de aldaar gehanteerde categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding :*

Gewestplanbestemming →	***Categorie van gebiedsaanduiding***
Woongebieden	*Wonen*
Industriegebieden	*Bedrijvigheid*
Dienstverleningsgebieden	*Bedrijvigheid*
Agrarische gebieden	*Landbouw*
Bosgebieden	*Bos*
Groengebieden	*Overig groen en Reservaat en natuur*
Recreatiegebieden	*Recreatie*
Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	*Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen*
Ontginningsgebieden	*Gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen*

De Vlaamse Regering bepaalt de concordantie tussen specifieke of aanvullende bestemmingen van de plannen van aanleg met de categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding, vermeld in het eerste lid, op grond van hun vergelijkbaarheid met de voorschriften, vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, zoals de tekst ervan is vastgesteld bij het besluit van 11 april 2008.".

Art. 70. Artikel 175 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 175. Artikel 100.2 heeft eerst uitwerking voor de stedenbouwkundige vergunningen voor de handelingen, vermeld in artikel 93, 7°, indien voor die handelingen regelen zijn bepaald bij een decreet in de plaats treedt van de wet van 17 juli 1975 betreffende de toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek.".*

Art. 71. Artikel 176 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 176. §1. De vergunningsaanvragen die bij het college van burgemeester en schepenen zijn betekend vóór 1 januari 2009, worden door het college van burgemeester en schepenen behandeld overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan de wijziging van voorliggend decreet door het decreet van (...) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid.*

§2. De administratieve beroepen die gericht zijn tegen gemeentelijke vergunningsbeslissingen die dateren van vóór 1 januari 2009, worden door de deputatie behandeld overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan de wijziging van voorliggend decreet door het decreet van (...) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid.

§3. De administratieve beroepen die gericht zijn tegen provinciale vergunningsbeslissingen die dateren van vóór 1 januari 2009, worden door de Vlaamse Regering behandeld overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan de wijziging van voorliggend decreet door het decreet van (...) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid.

§4. De vergunningsaanvragen die in eerste administratieve aanleg bij de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zijn betekend vóór 1 januari 2009, worden door het bevoegde bestuur behandeld overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan de wijziging van voorliggend decreet door het decreet van (...) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid.

§5. De Raad van State blijft bevoegd om zich uit te spreken over de beroepen tot nietigverklaring en tot schorsing, gericht tegen vergunningsbeslissingen, vermeld in artikel 123, tweede lid, 1°, voor zover deze vergunningsbeslissingen uitdrukkelijk of stilzwijgend genomen zijn vóór 1 januari 2009.

De beroepen tot nietigverklaring en tot schorsing, vermeld in het eerste lid, worden behandeld met inachtneming van de procedureregelen, van toepassing op de Raad van State.".

Art. 72. Artikel 177 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 177. Voor de toepassing van dit decreet worden vergunningsbeslissingen die genomen zijn op basis van de procedureregelingen die golden vóór 1 januari 2009, beschouwd als in laatste administratieve aanleg verleend, wanneer :*

1° de beslissing reeds uitdrukkelijk of stilzwijgend in de hoogste administratieve beroepstrap, zijnde de deputatie of de Vlaamse Regering werd gewezen ;

2° de termijn om het beroep bij de deputatie of de Vlaamse Regering, vermeld in 1°, in te stellen, verstreken is ;

3° de beslissing door de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar werd gewezen in enige administratieve aanleg.".

Art. 73. Artikel 178 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 178. De aanvragen voor een planologisch attest of een stedenbouwkundig attest die bij de bevoegde overheid zijn betekend vóór 1 januari 2009, worden afgehandeld overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan de wijziging van voorliggend decreet door het decreet van (...) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid.".*

Art. 74. Artikel 179 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 179. De eerst aan te wijzen adviseurs bij de Raad voor vergunningsbetwistingen worden aangeduid onder de zich kandidaat stellende ambtenaren van het departement en het agentschap die voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 125.1, §3, tweede lid, en die bij de vergelijkende proef, vermeld in artikel 125.1, §3, batig zijn gerangschikt.*

Deze aanduiding gebeurt als volgt :

1° de batig gerangschikte kandidaten-ambtenaren van de afdeling Stedenbouwkundig Beleid en Onroerend Erfgoedbeleid van het departement die op 31 december 2008 ten minste drie jaar ervaring hebben met het behandelen van dossiers overeenkomstig artikel 53 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, worden van rechtswege door de Vlaamse Regering benoemd ;

2° in voorkomend geval worden de overige adviseurs door de Vlaamse Regering benoemd onder de overige batig gerangschikte kandidaten-ambtenaren, op grond van de lijst vermeldende hun rangschikking bij de vergelijkende proef.

Art. 75. Artikel 180 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

"*Art. 180. De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid treedt in de plaats van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, die in functie blijft totdat de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid voor het eerst is samengesteld.*

Tot die eerste samenstelling :

1° behandelt de Hoge Raad voor het Herstelbeleid de vóór 1 januari 2009 aanhangig gemaakte dossiers overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan de wijziging van voorliggend decreet door het decreet van (...) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid ;

2° worden de taken van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, zoals vastgesteld bij het decreet van (...) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, uitgeoefend door de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, met dien verstande dat de Hoge Raad voor het Herstelbeleid kan volstaan met de voorbereiding van een dossier ten behoeve van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

Bij de eventuele overname, door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, van dossiers, vermeld in het tweede lid, 1°, behandelt de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid deze eveneens met inachtneming van de regelen die golden voorafgaand aan de wijziging van voorliggend decreet door het decreet van (...) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid.".

Art. 76. Artikel 181 van hetzelfde decreet, opgeheven bij decreet van 10 maart 2006, wordt opnieuw opgenomen in volgende lezing :

"*Art. 181. Wanneer het recht van de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen om een herstelvordering in te stellen ontstaan is vóór 1 januari 2009, beginnen de termijnen, vermeld in artikel 149, §3, 1° en 2°, slechts te lopen vanaf die datum. De totale duur van de verjaringstermijn mag evenwel niet méér bedragen dan de termijnen, vermeld in artikel 2262bis, §1, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek.*

Het eerste lid verhindert de toepassing van artikel 26 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering niet.

Wanneer de herstelvordering bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing verjaard is verklaard vóór de datum van inwerkingtreding, vermeld in het eerste lid, kan deze inwerkingtreding niet tot gevolg hebben dat een nieuwe verjaringstermijn begint te lopen.".

Art. 77. In titel VII, hoofdstuk I, van hetzelfde decreet wordt een afdeling 2, bestaande uit artikel 182, opgeheven bij decreet van 10 maart 2006 en thans heropgenomen in een nieuwe lezing, ingevoegd, die luidt als volgt :

"Afdeling 2. Ondersteuning van de implementatie van het decreet van (...) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid

Art. 182. De Vlaamse Regering bepaalt binnen de beschikbare begrotingskredieten de wijze waarop de provincies en gemeenten door middel van de toekenning van financiële, personele of materiale middelen ondersteund worden bij de implementatie van het decreet van (...) tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid.".

Art. 78. In titel VII, hoofdstuk I, van hetzelfde decreet wordt een afdeling 3, bestaande uit artikel 183, opgeheven bij decreet van 10 maart 2006 en thans heropgenomen in een nieuwe lezing, ingevoegd, die luidt als volgt :

"Afdeling 3. Evaluatie en kwaliteitscontrole van aspecten van het vergunningenbeleid

Art. 183. §1. In 2012 evalueert de Vlaamse Regering de effectiviteit van de bepalingen van artikel 119 tot en met 119.7.

Het evaluatierapport wordt ter informatie voorgelegd aan het Vlaams Parlement.

§2. De Vlaamse Regering belast het agentschap met een steekproefsgewijze controle van de kwaliteit van de vergunningen in de zin van artikel 120.7, §1, derde lid. De resultaten van de steekproeven worden bezorgd aan de Vlaamse Regering.

Wanneer de Vlaamse Regering op grond van deze inlichtingen meent dat een gemeente haar taken inzake het verlenen van vergunningen kennelijk verwaarloost, kan zij de gemeenteraad verplichten om binnen een door haar bepaalde termijn te beraadslagen over voorzieningen en instrumenten om het vergunningenbeleid van de gemeente te remediëren.

Wordt binnen de gestelde termijn geen beslissing genomen, of stemt de Vlaamse Regering niet in met de genomen beslissing, dan kan de Vlaamse Regering beslissen dat de vrijstellingenregeling, vermeld in artikel 120.7, §1, derde lid, niet van toepassing is voor de betrokken gemeente, gedurende een door haar aangegeven termijn, die de drie jaar niet mag overschrijden.

§3. De Vlaamse Regering evalueert op regelmatige basis de performantie van en het draagvlak voor de overleggerichte aanpak, vermeld in artikel 135ter. De evaluatie peilt daarenboven naar eventuele noodwendigheden of opportuniteiten betreffende de aanpassing van het toepassingsgebied van de regeling.".

Art. 79. In titel VII van hetzelfde decreet wordt een hoofdstuk II, bestaande uit een nieuw artikel 184 ter vervanging van het bestaande artikel, ingevoegd, dat luidt als volgt :

"Hoofdstuk II. Interpretatieve bepaling

Art. 184. Artikel 146, derde lid, toegevoegd bij decreet van 4 juni 2003 en gedeeltelijk vernietigd bij arrest nr. 14/2005 van 19 januari 2005 van het Grondwettelijk Hof, wordt geïnterpreteerd als volgt :

"Deze bepaling heft de strafbaarstelling van de vermelde instandhoudingsmisdrijven op.".

Art. 80. In titel VIII van hetzelfde decreet wordt vóór artikel 190 het volgende opschrift ingevoegd :

"Hoofdstuk III. Algemene overgangsmaatregelen".

Art. 81. Aan artikel 190 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 26 april 2000, en gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"In afwijking van het eerste lid, samengelezen met artikel 134, kan de gemeente een ontwerp van plannenregister opmaken en naar de planologische ambtenaar en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sturen, waarin de in artikel 134, §1, eerste lid, 3°, vermelde gegevens nog niet zijn opgenomen. De gemeente geeft dan aan binnen welke tijdsspanne deze gegeven aangevuld zullen worden".

Art. 82. In artikel 191, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 8 december 2000 en 21 november 2003, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid wordt het opgeheven punt 2° opnieuw opgenomen in volgende lezing :

"2° de afgeleverde as built-attesten en de eventuele valideringsbeslissingen, vermeld in artikel 93.6, §2, eerste lid ;" ;

2° aan het eerste lid wordt een punt 9° en een punt 10° toegevoegd, die luiden als volgt :

"9° elke melding en de identiteit van de persoon die de melding verricht ;
10° in voorkomend geval het declaratief attest, vermeld in artikel 145quater." ;

3° het vijfde en zesde lid worden vervangen door wat volgt :

"Bestaande constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen en uithangborden, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel in de zin van boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek is aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden in het ontwerp van vergunningenregister opgenomen als "vergund geacht", onverminderd artikel 93.13, §3 en §4. De vaststelling van de aanwezigheid van een geldig bewijs dat de bestaande constructie vóór 22 april 1962 gebouwd werd, en de omschrijving van de aard van dat bewijs, geldt als motivering voor de beslissing tot opname als "vergund geacht". De vaststelling van het feit dat de constructie niet meer bestaat, van de afwezigheid van enig bewijsmiddel, of van het feit dat het voorhanden zijnde bewijsmiddel aangetast is door uitdrukkelijk aangegeven onregelmatigheden, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht". Een weigering tot opname als "vergund geacht", wordt bij gewone brief aan de eigenaar betekend.

Bestaande constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen en uithangborden, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel in de zin van boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek is aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, en waarvan het vergund karakter door de Vlaamse overheid niet is tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift dat opgesteld is binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie, worden in het vergunningenregister opgenomen als "vergund geacht", onverminderd artikel 93.13, §3 en §4. Het vergunningenregister vermeldt de datum van opname van de constructie als "vergund geacht". De vaststelling van het feit dat bij de Vlaamse overheid geen geldig tegenbewijs bekend is, geldt als motivering voor een opname als "vergund geacht". De vaststelling dat bij de Vlaamse overheid een geldig tegenbewijs bekend is, en de omschrijving van de aard daarvan, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht". Een weigering tot opname als "vergund geacht", wordt bij gewone brief aan de eigenaar betekend. Deze mededelingsplicht geldt niet ten aanzien van die constructies waarvoor reeds een gemotiveerde mededeling werd verricht bij de opmaak van het ontwerp van vergunningenregister." ;

4° er wordt een §1ter ingevoegd, die luidt als volgt :

"§1ter. In afwijking van §1 kan de gemeente een ontwerp van vergunningenregister opmaken en naar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sturen, waarin de in §1, eerste lid, 2° en 10°, vermelde gegevens nog niet zijn opgenomen. De gemeente geeft dan aan binnen welke tijdsspanne deze gegeven aangevuld zullen worden.".

Art. 83. Aan artikel 192 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 21 november 2003, wordt een §3 toegevoegd, die luidt als volgt :

"§3. Het verval van een verkavelingsakkoord kan niet worden tegengesteld aan personen die zich op het verkavelingsakkoord beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval en op grond van het verkavelingsakkoord, stedenbouwkundige of bouwvergunningen of gunstige stedenbouwkundige attesten heeft verleend dewelke afwijken van het gewestplan. Daartoe is vereist dat voldaan is aan beide volgende voorwaarden :

1° de vergunningen of attesten zijn verleend ten aanzien van één of meer kavels van deze personen ;
2° de vergunningen of attesten zijn door de hogere overheid of de rechter niet vernietigd.".

Art. 84. In artikel 192bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij decreet van 21 november 2003, worden de woorden *"in artikel 99, §1, 6°, bedoelde"* vervangen door de woorden *"door de Vlaamse Regering vast te stellen"*.

Art. 85. In artikel 193 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 13 juli 2001, 22 april 2005 en 9 november 2007, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in §1, eerste lid, worden tussen de woorden *"een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan"* en de woorden *", een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar"*, de woorden *"waarin zowel een bindend, een richtinggevend als een informatief gedeelte zijn opgenomen"* ingevoegd ;

2° in §1, eerste lid, worden de woorden *"De aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die vóór de eerste dag van de tweede maand na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad worden ingediend, worden verder behandeld overeenkomstig de in §2 beschreven procedure."* geschrapt ;

3° §2 wordt vervangen door wat volgt :

"§2. Indien in een gezamenlijk ruimtelijk structuurplan, vermeld in artikel 18, derde lid, bindende bepalingen zijn opgenomen, worden voor de toepassing van §1, eerste lid, alle gemeenten die ressorteren onder dat gezamenlijk ruimtelijk structuurplan geacht te beschikken over een bindend gedeelte." ;

4° §2bis wordt opgeheven ;

5° in §4 worden de woorden *"en heeft voor gevolg dat, vanaf de datum van de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning of voor een verkavelingsvergunning in eerste aanleg worden ingediend bij en beslist door de deputatie, en dat alle taken van de gemeente inzake vergunningverlening worden overgenomen door de provincie. Tevens worden alle taken van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar overgenomen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Tegen de beslissingen van de deputatie inzake de vergunningsaanvragen kan beroep worden ingesteld bij de Vlaamse regering. De Vlaamse regering bepaalt de regels voor de indiening en de behandeling van het beroep"* geschrapt ;

6° §5 en §6 worden opgeheven.

Art. 86. In artikel 195quinquies van hetzelfde decreet, ingevoegd bij decreet van 8 maart 2002 en gewijzigd bij decreet van 21 november 2003, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid worden de woorden *"de artikelen 145bis en 195bis, eerste lid, 3°, vermelde voorwaarde"* vervangen door de woorden *"artikel 102, §1, en onderafdeling 2 van titel III, hoofdstuk IV, afdeling 2, vermelde voorwaarde"* ;

2° in het tweede lid worden de woorden *"voorwaarden gesteld in artikel 145bis of 195bis"* vervangen door de woorden *"voorwaarden gesteld voor de toepassing van de decretale regelingen inzake de herbouw, verbouw of uitbreiding van zonevreemde constructies of voor zonevreemde stabiliteitswerken"*.

Art. 87. Artikel 198bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij decreet van 4 juni 2003, wordt vervangen door wat volgt :

"Art. 198bis. De rechter kan vóór 16 december 2005 ingediende herstelvorderingen die nog niet door de Hoge Raad voor het Herstelbeleid of de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid werden geadviseerd, alsnog voor advies voorleggen aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

Het advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid is niet bindend voor de overheid die herstel vordert.".

Art. 88. In artikel 203 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid worden de woorden *"De artikelen 129 tot en met 132"* vervangen door de woorden *"De artikelen 117 tot en met 117.4"* ;

2° in het tweede lid worden de woorden *"bedoeld in artikel 129, eerste lid, en artikel 130, §2, eerste lid,"* vervangen door de woorden *"vermeld in artikel 117, §1, eerste lid, 2°, respectievelijk §2, 2°,"* ;

3° in het derde lid worden de woorden *"bedoeld in artikel 130, §2, eerste lid,"* vervangen door de woorden *"vermeld in artikel 117, §2, 3°,"*.

Art. 89. In hetzelfde decreet zal de bestaande tekst van artikel 204, gewijzigd bij decreten van 28 september 1999 en 21 november 2003, hoofdstuk IV, *"Inwerkingstredingsbepaling"*, vormen.

BOEK III. AANPASSING VAN HET DECREET VAN 3 MAART 1976 TOT BESCHERMING VAN MONUMENTEN, STADS- EN DORPSGEZICHTEN

Art. 90. Aan artikel 11, §4, van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, vervangen bij decreet van 21 november 2003, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"*Stedenbouwkundige vergunningen gelden als machtiging indien de vergunning het advies van het agentschap integraal overneemt.*".

Art. 91. In hetzelfde decreet wordt een hoofdstuk IVbis, bestaande uit artikel 12bis en 12ter, ingevoegd, dat luidt als volgt :

"*Hoofdstuk IVbis. Inventaris van het bouwkundig erfgoed*

Art. 12bis. De Vlaamse Regering stelt een inventaris van het bouwkundig erfgoed vast onder de vorm van een systematische oplijsting per gemeente, waarbij per opgenomen constructie of gezicht een beknopte wetenschappelijke beschrijving wordt gevoegd.

De inventaris wordt beschikbaar gesteld in boekvorm of in een beveiligd gedigitaliseerd bestand.

Art. 12ter. Een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van als bouwkundig erfgoed geïnventariseerde constructies kan slechts worden afgeleverd na een algemene onroerenderfgoedtoets, waarvoor de Vlaamse Regering de nadere regelen bepaalt.".

BOEK IV. AANPASSING VAN HET DECREET VAN 21 DECEMBER 1988 HOUDENDE OPRICHTING VAN DE VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

Art. 92. Aan artikel 11 van het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"*De landinrichting wordt daarenboven ingezet voor de coördinatie van de inrichting en de projectsgewijze integrale inrichting van gebieden in uitvoering van de ruimtelijke ordening.*".

BOEK V. AANPASSING VAN HET DECREET VAN 30 JUNI 1993 HOUDENDE BESCHERMING VAN HET ARCHEOLOGISCH PATRIMONIUM

Art. 93. In artikel 5, eerste lid, van het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium, vervangen bij decreet van 10 maart 2006, worden de woorden "*overeenkomstig artikel 127*" vervangen door de woorden "*overeenkomstig artikel 118, §1, 2°*".

BOEK VI. AANPASSING VAN HET DECREET VAN 19 APRIL 1995 HOUDENDE MAATREGELEN TER BESTRIJDING EN VOORKOMING VAN LEEGSTAND EN VERWAARLOZING VAN BEDRIJFSRUIMTEN

Art. 94. Aan artikel 17, §2, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, gewijzigd bij de decreten van 5 juli 2002 en 10 maart 2006, wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"*Het Vernieuwingsfonds heeft verder als doel in de begrotingsjaren 2009 en 2010 de kosten te dragen die voortvloeien uit de operationalisering, inning en invordering van de planbatenheffing, vermeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.*".

BOEK VII. AANPASSING VAN HET DECREET VAN 16 APRIL 1996 BETREFFENDE DE LANDSCHAPSZORG

Art. 95. Aan artikel 14, §3, van het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, gewijzigd bij decreten van 18 mei 1999 en 10 maart 2006, wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"*De adviezen over vergunningsaanvragen in de zin van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, worden verleend overeenkomstig de procedurebepalingen van dat decreet. Deze adviezen hebben de gevolgen als omschreven in artikel 99.2 en 99.3 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.*".

BOEK VIII. OPHEFFING VAN HET DECREET BETREFFENDE DE RUIMTELIJKE ORDENING, GECOÖRDINEERD OP 22 OKTOBER 1996

Art. 96. Het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij de decreten van 19 december 1998, 18 mei 1999, 26 april 2000, 13 juli 2001, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 21 november 2003 en 22 april 2005, wordt opgeheven.

BOEK IX. AANPASSING VAN HET DECREET VAN 7 JULI 2006 BETREFFENDE DE INHAALBEWEGING VOOR SCHOOLINFRASTRUCTUUR

Art. 97. In het decreet van 7 juli 2006 betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur, wordt Hoofdstuk V, bestaande uit artikel 33, vervangen door wat volgt :

"Hoofdstuk V. Medebeslissingsbevoegdheid van de Vlaamse Bouwmeester

Art. 33. De Vlaamse Bouwmeester heeft medebeslissingsbevoegdheid bij het overleg tussen de inrichtende macht en de DBFM-vennootschap met het oog op de beoordeling van het ontwerp van de scholenbouwprojecten zoals bedoeld in artikel 12, 2°.

De Vlaamse Bouwmeester verleent zijn beslissing binnen de termijnen zoals overeengekomen in onderling overleg met de DBFM-vennootschap en de inrichtende macht, rekening houdend met de randvoorwaarden waarbinnen het individuele DBFM-contract tussen de inrichtende macht en de DBFM-vennootschap gesloten wordt. Het overleg moet resulteren in een unanieme beslissing.".

BOEK X. COÖRDINATIE-EN WIJZIGINGSMACHTIGING

Art. 98. §1. De Vlaamse Regering wordt belast met de coördinatie van de bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, de wet van 17 juli 1975 betreffende de toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek en artikel 90bis Bosdecreet van 13 juni 1990, met inachtneming van de wijzigingen die daarin uitdrukkelijk of stilzwijgend wijzigingen zijn aangebracht tot het tijdstip van de coördinatie.

Te dien einde kan zij :

1° de te coördineren bepalingen anders inrichten, inzonderheid opnieuw ordenen en vernummeren ;

2° de verwijzingen in de te coördineren bepalingen dienovereenkomstig vernummeren ;

3° de te coördineren bepalingen met het oog op onderlinge overeenstemming, eenheid van terminologie en vereenvoudiging qua vorm herschrijven, zonder te raken aan de erin neergelegde beginselen.

§2. De coördinatie krijgt het volgende opschrift : "*Vlaamse codex ruimtelijke ordening*".

Art. 99. De Vlaamse Regering is ertoe gemachtigd de bestaande wettelijke en decretale bepalingen te wijzigen om ze in overeenstemming te brengen met de bepalingen van dit decreet. Deze machtiging vervalt op 31 december 2010.

De besluiten die krachtens dit artikel worden vastgesteld, houden op uitwerking te hebben als ze niet bij decreet zijn bekrachtigd binnen een termijn van negen maanden, die aanvangt de maand na deze waarin de besluiten in werking treden. De bekrachtiging werkt terug tot deze inwerkingtredingsdatum.

BOEK XI. INWERKINGTREDINGSBEPALING

Art. 100. Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2009.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,

Dirk VAN MECHELEN

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

SG

KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 44.837/1/AV
VAN 23 SEPTEMBER 2008

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer en algemene vergadering, op 1 juli 2008 door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening verzocht hem, binnen een termijn van dertig dagen, verlengd tot 1 oktober 2008, en met toepassing van artikel 85 van de wet op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, nogmaals verlengd tot 16 oktober 2008 (AV), van advies te dienen over een voorontwerp van decreet "tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid", heeft het volgende advies gegeven:

CDC 44.837/1

Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond [(1)], alsmede van de te vervullen vormvereisten.

Daarnaast bevat dit advies ook een aantal opmerkingen over andere punten. Daaruit mag echter niet worden afgeleid dat de afdeling wetgeving binnen de haar toegemeten termijn een exhaustief onderzoek van het ontwerp heeft kunnen verrichten.

*
* *

STREKKING VAN HET VOORONTWERP VAN DECREET

Het om advies voorgelegde ontwerp strekt tot een grondige herziening van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Als belangrijkste innovaties die het ontwerp omvat kan worden verwezen naar:

- het opteren voor een geïntegreerde plannings- en uitvoeringsprocedure voor projecten van gewestelijk of lokaal en strategisch belang, waarbij de aanpassing van het structuurplan gelijktijdig met de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) gebeurt (ontworpen artikelen 91*quinquies* en volgende van het decreet van 18 mei 1999);

- er wordt voorzien in de mogelijkheid voor aangrenzende gemeenten om een gezamenlijk ruimtelijk structuurplan op te maken (ontworpen nieuw derde lid van artikel 18 van het decreet van 18 mei 1999);

- de procedures voor het verkrijgen van een milieuvergunning worden beter afgestemd op die voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning (ontworpen artikelen 119 en volgende);

---

(1) Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder rechtsgrond verstaan de overeenstemming met de hogere rechtsnormen.

CE 44.837/AV

- het invoeren van het "as built"-attest, d.i. een attest waarin wordt verklaard dat handelingen betreffende een constructie of een gebouwencomplex niet of slechts marginaal afwijken van de plannen die het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of een melding (ontworpen artikel 93.6);

- het oprichten van een administratief rechtscollege, bevoegd voor het behandelen van de vergunningsbetwistingen (ontworpen artikelen 123 en volgende).

BEVOEGDHEID

A. De bevoegdheid om een administratief rechtscollege op te richten

1. Met het ontwerp wordt onder meer beoogd een Raad voor vergunningsbetwistingen op te richten[(2)].

Die Raad zal in hoofdzaak uitspraak doen over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste administratieve aanleg betreffende het toekennen of weigeren van een vergunning, maar ook over beroepen die worden ingesteld tegen valideringsbeslissingen, zijnde bestuurlijke beslissingen houdende de validering of de weigering tot validering van een as built-attest. In het ontwerp wordt de Raad voor vergunningsbetwistingen gekwalificeerd als een administratief rechtscollege (ontworpen artikel 123, tweede lid, van het decreet van 18 mei 1999).

De vraag rijst of de decreetgever bevoegd is om een administratief rechtscollege op te richten.

---

(2) Artikel 35 van het ontwerp vervangt titel III ("Vergunningenbeleid") van het decreet van 18 mei 1999. Hoofdstuk VIII van deze titel, dat de artikelen 123 tot 133.3 omvat, is gewijd aan de organisatie van de Raad voor vergunningenbetwistingen.

CE 44.837/AV

2. Luidens artikel 161 van de Grondwet kan geen administratief rechtscollege worden ingesteld dan krachtens een wet.

Aangezien dat grondwetsartikel dateert van na de totstandkoming van de staatshervorming, moet worden aangenomen dat met het woord "wet" naar de federale wet wordt verwezen(3), bij gebreke van enige tegenaanwijzing terzake in de parlementaire voorbereiding.

Het Grondwettelijk Hof heeft wel aangenomen dat de gemeenschappen en de gewesten op grond van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen bevoegd kunnen zijn om een administratief rechtscollege op te richten(4).

Evenwel dienen de criteria te zijn vervuld voor de toepassing van dat artikel 10. Zoals men weet is daartoe vereist dat de aan te nemen regeling noodzakelijk is voor de uitoefening van de bevoegdheden van de betrokken gemeenschap of het betrokken gewest, dat de aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling en dat de weerslag van de betrokken bepalingen op de aangelegenheid slechts marginaal is(5).

3. In de memorie van toelichting worden een aantal argumenten aangevoerd ter verantwoording van het concipiëren van de Raad voor vergunningsbetwistingen als

---

(3) Zie P. LEWALLE, "Les articles 160 et 161 de la Constitution relatifs au Conseil d'État et aux juridictions administratives", *A.P.T.*, 1994, (145), 155-156. Zie artikel 19, § 1, eerste lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen. Advies 38.240/3 van 26 april 2005 over een ontwerp dat geleid heeft tot het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 (*Parl. St.*, Vl. Parl., 2004-2005, nr. 347/1, (247), 263-264, nr. 21); advies 38.530/VR/3 van 12 juli 2005 dat geleid heeft tot het Provinciedecreet van 9 december 2005 (*Parl. St.*, Vl. Parl., 2005-2006, nr. 473/1, (259) 264-265, nr. 5); advies 38.567/4 van 11 juli 2005 over een voorontwerp dat geleid heeft tot het decreet van 8 december 2005 "modifiant certaines dispositions du Code de la démocratie locale et de la décentralisation" (*Parl. St.,* Parl. wall., 2004-2005, nr. 204/1, (31), 33). Grondwettelijk Hof, nr. 49/2003, 30 april 2003; zie ook, wat de Raad van State betreft, de arresten nrs. 94/2003 van 2 juli 2003 en 151/2003 van 26 november 2003 van het Grondwettelijk Hof.

(4) Grondwettelijk Hof, nr. 49/2003, 30 april 2003, B.8.1 tot B.8.5.

(5) Zie o.m. Grondwettelijk Hof, nr. 49/2003, 30 april 2003, B.8.2.

administratief rechtscollege. Volgens de stellers van het ontwerp wordt de oprichting ervan verantwoord doordat dit rechtscollege, in vergelijking met de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, een aantal voordelen zal bieden. Met name zou het in staat zijn:

- door specialisatie met meer deskundigheid te oordelen,
- sneller te beslissen.

Daarnaast wordt in de memorie van toelichting op volgende elementen gewezen:

- artikel 9 van het verdrag van Aarhus(6) verplicht om, in verband met de betrokken aangelegenheid, te voorzien in een herzieningsprocedure;
- de bedoeling van de stellers is om een legaliteitsberoep open te stellen voor elke burger-belanghebbende bij een instantie die voldoet aan de waarborgen van artikel 6.1 EVRM(7);
- een jurisdictioneel beroep biedt de meeste waarborgen in het licht van artikel 6 EVRM en beantwoordt het best aan de doelstellingen van het verdrag van Aarhus;
- de ontworpen regeling maakt het de Raad voor vergunningsbetwistingen mogelijk in laatste aanleg te beslissen, met enkel nog de mogelijkheid om een cassatieberoep in te stellen ("een gespecialiseerd administratief rechtscollege voorafgaand aan een administratief cassatieberoep bij de Raad van State biedt het voordeel dat de techniciteit en de feitelijkheid van de vergunningsproblematiek aan een diepgaand feitenonderzoek kan worden onderworpen; op die manier kan de marginale toetsing van de rechtmatigheid van het beoordelingsproces in hoofde van de betrokken bestuurlijke overheid factisch en technisch worden doorgevoerd; bij een eventueel cassatieberoep voor de Raad van State dient één en ander dan geen voorwerp van onderzoek meer te zijn").

---

(6) Verdrag betreffende toegang tot informatie, inspraak bij besluitvorming en toegang tot de rechter inzake milieuaangelegenheden, ondertekend te Aarhus op 25 juni1998, goedgekeurd bij het decreet van 6 december 2002.

(7) Europees verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, ondertekend te Rome op 4 november 1950, goedgekeurd bij de wet van 13 mei 1955.

De Raad van State is van oordeel dat de aangevoerde redenen (specialisatie, snelheid) een algemene draagwijdte hebben en *mutatis mutandis* kunnen worden ingeroepen om vele geschillen met betrekking tot de regelgeving die binnen de bevoegdheid van de gemeenschappen en de gewesten valt, aan de krachtens de federale regelgeving bevoegde rechter te onttrekken. Aldus zouden op een zeer systematische wijze administratieve rechtscolleges kunnen worden opgericht, waardoor de federale bevoegdheid in het gedrang zou worden gebracht. De stellers van het ontwerp blijven in gebreke om, specifiek met betrekking tot de aangelegenheden waarvoor de Raad voor vergunningsbetwistingen bevoegd zou zijn, aan te tonen dat aan het *sub* 2 in herinnering gebrachte noodzakelijkheidsvereiste is voldaan(8).

Uit de ontworpen regeling blijkt trouwens niet dat de Raad voor vergunningsbetwistingen, gelet op de samenstelling ervan, zijn bevoegdheid en de procedure die vóór de Raad zal moeten worden gevolgd, fundamenteel afwijkt van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak. Inzonderheid blijkt niet dat, door hun aard, de annulatieberoepen die de stellers van het ontwerp beogen te onttrekken aan de Raad van State, dermate specifiek zijn dat de ontworpen regeling zich opdringt.

---

(8) Overigens, wat de verzuchting betreft om sneller tot beslissingen te komen, dient er te worden op gewezen dat de federale overheid, op grond van artikel 6 EVRM, ertoe gehouden is ervoor te waken dat de annulatieberoepen binnen een redelijke termijn worden afgehandeld. Precies daarom werden recent een aantal maatregelen genomen tot wegwerking en beheersing van de gerechtelijke achterstand op het niveau van de Raad van State (wet van 15 september 2006 tot hervorming van de Raad van State en tot oprichting van een Raad voor Vreemdelingenbetwistingen). Zie ook advies 44.382/AV van 20 mei 2008 over een voorstel van wet "teneinde de Raad van State een bindende termijn op te leggen, wanneer hij zich uitspreekt over een beroep tot vernietiging van een benoeming" (*Parl. St.*, Kamer, 2007-2008, nr. 52-1008/2, 3 tot 6, nrs 2 en 4).

CE 44.837/AV

Er dient daarenboven op gewezen te worden dat het annulatieberoep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beantwoordt zowel aan artikel 6 EVRM[9], als aan de verplichtingen van het verdrag van Aarhus[10].

4. De conclusie is dan ook dat het de Raad van State, afdeling wetgeving, voorkomt, in het licht van de in de voorgelegde memorie van toelichting gegeven verantwoording, dat artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 te dezen geen toepassing kan vinden.

B. De bevoegdheid om de vredegerechten als bevoegde rechtbank aan te wijzen

1. Met artikel 32 van het ontwerp wordt beoogd de principiële bevoegdheid voor de vorderingen tot betaling van planschadevergoedingen bij de vredegerechten te leggen, terwijl die thans, op grond van artikel 568 van het Gerechtelijk Wetboek, zaak zijn van de rechtbanken van eerste aanleg.

In de ontworpen wijziging van artikel 86, § 1, van het decreet van 18 mei 1999 wordt evenwel bepaald dat die bevoegdheidstoewijzing geldt "onverminderd artikel 568 van het Gerechtelijk Wetboek". Volgens de memorie van toelichting betekent dit "dat geschillen aangaande planschade in de toekomst nog in eerste aanleg voor de rechtbank van eerste aanleg kunnen worden gebracht, met dien verstande dat de verweerder de materiële bevoegdheid van de geadieerde rechtbank van eerste aanleg kan betwisten (artikel 568, tweede lid, Ger.W.)".

---

(9) Grondwettelijk Hof, nr. 6/2006, 18 januari 2006, B.14.1 tot B.15 (met verwijzing naar het arrest *Kingsley* van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens). Zie ook: Grondwettelijk Hof, nr. 14/2007, 17 januari 2007, B.5.3.

(10) Zie in dit verband B. JADOT, "Protection juridictionnelle du citoyen face à l'administration et droit d'accès à la justice en matière d'environnement. L'incidence de la convention d'Aarhus et des textes de droit communautaire pris dans la foulée", in H. DUMONT, P. JADOUL en S. VAN DROOGHENBROECK, *La protection juridictionnelle du citoyen face à l'administration*, Brussel, la charte, 2007, 405-484; van dezelfde auteur: "Information et participation du public en matière d'environnement: la convention d'Aarhus et le droit communautaire passés au crible par le Conseil d'État", *A.P.T.*, 2007-2008, 3-20.

2. De bevoegdheid inzake ruimtelijke ordening staat de gewesten niet toe regels uit te vaardigen met betrekking tot de bevoegdheid en de procedure voor de rechtscolleges, waarvoor het federale niveau bevoegd is(11).

Blijft de mogelijkheid deze bevoegdheidstoewijzing door te voeren op grond van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

In dat verband moet evenwel worden vastgesteld dat in de toelichting bij artikel 32 van het ontwerp slechts gewag wordt gemaakt van een aantal voordelen en opportuniteiten verbonden aan het opteren voor de bevoegdheid van de vrederechter, terwijl het inleiden van de procedure bij de vrederechter "verdedigbaar" wordt genoemd.

Nergens in de memorie wordt evenwel gesteld dat die keuze *noodzakelijk* zou zijn voor de uitoefening van de betrokken gewestbevoegdheid, laat staan dat wordt aangetoond dat is voldaan aan alle criteria voor de toepassing van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

C. <u>De bevoegdheid om de intercommunales te onderwerpen aan de planbatenheffing</u>

1. Artikel 170, § 2, van de Grondwet luidt:

> "Geen belasting ten behoeve van de gemeenschap of het gewest kan worden ingevoerd dan door een decreet of een in artikel 134 bedoelde regel.
>
> De wet bepaalt ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde belastingen, de uitzonderingen waarvan de noodzakelijkheid blijkt".

Krachtens artikel 170, § 2, van de Grondwet beschikken de gemeenschappen en de gewesten over een eigen fiscale bevoegdheid, behalve wanneer de wet de uitzonderingen bepaalt waarvan de noodzakelijkheid blijkt. Op grond van het tweede lid kan de federale wetgever niet alleen bepaalde belastingsmateries onttrekken aan de eigen fiscaliteit van de gemeenschappen en de gewesten maar kan hij tevens bepalen dat die fiscaliteit niet geldt ten aanzien van bepaalde categorieën van

---

(11) Grondwettelijk Hof, nr. 168/2004, 28 oktober 2004, B.4.2; Grondwettelijk Hof, nr. 59/2008, 19 maart 2008, B.5.3.

belastingsplichtigen. Bovendien kan de wetgever zowel de vestiging van een belasting *a priori* verbieden, als uitzonderingen bepalen op reeds gevestigde belastingen(12).

2. Artikel 26 van de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales luidt:

> "Onverminderd de bestaande wetsbepalingen zijn de intercommunales vrijgesteld van alle belastingen ten gunste van de Staat, evenals van alle belastingen ingevoerd door de provincies, de gemeenten of enig andere publiekrechtelijke persoon".

Deze bepaling gebiedt dat de intercommunales niet alleen worden vrijgesteld van federale en lokale belastingen maar ook van gemeenschaps- en gewestbelastingen(13).

3. Met het ontworpen artikel 87.4 van het decreet van 18 mei 1999 (artikel 33 van het ontwerp) wordt beoogd de toepassing van artikel 26 van de wet van 22 december 1986 uit te sluiten wat de planbatenheffing betreft.

Artikel 26 van de wet van 22 december 1986 is door de federale wetgever aangenomen op grond van de bevoegdheid die artikel 170, § 2, tweede lid, van de Grondwet hem toekent.

De decreetgever is derhalve in beginsel niet bevoegd om af te wijken van de vrijstelling van de intercommunales van belastingen.

---

(12) Grondwettelijk Hof, nr. 66/2001, 17 mei 2001, B.3 en B.4; Grondwettelijk Hof, nr. 124/2001, 16 oktober 2001, B.3 en B.4.

(13) Grondwettelijk Hof, nr. 66/2001, 17 mei 2001, B.1; Grondwettelijk Hof, nr. 124/2001, 16 oktober 2001, B.1. In het laatstvermelde arrest oordeelde het Grondwettelijk Hof dat artikel 26 van de wet van 22 december 1986, voor de periode na de inwerkingtreding van artikel 356 van de gewone wet van 16 juli 1993 tot vervollediging van de federale staatsstructuur waarbij is bepaald dat de Staat en de gemeenschappen niet gemachtigd zijn om belastingen te heffen op de materies water en afval, artikel 170, § 2, tweede lid, van de Grondwet schendt voor zover het ook vrijstelt van de gewestbelastingen op water en afval. Door te verzaken aan elke fiscale bevoegdheid in de materies water en afval, zo oordeelde het Hof, heeft de federale wetgever verzaakt te oordelen of die vrijstelling noodzakelijk is.

ALGEMENE OPMERKINGEN

1. Aangezien het ontwerp van decreet er onder meer toe strekt het decreet van 18 mei 1999 af te stemmen op het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, zoals het zal gewijzigd zijn bij het decreet "houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning tot afstemming van de aanvraagprocedures van de stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning en het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet", [14] zullen de hier ontworpen wijzigingen gelijktijdig in werking dienen te treden met de samenhangende bepalingen van dat decreet.

2. Doorheen het ontwerp wordt meermaals gebruik gemaakt van stilzwijgende beslissingen [15].

---

[14] Over het ontwerp van dat decreet heeft de Raad van State, afdeling wetgeving, op 23 september 2008 advies 44.968/3 uitgebracht.

[15] Zie:
- ontworpen artikel 91*ter*, § 2: beslissing waarbij een project van gewestelijk en strategisch belang wordt verklaard,
- ontworpen artikel 91*sexies*, § 2: beslissing waarbij een project van groot provinciaal en strategisch belang wordt verklaard,
- ontworpen artikel 91*sexies*.1, § 8: beslissing met betrekking tot de opmaak en herziening van het bindende/richtinggevende gedeelte van een provinciaal ruimtelijk structuurplan,
- ontworpen artikel 91*septies*, § 2: beslissing waarbij een project van groot gemeentelijk en strategisch belang wordt verklaard,
- ontworpen artikel 91*septies*.1, § 8: beslissing met betrekking tot de opmaak en herziening van het bindende/richtinggevende gedeelte van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan,
- ontworpen artikel 94.2, § 2: beslissing over de wegenis bij de aanvraag van een verkavelingsvergunning,
- ontworpen artikel 114.1, § 6: beroepsbeslissing van de Vlaamse Regering met betrekking tot een planologisch attest,
- ontworpen artikel 119.4, § 3: beslissing over de volledigheid en de ontvankelijkheid van samengevoegde aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning en een milieuvergunning,
- ontworpen artikel 120.2, § 2: beslissing over de volledigheid en de ontvankelijkheid van een vergunningsaanvraag,
- ontworpen artikel 120.6, § 2: beslissing over de vergunningsaanvraag,
- ontworpen artikel 121.2, § 2: beroepsbeslissing inzake vergunningen,
- ontworpen artikel 122, § 3: beslissing over de volledigheid en de ontvankelijkheid van een vergunning binnen de bijzondere procedure,
- ontworpen artikel 122, § 4: beslissing over vergunning.

De stellers van het ontwerp dienen zich bewust te zijn van de diverse nadelen die aan het gebruik van het procédé van de stilzwijgende beslissing zijn verbonden.

In de eerste plaats is dergelijk procédé niet bevorderlijk voor de rechtszekerheid, al was het maar omdat een schriftelijke neerslag van de beslissing ontbreekt, wat tot bewijsproblemen aanleiding kan geven, en de stilzwijgende beslissing in beginsel niet op dezelfde wijze zal worden meegedeeld of bekendgemaakt als een uitdrukkelijke beslissing, met alle gevolgen vandien voor de kenbaarheid en de aanvechtbaarheid van dergelijke stilzwijgende beslissingen. Meer bepaald sluit het procédé van de stilzwijgende beslissing hierdoor ook grotere risico's in voor een schending van de belangen van derden die op een impliciete, doch daarom niet minder verstrekkende wijze in het gedrang kunnen komen.

In de tweede plaats kan het procédé van de stilzwijgende beslissing in strijd komen met het algemeen belang in de mate dat dergelijk procédé tot gevolg kan hebben dat impliciet beslissingen worden genomen zonder dat een zorgvuldige voorbereiding en afweging van alle betrokken belangen gebeurt. Daarenboven lenen niet alle aangelegenheden zich tot een stilzwijgende beslissing.

Ook een beroepsprocedure die, zoals bijvoorbeeld het geval is met de ontworpen artikelen 114.1 en 121.2 van het decreet van 18 mei 1999, kan leiden tot een stilzwijgende beslissing, verdient om de voornoemde redenen geen voorkeur.

De stellers van het ontwerp dienen dan ook de artikelen van het ontwerp waarin gebruik wordt gemaakt van het procédé van de stilzwijgende beslissing, aan een bijkomend onderzoek te onderwerpen.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 2

Volgens de omschrijving van "ruimtelijk kwetsbare gebieden" in het ontworpen artikel 2, 14°, van het decreet van 18 mei 1999 zijn de landschappelijk

waardevolle agrarische gebieden [16] van de gewestplannen niet als zodanig te beschouwen. Uit de memorie van toelichting blijkt dat de stellers van het ontwerp zich daarmee aansluiten bij de zienswijze van één auteur.

Die zienswijze gaat echter in tegen rechtspraak o.m. van het Hof van Cassatie [17] en lijkt ook in te gaan tegen de logische invulling van de betrokken notie, zodat de vraag kan worden gesteld of de gemaakte keuze correct is. De stellers van het ontwerp worden daarom verzocht zich over deze kwestie nogmaals te beraden.

Artikel 5

Artikel 5 van het ontwerp beoogt, naast andere artikelen van het decreet van 18 mei 1999, ook artikel 187 te wijzigen, alhoewel dat artikel wordt opgeheven bij artikel 58 van het ontwerp. De vermelding ervan dient dan ook te vervallen.

Artikelen 18 en 20

Overeenkomstig het ontworpen artikel 38, § 1, eerste lid, 6°, a), van het decreet van 18 mei 1999 (artikel 18, 2°, van het ontwerp) zal, in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van het planmilieueffectenrapport moeten worden opgenomen in het ruimtelijke uitvoeringsplan. In het ontworpen artikel 39*bis*, eerste lid, van het decreet van 18 mei 1999 (artikel 20 van het ontwerp) wordt aan de Vlaamse Regering de mogelijkheid gegeven om de wijze te bepalen waarop een decretaal voorgeschreven effectenrapportage geïntegreerd wordt in het RUP-planningsproces (alsook de wijze

---

(16) Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden zijn gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In die gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen (artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen).

(17) Cass. 22 februari 2005, *T.M.R.* 2005, 195 en *T.R.O.S.* 2005, 175; Cass. 13 september 2005, *T.R.O.S.* 2005, 381; Cass. 2 mei 2006, *T.M.R.* 2006, 462, noot P. LEFRANC, "Over het landschappelijk waardevol agrarisch gebied dat ruimtelijk kwetsbaar is" (cf. in het bijzonder de rechtspraak waaraan in voetnoten 60 en 62 wordt gerefereerd); Brussel 18 november 2003, *T.M.R.* 2004, 582. Zie in dit verband ook: Grondwettelijk Hof, nr. 81/2006, 17 mei 2006.

waarop de inhoud van effectenrapporten opgenomen wordt in ruimtelijke uitvoeringsplannen: zie het tweede lid van het ontworpen artikel).

Om verduidelijking gevraagd over de verhouding tussen beide bepalingen verklaarde de gemachtigde het volgende:

> "Het nieuwe artikel 38, § 1, eerste lid, 6°, omvat een «regulier» systeem waarbij in RUP's een overzicht wordt opgenomen van de conclusies van sectorale effectenrapporten (MER, passende beoordeling, ruimtelijk veiligheidsrapport, …).
>
> Het nieuwe artikel 39*bis* vormt de basis voor een uitzonderingsregeling, d.w.z. dat deze regeling slechts geldt in zoverre de Vlaamse Regering een besluit heeft aangenomen dat de rechtstreekse integratie van de inhoud van sectorale effectenrapporten in de uitvoeringsplannen regelt. In dat geval dient uiteraard geen afzonderlijk overzicht van de conclusies van deze effectenrapporten in het RUP te worden opgenomen. Waar het besluit van de Vlaamse Regering van 18 april 2008 betreffende het integratiespoor voor de milieueffectrapportage over een RUP (*B.S.* 30 mei 2008) een procedurele integratie van milieueffectrapportage en uitvoeringsplannen mogelijk maakt, biedt de regeling van het nieuwe artikel 39*bis* met andere woorden mogelijkheden voor een meer verregaande regeling, waarbij de integratie zowel betrekking heeft op het planningsproces als op de inhoud van de uitvoeringsplannen. Dat laatste betekent bvb. dat een milieueffectrapport als het ware volledig verweven kan worden doorheen het uitvoeringsplan. Bijvoorbeeld kan de door de MER-regelgeving voorgeschreven schets van de relevante aspecten van de bestaande situatie van het milieu en van de bestaande milieuproblemen die relevant zijn voor het plan geïntegreerd worden in de «weergave van de feitelijke en juridische toestand» van een RUP (artikel 38, § 1, eerste lid, 3°, DRO). De normaliter in een MER op te nemen compenserende maatregelen kunnen verweven worden in, of opgenomen worden als toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP inzake de inrichting c.q. het beheer van het gebied; de compensaties zullen immers veelal worden vertaald in inrichtings- of beheersvoorschriften".

Zoals de ontworpen bepalingen zijn geredigeerd, moeten ze tegelijk worden toegepast. Dat betekent dat bij de uitvoering van artikel 39*bis* de Vlaamse Regering geen afbreuk zal kunnen doen aan de decretaal bepaalde verplichting om in het RUP ook een overzicht van de conclusies van het planmilieueffectrapport op te nemen in het geval zo'n rapport is opgemaakt.

Bovendien dient erop gewezen te worden dat artikel 39*bis* slechts toestaat om "de wijze" te bepalen waarop een en ander zal moeten gebeuren. Het gaat dus om de bevoegdheid om regels van procedure en vormelijke aspecten te bepalen, en niet om regels met betrekking tot de inhoud van de effectenrapportage en het planningsproces te bepalen.

Artikel 26

Artikel 26 verlengt de termijn waarbinnen het recht van voorkoop bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 moet worden uitgeoefend, van vijf tot acht jaar. Er bestaat heel wat controverse over de vraag of deze vervaltermijn eenmalig is, dan wel of hij vatbaar is voor verlenging [(18)].

De gemachtigde is het ermee eens dat het wenselijk is om de gelegenheid aan te grijpen om terzake duidelijkheid te scheppen. Hij heeft verklaard dat bij de redactie van de tekst is uitgegaan van het standpunt

> "dat de overheid die na vijf (acht) jaar haar voorkooprecht wil behouden, verplicht zal zijn om tegen het einde van die termijn opnieuw een uitvoeringsplan vast te stellen om het voorkooprecht te bevestigen en het opnieuw veilig te stellen voor de volgende periode van vijf (acht) jaar.
>
> Strikt gesproken houdt één en ander geen «verlenging» in (hetgeen een continuïteit tussen het voorkooprecht op grond van RUP 1 en het voorkooprecht op grond van RUP 2 zou inhouden), doch wel een nieuwe vaststelling van een «nieuw» voorkooprecht, dat o.a. opnieuw aanleiding moet geven tot een kennisgeving, bij aangetekend schrijven, aan alle betrokken eigenaars (art. 63, vierde lid, DRO) en waarvan de uitvoering desgevallend toegewezen kan worden aan andere uitvoeringsagenten in de zin van art. 63, derde lid, DRO".

Deze verduidelijking zou in de memorie van toelichting verwerkt moeten worden.

---

(18) In de parlementaire voorbereiding van het decreet van 18 mei 1999 werd weliswaar de mogelijkheid geopperd om de vervaltermijn te verlengen (*Parl. St.*, Vl. Parl., 1998-1999, nr. 1332/1, 28; zie in dezelfde zin: J. BOSSUYT, in *Zakboekje ruimtelijke ordening 2001*, Diegem, Kluwer, 2001, 529; B. VAN OPSTAL en S. SNAET, "Kanttekeningen bij Vlaamse voorkooprechten", in K. DEKETELAERE, B. HUBEAU, en B. VAN OPSTAL (eds.), *Goed onroerend informeren*, Brugge, die Keure, 2001, 44; A. VAN BRABANT, *Ruimtelijke ordening voor vastgoedprofessionals*, Diegem, Kluwer, 2001, 137-138, nr. 224; B. VAN OPSTAL, "Informatieverplichting: voorkooprechten in het Vlaamse gewest", in B. HUBEAU (ed.), *De recente evoluties en knelpunten in de ruimtelijke ordening en de stedenbouw (1998-2002)*, Brugge, die Keure, 2002, 293; E. DESAIR, "Ruimtelijke ordening en het privaat eigendomsrecht in Vlaanderen", *T.B.O.* 2003, 26; A. DESMET, S. SNAET en R. VEKEMAN, *Stedenbouw in Vlaanderen*, Mechelen, Kluwer, 2004, 141, nr. 151), doch in de rechtsleer wordt dit niet zonder meer aanvaard (zie: D. LINDEMANS en F. DE PRETER, "Nieuw in DRO inzake planschade, planbaten en het voorkooprecht" in P. FLAMEY en J. GHYSELS (eds.), *Ruimtelijke ordening en stedenbouw anno 2000*, Diegem, Kluwer, 2000, 285-286; G. VAN HOORICK, "Ruimtelijke ordening" in *Rechtskroniek vc Notariaat deel 2*, Brugge, die Keure, 2003, 80).

CE 44.837/1

Artikel 31

In de ontworpen wijziging van artikel 85, § 1, zevende lid, van het decreet van 18 mei 1999 (artikel 31, 1°, van het ontwerp) dient te worden verwezen naar "artikel 84, § 4, 1°" in plaats van naar "§ 4, 1°".

Artikel 33

1. Het ontworpen artikel 88 van het decreet van 18 mei 1999 regelt de wijze van berekening van de planbatenheffing. Luidens het derde lid van dat artikel stelt de Vlaamse Regering uiterlijk op 20 februari 2009 een "voorstel" vast voor de berekening van de vermoede meerwaarde van de bestemmingswijzigingen, dat slechts gevolg krijgt indien het door de decreetgever binnen zestig kalenderdagen wordt bekrachtigd.

Regelgeving moet in een formeel besluit worden opgenomen, ook als die regelgeving eerst gevolg kan hebben nadat ze door de decreetgever is bekrachtigd.

Eens bekrachtigd krijgt het bij delegatie door de Regering vastgestelde besluit kracht van decreet en kan de regeling normaal slechts worden gewijzigd nadat dezelfde weg (wijzigend besluit, te bekrachtigen door de decreetgever) opnieuw is gevolgd. Door in de ontworpen bepaling de delegatie in de tijd te beperken ("uiterlijk op 20 februari 2009"), zal de bekrachtigde regeling na die datum slechts kunnen worden gewijzigd bij decreet.

Gelet op wat voorafgaat dient in het ontworpen lid "voorstel" door "besluit" vervangen te worden.

2. Bij het ontworpen artikel 91 van het decreet van 18 mei 1999 wordt een "Planbatenfonds" als begrotingsfonds opgericht.

CE 44.837/1

Naar luid van artikel 45 van de wetten op de Rijkscomptabiliteit, gecoördineerd op 17 juli 1991 [19], worden er bij "organieke wet" begrotingsfondsen opgericht door bepaalde ontvangsten te bestemmen voor uitgaven, waarvan die wet of decreet het voorwerp vaststelt. Uit voormeld artikel volgt de noodzaak om die ontvangsten nauwkeurig te definiëren. Een te vage definitie zal immers tot gevolg hebben dat alle ontvangsten die aan die definitie beantwoorden wettelijk bestemd zullen moeten worden voor de uitgaven van het begrotingsfonds, zelfs indien die uitgaven helemaal niet overeenstemmen met het voorwerp van dat fonds. In dat verband is het ontworpen artikel 91, § 2, 2°, van het decreet van 18 mei 1999 niet helemaal duidelijk.

Daarover om uitleg gevraagd, gaf de gemachtigde volgende toelichting over de bedoelde ontvangsten:

> "Aan het Planbatenfonds worden enkel de inkomsten van de planbatenheffing (artikel 91, § 2, 2°) toegewezen. Deze inkomsten worden van daaruit aangewend ter dekking van de voor de organisatie van de heffing veroorzaakte meerkosten, c.q. doorgestort naar het Rubiconfonds (indien de bestemmingswijziging gebeurt naar «bedrijvenzone» en voortkomt uit een gewestelijk RUP), c.q. aangewend voor activeringsprojecten in het licht van het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid.
>
> Artikel 91, § 2, 2°, DRO (de toewijzing van andere middelen op basis van een andere wetskrachtige norm), sluit aan bij diverse gelijkaardige bepalingen in de Vlaamse decreetgeving, maar kan effectief worden weggelaten, daar deze bepaling ten andere slechts «geactiveerd» kan worden indien een ander decreet zou worden aangenomen waarin middelen aan het Fonds worden toegewezen. Het is overigens niet de bedoeling om dergelijke andere middelen in het Fonds op te nemen".

---

[19] Krachtens artikel 71, § 1, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de gemeenschappen en de gewesten, zijn "tot de inwerkingtreding van de wet bedoeld in artikel 50, § 2, ... de vigerende bepalingen betreffende ... de controle op het verlenen en het gebruik van subsidies, evenals de bepalingen inzake de Rijkscomptabiliteit, ... van overeenkomstige toepassing op de Gemeenschappen en de Gewesten". De inwerkingtreding van de wet van 16 mei 2003 tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof, is wat de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest betreft, uitgesteld tot 1 januari 2010 (koninklijk besluit van 7 juni 2007 houdende, voor wat de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaams Gewest betreft, uitstel van inwerkingtreding van de wet van 16 mei 2003 tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof).

CE 44.837/1

Zie ook de opmerking bij het ontworpen artikel 159 van het decreet van 18 mei 1999 (artikel 54 van het ontwerp).

Artikel 34

1. Het ontworpen artikel 91*ter* van het decreet van 18 mei 1999 heeft betrekking op ruimtelijke projecten van gewestelijk en strategisch belang [(20)]. Er zijn vijf criteria die in aanmerking moeten worden genomen om een ruimtelijk project van gewestelijk en strategisch belang te verklaren, nl.

1° het ruimtelijk project is onontbeerlijk voor de dringend noodzakelijke verwezenlijking van een doelstelling van gewestelijk algemeen nut die kadert binnen één van de economische, sociale en culturele rechten, vermeld in artikel 23 en 24 van de Grondwet;
2° de doelstelling van algemeen nut kan niet via een andere weg worden gerealiseerd, of slechts door middel van alternatieven die een manifeste sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden meerkost impliceren;
3° het ruimtelijk project genereert kwalitatief hoogwaardige infrastructurele capaciteit en draagt bij tot de versteviging van de economische, sociale of culturele concurrentiepositie van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest;
4° het ruimtelijk project heeft een ongebruikelijk grote rechtstreekse en onrechtstreekse socio-economische en ruimtelijk impact;
5° het ruimtelijk project noopt tot ongebruikelijke investeringen en inspanningen op het vlak van ontwikkeling en beheer.

De memorie van toelichting specifieert deze bepalingen door aan te halen dat het bijvoorbeeld kan gaan om grootschalige huisvestingsprojecten, projecten die het werkgelegenheidspeil ten goede komen en belangrijke infrastructuurwerken die het recht op onderwijs vrijwaren.

---

(20) Zie eveneens het ontworpen artikel 91*sexies*, dat betrekking heeft op ruimtelijke projecten van groot provinciaal en strategisch belang, en het ontworpen artikel 91*septies*, dat betrekking heeft op ruimtelijke projecten van groot gemeentelijk en strategisch belang.

De vooropgestelde, cumulatieve criteria zijn algemeen geformuleerd en bakenen daardoor het toepassingsgebied van het uitzonderingsregime niet strikt af. Zo laat bijvoorbeeld het eerste criterium een vrij brede toepassing van het uitzonderingsregime toe onder meer door de verwijzing naar de economische, sociale en culturele rechten, vermeld in de artikelen 23 en 24 van de Grondwet. Artikel 23 van de Grondwet bepaalt dat ieder recht heeft op een menswaardig leven, waarbij expliciet wordt verwezen naar het recht op arbeid, het recht op sociale zekerheid, het recht op behoorlijke huisvesting, het recht op de bescherming van een gezond leefmilieu en het recht op culturele en maatschappelijke ontplooiing. Artikel 24 van de Grondwet waarborgt het recht op onderwijs.

De vraag rijst waarom een link wordt gelegd met de artikelen 23 en 24 van de Grondwet. Ten eerste betreft het daardoor een vrij vaag criterium en bovendien dekt het niet alles wat van gewestelijk en strategisch belang kan zijn (bijvoorbeeld een belangrijk mobiliteitsproject). Om het criterium te verduidelijken in het licht van wat de stellers van het ontwerp beogen, zou verder moeten worden gepreciseerd (in de tekst of in de memorie van toelichting door bijvoorbeeld een exemplatieve lijst) welke soort van projecten wordt bedoeld. Het gaat hier immers om belangrijke verschillen inzake de te volgen procedure.

Bovendien dient erop gewezen te worden dat waar het Grondwettelijk Hof uitzonderingsregimes gelinkt aan "dwingende redenen van groot algemeen belang" inzake stedenbouwkundige vergunningen heeft gevalideerd, het om zéér grootschalige, specifieke projecten ging [(21)]. Het Hof wees er telkens op dat de door de decreetgever aan de Vlaamse Regering verleende machtiging beperkt was, enerzijds, wat het voorwerp betreft en, anderzijds, wat de geldigheidsduur betreft [(22)].

---

(21) Het ging om het decreet van 14 december 2001 voor enkele bouwvergunningen waarvoor dwingende redenen van groot algemeen belang gelden, dat werd aangenomen voor bepaalde werken, handelingen en inrichtingen nodig om het zgn. Deurganckdok aan te leggen en operationeel te maken.

(22) Grondwettelijk Hof, nr. 94/2003, 2 juli 2003, B.11.1 (beroepen tot vernietiging van het decreet van 14 december 2001); Grondwettelijk Hof, nr. 151/2003, 26 november 2003, B.7.1 (beroep tot vernietiging van het decreet van 29 maart 2002 tot bekrachtiging van verleende vergunningen); Grondwettelijk Hof, nr. 56/2006, 19 april 2006, B.6.1 (beroep tot vernietiging van het decreet van 7 december 2004 tot bekrachtiging van verleende vergunningen).

CE 44.837/1

Gelet op de uitgebreidheid van het toepassingsgebied en de daaraan gekoppelde mogelijke ruime toepassing van het uitzonderingsregime staat de geconcipieerde regeling op gespannen voet met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Het komt evenwel aan het Grondwettelijk Hof toe om, in voorkomend geval, daarover in laatste instantie een oordeel te vellen.

2. Uit het ontworpen artikel 91*ter*, § 2, van het decreet van 18 mei 1999 blijkt dat, indien de Vlaamse Regering verzoekt om te verklaren dat een ruimtelijk project van gewestelijk en strategisch belang is, het "Vlaams Parlement" een beslissing neemt binnen een termijn van zestig kalenderdagen.

De woorden "Vlaams Parlement" dienen telkens vervangen te worden door de woorden "de decreetgever". Krachtens artikel 17 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen wordt de decreterende macht immers gezamenlijk uitgeoefend "door het Parlement en de Regering". De bekrachtiging dient daarenboven bij decreet te gebeuren, d.i. de vorm voor wetskrachtige bepalingen uitgaande van de decreetgever.

Artikel 35

1. In de inleidende zin van het ontworpen artikel 92 van het decreet van 18 mei 1999 wordt aangegeven dat de in het artikel opgenomen definities niet alleen gelden voor de betrokken titel, doch ook "[v]oor de toepassing van (...) zijn uitvoeringsbesluiten". De woorden "en zijn uitvoeringsbesluiten" kunnen beter worden geschrapt aangezien definities die gehanteerd worden in een decreet in beginsel ook gelden voor de uitvoeringsbepalingen bij dat decreet [(23)].

2. In het ontworpen artikel 92, 7°, van het decreet van 18 mei 1999 wordt omschreven wat onder de notie "hoofdzakelijk vergund" dient te worden verstaan.

---

(23) *Beginselen van de wetgevingstechniek. Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, Raad van State, 2008, nr. 96, te raadplegen op de internetsite van de Raad van State (www.raadvst-consetat.be).

Volgens de memorie van toelichting wordt de notie "inzonderheid als voorwaarde gebruikt bij de regelingen inzake het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van zonevreemde constructies, het planologisch attest en de toepassing van het nieuw voorgestelde artikel 145*quinquies*". Er is van de notie "hoofdzakelijk vergund" ook sprake in de ontworpen artikelen 103 (afwerkingsregel) en 145 (weekendverblijf), doch niet in verband met het uitvoeren van stabiliteitswerken (artikel 102).

Gevraagd naar een verantwoording voor dit onderscheid, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

> "Het onderscheid gaat terug op de bestaande tekst van art. 195*bis*, eerste lid, 3°, DRO, waarin gesteld wordt dat afwijkingen op de voorschriften van een plan van aanleg kunnen worden toegestaan ten bate van het uitvoeren van stabiliteitswerken aan een «bestaande vergunde woning, gebouw of constructie». Ook de aankoopplicht inzake zonevreemde constructies waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken kunnen worden verkregen, spreekt over «vergunde, niet-verkrotte gebouwen» (art. 195, eerste lid, DRO).
>
> Beide bepalingen worden geïntegreerd in het nieuwe art. 102 DRO.
>
> Volledigheidshalve dient evenwel te worden vastgesteld dat bij de voorbereiding van het decreet van 13 juli 2001, hetwelk art. 195*bis*, eerste lid, 3°, DRO heeft ingevoegd, gewag is gemaakt van een «fundamenteel basisrecht (…) tot het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken aan een bestaande vergunde woning of een bestaand vergund gebouw, zelfs indien deze werken betrekking hebben op de stabiliteit van een woning of gebouw» (*Parl. St.*, Vl. Parl., 2001-'02, 720/2, 10).
>
> Gegeven het feit dat:
>
> - enerzijds het vereiste van het vergund karakter van de betrokken constructies ten tijde van het decreet van 13 juli 2001 ook bij de afwijkingsregeling van bvb. art. 145*bis* DRO nog niet (beperkt) was versoepeld middels de invoering van het criterium «hoofdzakelijk vergund»,
> - anderzijds de decreetgever van 19 juli 2002 o.m. ten aanzien van de afwijkingsregeling van art. 145*bis* DRO gesteld heeft dat het volstaat dat de betrokken constructies «hoofdzakelijk» vergund zijn (zie ook de opmerkingen n.a.v. vraag 3.b)), omdat anders «absurde» situaties kunnen ontstaan (*Parl. St.*, Vl. Parl., 2001-'02, 1203/1, 7),
>
> dringt zich effectief in het kader van het gelijkheidsbeginsel een evaluatie op van het gegeven dat het hoofdzakelijkheidsvereiste niet doorwerkt ten aanzien van (zonevreemde) stabiliteitswerken".

Indien de ontworpen regeling ongewijzigd gehandhaafd wordt, zal voor het gehanteerde onderscheid een deugdelijke verantwoording gegeven moeten kunnen worden.

CE 44.837/1

3. Over de draagwijdte van de woorden "de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies" (ontworpen artikel 92, 7°, a), van het decreet van 18 mei 1999), heeft de gemachtigde volgende bijkomende toelichting verstrekt:

> "De formulering sluit aan bij de parlementaire voorbereiding betreffende de regeling inzake het planologisch attest voor zonevreemde bedrijven; aldaar werd inderdaad gesteld dat «hoofdzakelijk vergund» betekent «dat de vergunningstoestand van het corpus van het bedrijf, de ruggengraat of de "core business" moet aangetoond zijn» (*Parl. St.*, Vl. Parl., 2001-'02, 1203/4).
>
> De omschrijving betekent dat de gebouwen, bouwwerken en overige constructies die, in de ogen van elk normaal zorgvuldig beoordelaar, voor een bedrijf van een bepaald type en van een bepaalde grootteorde noodzakelijk zijn, behoorlijk zijn vergund of geacht moeten worden te zijn vergund.
>
> Het gaat daarbij niet om een bedrijfseconomische inschatting, waarbij bekeken wordt welk onroerend patrimonium al dan niet voorhanden zou moeten zijn om behoorlijke bedrijfsresultaten te behalen. Er moet daarentegen (enkel) vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden nagegaan en gemotiveerd welke «assets» aanwezig moeten, rekening houdend met de typologie en de grootte van het bedrijf.
>
> Een petrochemisch bedrijf dat niet over een stedenbouwkundige vergunning beschikt voor zijn koeltoren, die daarenboven niet onder een vermoeden van vergunning valt, kan niet als hoofdzakelijk vergund worden beschouwd. De koeltoren is immers een noodzakelijke aanhorigheid bij dergelijk type van bedrijf. Een zeer groot en behoorlijk vergund veevoederbedrijf, zal zijn hoofdzakelijk vergund karakter niet verliezen indien voor één van de 15 silo's geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden blijkt te zijn".

4. Gelet op de bedoeling van de stellers van het ontwerp kan in het ontworpen artikel 93.6, § 1, tweede lid, van het decreet van 18 mei 1999 wellicht beter worden geschreven: "Van marginale afwijkingen is sprake wanneer deze niet op kennelijke wijze afbreuk doen aan volgende ...".

Uit het eerste lid blijkt immers dat marginale afwijkingen worden getolereerd, terwijl in het tweede lid door het gebruik van de woorden "kennelijk geen afbreuk" de indruk wordt gewekt dat op het eerste gezicht moet blijken dat geen afbreuk is gedaan, d.i. dat er geen sprake is van een afwijking.

5. De gemachtigde is het ermee eens dat in het ontworpen artikel 93.12, eerste lid, van het decreet van 18 mei 1999, het 6° dient te vervallen.

CE 44.837/1

6. In het tweede lid van hetzelfde artikel 93.12 wordt gewag gemaakt van "een gezaghebbend advies" [(24)].

In de memorie van toelichting wordt verduidelijkt dat deze aanduiding betekent dat in het concrete geval het college van burgemeester en schepenen bij een eventuele latere validering gebonden is door het advies, in zoverre er zich na het afleveren van het attest geen nieuwe (rechts)feiten hebben voorgedaan.

Het gaat om een nieuwe rechtsfiguur [(25)], zodat het nog des te meer aanbeveling verdient ze in het ontwerp nader te omschrijven en de precieze gevolgen ervan duidelijk vast te stellen.

7. Het ontworpen artikel 93.13 van het decreet van 18 mei 1999 regelt het vermoeden van vergunning.

7.1. Er blijkt echter niet uit of, bij het opstellen van een vergunningsregister, de gemeentelijke overheid zelf actief moet nagaan of er "enig rechtens toegelaten bewijsmiddel" voorhanden is om te besluiten hetzij tot het onweerlegbaar (§ 1) hetzij tot het weerlegbaar (§ 2) vermoeden van vergunning.

De gemachtigde verklaarde daarover wat volgt:

> "Er is inderdaad geen decreetartikel voorhanden dat dergelijke verplichting rechtstreeks oplegt.
>
> Aangezien de vermoedens van vergunning in het vergunningenregister moeten worden vermeld, en het ontwerp van vergunningenregister onderworpen is aan een toetsing door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (cfr. art. 191, § 1, DRO), is het evenwel evident dat eerst van een zorgvuldige besluitvorming sprake zal zijn indien de gemeentelijke overheid voorafgaand aan de "input", in het vergunningenregister, van een "vergund geachte" constructie,

---

(24) Zie overigens ook de ontworpen artikelen 114 (eveneens te vinden in artikel 35 van het ontwerp) en 135*bis* van de wet van 18 mei 1999 (artikel 39 van het ontwerp).

(25) I. VAN DEN BOSSCHE e.a., "Resultaten van het onderzoek naar de haalbaarheid om gezaghebbend advies in te voeren - Eindrapport van de interdepartementale werkgroep «Gezaghebbend advies» bij het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap", *T.B.P.*, 2006, 593-614.

terdege heeft nagegaan of geen elementen voorhanden zijn die het vergund geacht karakter van de constructie tegenspreken.

De bevoegde overheid, wil zij op een regelmatige wijze een beslissing nemen, moet immers volledig ingelicht zijn over de belangrijke gegevens welke die beslissing kunnen beïnvloeden, hetgeen *in casu* een actieve onderzoeksplicht vooronderstelt. De recente rechtspraak van de Raad van State houdt inderdaad streng de hand aan de zorgvuldigheid bij de voorbereiding van een bestuurlijke beslissing (in casu de vaststelling van (onderdelen van) het vergunningenregister). De Raad heeft in zijn arresten van 12 juli 2002 (nr. 109.262) en 15 mei 2003 (nr. 119.444) bvb. afwijzende beslissingen tot accreditering (in het kader van het Nationaal akkoord tandheelkundigen-ziekenfondsen) door de Stuurgroep kwaliteitspromotie tandheelkunde c.q. de Nationale Commissie van het R.I.Z.I.V. geannuleerd op grond van het feit dat bij de verwerking van de gegevens uitgegaan werd van onvolledige dossiers en foutieve feitelijke gegevens.

Uit het zorgvuldigheidsbeginsel vloeit o.i. aldus op dwingende wijze voort dat de gemeentelijke overheid, bij de opmaak en actualisering van het vergunningenregister, actief dient na te gaan of ja dan nee enig tegenbewijs voorhanden is".

Een en ander zou beter in het ontwerp tot uiting moeten worden gebracht.

7.2. Dat de opname van een goed in het vergunningenregister een "rechtenscheppend" karakter kan hebben (zie het ontworpen artikel 93.13, § 2, tweede lid), lijkt niet te rijmen met het feit dat de inhoud van dit register in essentie een informerend en derhalve declaratief karakter heeft [(26)].

Indien aan dit deel van het register een ander karakter wordt toegekend, opent dit ook de mogelijkheid om beroep tegen dergelijke beslissingen aan te tekenen.

8. In de ontworpen artikelen 110.5, 110.6 en 110.7 van het decreet van 18 mei 1999 wordt melding gemaakt van "de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning".

---

(26) Zie: R.v.St., Van Remmen en Franckx, nr. 157.903, 25 april 2006, noot R. VEKEMAN, "Vermelding in het vergunningenregister en annulatieberoep bij de Raad van State", *T.Gem*. 2007, 80-81; R.v.St., Van Cleemputte en Verbeke, nr. 171.659, 31 mei 2007. Vgl. ook Cass. 13 december 2005, *T.R.O.S.* 2006, 347, conclusie procureur-generaal M. DE SWAEF en noot W. RASSCHAERT en J. BELEYN, "Over het vermoeden van vergunning en het louter declaratieve karakter van de vermelding ervan in het vergunningenregister".

CE 44.837/1

Hierover om verduidelijking gevraagd, gaf de gemachtigde volgende toelichting:

> "De terminologie sluit aan bij de invulling van het begrip «hoofdzakelijk vergund», betrokken op bedrijven (cfr. het nieuw voorgestelde art. 92, 7°, DRO) (...).
>
> B. BOUCKAERT en T. DE WAELE stellen dat «inzake de conditie van het vergund zijn een dosis realiteitszin mag gehanteerd worden. Stellen dat bijvoorbeeld een groot textielbedrijf niet over de nodige milieuvergunning beschikt omdat voor één van de brandstoftanks geen vergunning voorhanden blijkt te zijn gaat allicht een stap te ver» (Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest, Brugge, Vanden Broele, 2004, 105, vn. 7).
>
> Het gaat dus om gevallen waarin de basisactiviteit van de inrichting vergund is, doch de milieuvergunning niet helemaal up to date is doordat enkele rubrieken uit de indelingslijst opgenomen in bijlage 1 van Vlarem I niet zijn vergund".

Het verdient aanbeveling om enige verduidelijking in de memorie van toelichting op te nemen.

9. In het ontworpen artikel 117.4, § 2, van het decreet van 18 mei 1999 wordt voorzien in de mogelijkheid voor de houder van een verkavelingsvergunning om eraan te verzaken.

De mogelijkheid om aan een verkavelingsvergunning te verzaken dient met de nodige omzichtigheid benaderd te worden, gelet onder meer op het feit dat rechten van derden in het gedrang kunnen komen. De verzaking kan bijvoorbeeld niet aangewend worden als een eenvoudig middel om te ontsnappen aan stedenbouwkundige voorschriften uit de verkaveling die door een aanvrager als te streng worden ervaren. Het Hof van Cassatie stelde onder meer als vereiste dat de verzaking verplicht aan de tenuitvoerlegging van de verkaveling dient vooraf te gaan [(27)]. Het ontworpen decreetsartikel bevat dit vereiste niet, en maakt ook de verzaking voor "één of meer kavels" mogelijk, door de eigenaar daarvan - en dus blijkbaar niet alleen door de verkavelaar.

---

(27) Zie inz. Cass. 13 april 1984, waarnaar in de memorie van toelichting verwezen wordt.

CE 44.837/1

Daarover om uitleg verzocht en geconfronteerd met de vraag of de ontworpen regeling misbruik uitsluit, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

"Het gesignaleerde aandachtspunt is terecht.

Inderdaad werd reeds aangevoeld dat de ontwerpdecreetgeving inzake de verzaking nauwer dient aan te sluiten bij het bestaande contentieux, waar wordt gesteld dat een verzaking geen afbreuk mag doen aan de rechten van derden. Een afstand door de verkavelaar zal "niet meer mogelijk zijn wanneer reeds een aanvang werd genomen met de realisatie van de verkavelingsvergunning, hetzij door de vervreemding van één of meerdere loten, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de aflevering van de vergunning werd verbonden. In dergelijk geval zal een "afstand" van de vergunning moeten gebeuren door middel van de procedure van wijziging van de verkavelingsvergunning. Een afstand van de verkavelingsvergunning ná de (gedeeltelijke) uitvoering ervan blijft wel mogelijk door de eigenaar die alle loten heeft verworven of in geval van akkoord van alle eigenaars" (S. LUST, D. LINDEMANS en Y. LOIX, "Vergunningen", in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, Brugge, Die Keure, 2004, 652).

Om die reden zal het tekstontwerp effectief moeten worden aangepast.

Op grond van de aangehaalde rechtsleer werd een aangepaste tekst uitgewerkt, die verder op interkabinettenniveau zal moeten worden besproken:

Art. §1. Een verkavelaar kan eenzijdig afstand doen van uit de verkavelingsvergunning verkregen rechten, behoudens indien reeds een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van de verkavelingsvergunning, hetzij door het stellen van één of meer rechtshandelingen, vermeld in artikel 117, § 1, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de aflevering van de verkavelingsvergunning verbonden werd.

Aan een geheel of gedeeltelijk verwezenlijkte verkavelingsvergunning kan wél worden verzaakt door de eigenaar die alle kavels heeft verworven, of in geval van akkoord van alle eigenaars.

§2. Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het vergunningverlenende bestuursorgaan.

§3. De verzaking heeft eerst gevolg vanaf de akteneming ervan door het vergunningverlenende bestuursorgaan.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan stelt de persoon die verzaakt van die akteneming in kennis".

10. In het ontworpen artikel 119.4, § 2, van het decreet van 18 mei 1999 worden de gevallen vermeld waarbij de behandeling van beide aanvragen definitief zal worden stopgezet.

Het is niet duidelijk waarom in de hypothese dat de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning onvolledig is, de aanvrager niet de mogelijkheid krijgt om binnen een door de Vlaamse Regering vast te stellen termijn zijn dossier aan te vullen, terwijl in die mogelijkheid wel wordt voorzien in het geval de aanvraag voor een milieuvergunning onvolledig is [(28)].

In het licht van het grondwettelijk beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie zal voor dit verschil in behandeling een deugdelijke verantwoording gegeven moeten kunnen worden.

11. Luidens het ontworpen artikel 119.4, § 3, van het decreet van 18 mei 1999 worden samengevoegde aanvragen geacht ontvankelijk en volledig te zijn als de "meldingsbrief" vermeld in paragraaf 1, niet wordt betekend binnen een termijn van veertien kalenderdagen.

Die ontworpen regeling komt er op neer dat, in de hypothese dat geen "meldingsbrief" wordt verstuurd of dat de "meldingsbrief" te laat wordt verstuurd, de samengevoegde aanvragen worden geacht ontvankelijk en volledig te zijn, zelfs indien het dossier niet volledig is. Zulk een regeling doet dan ook ernstige vragen rijzen naar de werkbaarheid ervan [(29)], waardoor in het bijzonder de rechtszekerheid in het gedrang kan worden gebracht.

Indien de stellers van het ontwerp er niettemin voor opteren om toch te werken met een regeling waarbij voorafgaand de ontvankelijkheid en volledigheid van een aanvraag dient te worden onderzocht, moet worden afgestapt van een stilzwijgende "ontvankelijkheids- en volledigheidsbeslissing". Een uitdrukkelijke beslissing van de

---

(28) Zie artikel 8*sexies*, § 2, van het voorontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning tot afstemming van de aanvraagprocedures van de stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning en het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet, waarover de Raad van State, afdeling wetgeving, op 23 september 2008 het advies 44.968/3 heeft gegeven.

(29) Wat bijvoorbeeld als de plannen geheel of gedeeltelijk ontbreken?

bevoegde overheid is dan ook noodzakelijk, waarbij bovendien in de tekst dient te worden gepreciseerd wie die "ontvankelijkheids- en volledigheidsbeslissing" zal nemen.

12. Luidens het ontworpen artikel 119.7, tweede lid, van het decreet van 18 mei 1999 worden beide beslissingen via het uniek gemeentelijk loket en door middel van één brief aan de aanvrager betekend.

Het is niet duidelijk of het hier een gewone brief (cfr. terminologie in het ontworpen artikel 119.4, § 1) dan wel een aangetekende brief betreft. Dit zal in de tekst moeten worden verduidelijkt.

13. Artikel 120.3, § 1, van het decreet van 18 mei 1999 machtigt de Vlaamse Regering om te bepalen welke vergunningsaanvragen onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek. Zoals de thans geldende regeling, bepaalt ook de ontworpen bepaling dat aanvragen voor een vergunning waarvoor een milieueffectenrapport moet worden opgemaakt, steeds aan een openbaar onderzoek dienen te worden onderworpen.

In tegenstelling tot de thans geldende regeling wordt echter niet meer voorzien in een verplicht openbaar onderzoek voor alle van de plannen afwijkende aanvragen [(30)]. Nochtans is het houden van een publieke raadpleging in die gevallen vrij vanzelfsprekend vermits elk van die plannen aan een openbaar onderzoek onderworpen is geweest en het niet aangewezen is om dit openbaar onderzoek naderhand uit te hollen door afwijkende vergunningen te verlenen, zonder openbaar onderzoek.

Vraag is wat de motivering is om in het decreet niet langer dergelijke verplichting op te nemen. In het licht van het grondwettelijk beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie zal voor de gelijke behandeling van deze duidelijk verschillende gevallen een deugdelijke verantwoording gegeven moeten kunnen worden.

14. Op grond van het ontworpen artikel 124, § 1, derde lid, van het decreet van 18 mei 1999 kan de Raad voor vergunningsbetwistingen bij de vernietiging van een

---

(30) Cf. artikel 109, § 1, tweede lid, van het decreet van 18 mei 1999.

vergunnings- of valideringsbeslissing het bestuur bevelen een nieuwe beslissing te nemen en de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld. Daarbij kan de Raad "afwijken van de bij of krachtens dit decreet bepaalde procedurevoorschriften, in zoverre zulks verantwoord wordt vanuit proceseconomische redenen en de nood aan een snel en efficiënt rechtsherstel".

Doordat de Raad voor vergunningsbetwistingen gemachtigd wordt om bestaande - zelfs decretale - regels terzijde te schuiven, staat deze regeling op gespannen voet met de scheiding der machten, de normenhiërarchie en de rechtsstaat. Dat een rechtscollege dat verondersteld wordt decretale regels toe te passen, ze ook terzijde mag schuiven, niet wegens strijdigheid met hogere regels, maar wegens eigen inzichten, vormt een inbreuk op die drie beginselen.

Dergelijke regeling kan slechts worden aanvaard onder het voorbehoud dat de gevallen van afwijking in het ontwerp worden bepaald of dat de machtiging aan strikte criteria wordt gekoppeld.

15 Op grond van het ontworpen artikel 128, § 2, van het decreet van 18 mei 1999 dienen de beroepen bij de Raad voor vergunningsbetwistingen te worden ingesteld binnen twintig kalenderdagen. Naast het geval waarbij de beslissing wordt betekend, geldt die vervaltermijn ook als de beslissing slechts moet worden aangeplakt. Het is dan ook zeer de vraag of die relatief beperkte termijn in die gevallen wel verantwoord is en of de stellers van het ontwerp de rechtszekerheid niet teveel laten doorwegen ten nadele van een efficiënte rechtsbescherming. Gelet op het gegeven dat die termijn de betrokkenen moet toelaten om én kennis te nemen van de aanplakking, én de beslissing te onderzoeken, én een verzoekschrift op te stellen, én bij dit alles eventueel ook nog een juridisch consult in te winnen, lijkt twintig kalenderdagen bijzonder kort.

CE 44.837/1

Artikel 54

Bij het ontworpen artikel 159 van het decreet van 18 mei 1999 wordt een "Fonds Minnelijke Schikkingen" als begrotingsfonds opgericht.

Gelet op de noodzaak om de ontvangsten van het begrotingsfonds nauwkeurig te definiëren (zie de opmerkingen gemaakt bij het ontworpen artikel 91), verklaarde de gemachtigde het volgende:

> "Het Fonds wordt de facto enkel gespijsd met de middelen die voortkomen uit de toepassing van de nieuwe regeling inzake de minnelijke schikkingen; de bedragen die met die minnelijke schikkingen verbonden zijn, worden in het Fonds gestort. Dat is de inhoud van het nieuwe artikel 159, tweede lid, 1°, DRO.
>
> Artikel 159, tweede lid, 2°, DRO (de toewijzing van andere middelen op basis van een andere wetskrachtige norm), sluit aan bij diverse gelijkaardige bepalingen in de Vlaamse decreetgeving(31), maar kan effectief worden weggelaten, daar deze bepaling ten andere slechts "geactiveerd" kan worden indien een ander decreet zou worden aangenomen waarin middelen aan het Fonds worden toegewezen. Het is overigens niet de bedoeling om dergelijke andere middelen in het Fonds op te nemen".

Artikel 74

De adviseurs van de Raad voor vergunningsbetwistingen zijn blijkbaar te beschouwen als een soort van referendarissen (zie ontworpen artikel 125.2), doch hun precieze taak is onduidelijk. Op grond van het ontworpen artikel 179 van het decreet van 18 mei 1999 zullen bij overgangsmaatregel de eerste aan te wijzen adviseurs bij voorrang worden aangeduid onder de zich kandidaat stellende ambtenaren van het departement en het agentschap die voldoen aan de voorwaarden en batig zijn gerangschikt bij de vergelijkende proef. Het is dus niet ondenkbaar dat alle adviseurs op grond van de overgangsregeling worden aangeworven.

---

(31) Vb. art. 20, § 2, 2°, van het decreet van 17 juli 2000 houdende de organisatie van de elektriciteitsmarkt.

Deze bepaling kan voor problemen zorgen in het licht van artikel 6 EVRM, met name wat de noodzakelijke onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de Raad betreft [(32)].

Een onpartijdige rechter mag op het ogenblik dat hij oordeelt over een geschil niet in een andere hoedanigheid kennis hebben genomen van dat geschil. Een adviseur is niet gelijk te stellen met een rechter van de Raad, doch als medewerker van de Raad zal een adviseur ongetwijfeld een belangrijke taak krijgen. Daardoor is het recruteren van de adviseurs uit de Vlaamse administratie stedenbouw problematisch omdat daardoor de objectieve onpartijdigheid van de Raad indirect wordt aangetast. Voor iemand die opkomt tegen een beslissing die bijvoorbeeld gebaseerd is op een standpunt van die administratie, is de betrokkenheid van een voormalig lid van die administratie niet vertrouwenwekkend.

---

(32) B. DE SMET e.a., "Artikel 6. Recht op eerlijk proces" in J. VANDE LANOTTE en Y. HAECK (eds.), *Handboek EVRM*, dl. 2, vol. I, 497 e.v.

SG 44.837/AV

De algemene vergadering van de afdeling wetgeving was samengesteld uit

de Heren	R. ANDERSEN,	eerste voorzitter, voorzitter,
	M. VAN DAMME, P. HANSE,	kamervoorzitters,
	P. LIENARDY, J. BAERT, J. SMETS, P. VANDERNOOT,	
Mevrouw	M. BAGUET,	
de Heren	B. SEUTIN, W. VAN VAERENBERGH,	staatsraden,
	M. RIGAUX, H. BOSLY, M. TISON,	
Mevrouw	A. VAN WEYEMBERGH,	assessoren van de afdeling wetgeving,
Mevrouw	A. BECKERS,	griffier.

De verslagen werden uitgebracht door de Heer X. DELGRANGE, eerste auditeur, en Mevrouw G. SCHEPPERS, auditeur.

DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

A. BECKERS R. ANDERSEN

SG 44.837/1

De eerste kamer was samengesteld uit

de Heren	M. VAN DAMME,	kamervoorzitter,
	J. BAERT, W. VAN VAERENBERGH,	staatsraden,
	M. RIGAUX, M. TISON,	assessoren van de afdeling wetgeving,
Mevrouw	A. BECKERS,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door Mevrouw G. SCHEPPERS, auditeur.

DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

A. BECKERS M. VAN DAMME

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

De Vlaamse Regering,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,

Na beraadslaging,

Besluit:

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

BOEK I

Algemene bepaling

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

BOEK II

Aanpassingen en aanvullingen
betreffende het decreet van 18 mei 1999
houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

TITEL I

Inleidende bepalingen

HOOFDSTUK I

Verfijning begrippenkader

Artikel 2

In artikel 2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij decreten van 10 maart 2006 en 16 juni 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de huidige tekst zal §1 vormen, met dien verstande dat:

a) in het bij decreet van 10 maart 2006 toegevoegde punt 7°, de woorden "werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang, als vermeld in artikel 103" vervangen worden door de woorden "handelingen van algemeen belang, vermeld in artikel 92, 5°";

b) het bij decreet van 16 juni 2006 toegevoegde punt 7° hernummerd wordt tot een punt 9°;

c) de punten 10° tot en met 18° worden toegevoegd, die luiden als volgt:

"10° Aanpassings- en aanvullingsdecreet: het decreet van […] tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid;

11° afschrift: een fotokopie of een digitale kopie;

12° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

13° (sub)categorie van gebiedsaanduiding: een generieke gebiedsbestemming, vermeld in artikel 39, §2;

14° handelingen: werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties;

15° plan van aanleg: een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg;

16° ruimtelijk kwetsbare gebieden:

a) de volgende gebieden, aangewezen op plannen van aanleg:

1) agrarische gebieden met ecologisch belang;

2) agrarische gebieden met ecologische waarde;

3) bosgebieden;

4) brongebieden;

5) groengebieden;

6) natuurgebieden;

7) natuurgebieden met wetenschappelijke waarde;

8) natuurontwikkelingsgebieden;

9) natuurreservaten;

10) overstromingsgebieden;

11) parkgebieden;

12) valleigebieden;

b) gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen, en sorterend onder één van volgende categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding:

1) bos;

2) parkgebied;

3) reservaat en natuur;

c) het Vlaams Ecologisch Netwerk, bestaande uit de gebiedscategorieën Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling, vermeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

d) de beschermde duingebieden en de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens artikel 52, §1, van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud;

17° stedenbouwkundig voorschrift: een reglementaire bepaling, opgenomen in:

a) een ruimtelijk uitvoeringsplan;

b) een plan van aanleg;

c) een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996;

18° Vlaamse Belastingdienst: de gewestelijke administratie, bevoegd voor de inning en invordering van de Vlaamse belastingen.";

2° er wordt een §2 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§2. Onverminderd specifieke delegaties, kan de Vlaamse Regering de samenstellings- en kennisgevingswijze bepalen van de aanvragen die krachtens dit decreet worden verricht of de dossiers die op grond van dit decreet worden samengesteld.

In gevallen waarin dit decreet een aangetekend schrijven of een afgifte tegen ontvangstbewijs vereist, kan de Vlaamse Regering tevens een beveiligde zending, vermeld in §1, 12°, c), toelaten.".

HOOFDSTUK II

Afschaffing jaarverslag en -programma Voortgangsbewaking planningsprocessen

Artikel 3

In titel I van hetzelfde decreet wordt het opschrift van hoofdstuk II vervangen door wat volgt:

"HOOFDSTUK II

Voortgangsbewaking inzake de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen".

Artikel 4

Artikel 6 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, wordt vervangen door wat volgt:

"Artikel 6

De bij het Vlaams Parlement in te dienen beleidsbrieven over het beleidsveld ruimtelijke ordening omvatten onder andere:

1° objectieven betreffende de opstart en behandeling van gewestelijke planningsprocessen in het betrokken kalenderjaar;

2° globale objectieven betreffende de opstart en behandeling van provinciale en gemeentelijke planningsprocessen in het betrokken kalenderjaar;

3° een rapportering omtrent de voortgang van planningsprocessen en de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, telkens op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen met betrekking tot het aanleveren van provinciale en gemeentelijke gegevens in het kader van de rapporteringsplichten, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°. Deze gegevens worden eerst aan de Vlaamse Regering overgemaakt nadat de provincieraad, respectievelijk de gemeenteraad van deze gegevens akte hebben genomen.".

HOOFDSTUK III

Afstemming op terminologie Provinciedecreet

Artikel 5

In artikelen 8, 9, 13, 22, 25, 26, 27, 28, 33, 34, 41, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 76, 187 en 190 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 21 november 2003, 22 april 2005, 10 maart 2006 en 9 maart 2007, worden de woorden "bestendige deputatie" telkens vervangen door het woord "deputatie".

HOOFDSTUK IV

Deontologische regeling en evenwichtige vertegenwoordiging binnen VLACORO, PROCORO en GECORO

Artikel 6

In artikel 7 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 10 maart 2006, worden een §4/1 en een §4/2 ingevoegd, die luiden als volgt:

"§4/1. Het is voor een lid van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening verboden deel te nemen aan de bespreking en de stemming over aangelegenheden waarin hij een rechtstreeks belang heeft, hetzij persoonlijk, hetzij als gelastigde, of waarbij de echtgenoot, of bloed- of aanverwanten tot en met de tweede graad een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben.

Voor de toepassing van het eerste lid worden personen die wettelijk samenwonen, met echtgenoten gelijkgesteld.

§4/2. De Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening is een adviesorgaan, onderworpen aan het decreet van 13 juli 2007 houdende bevordering van een meer evenwichtige participatie van vrouwen en mannen in advies- en bestuursorganen van de Vlaamse overheid.".

Artikel 7

In artikel 8 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 21 november 2003 en 10 maart 2006, worden een §4/1 en een §4/2 ingevoegd, die luiden als volgt:

"§4/1. Het is voor een lid van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening verboden deel te nemen aan de bespreking en de stemming over aangelegenheden waarin hij een rechtstreeks belang heeft, hetzij persoonlijk, hetzij als gelastigde, of waarbij de echtgenoot, of bloed- of aanverwanten tot en met de tweede graad een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben.

Voor de toepassing van het eerste lid worden personen die wettelijk samenwonen, met echtgenoten gelijkgesteld.

§4/2. De regelingen inzake evenwichtige vertegenwoordiging van vrouwen en mannen, vermeld in artikel 193, §2, van het Provinciedecreet van 9 december 2005, zijn van overeenkomstige toepassing op de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening.".

Artikel 8

In artikel 9 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 21 november 2003 en 10 maart 2006, worden een §4/1 en een §4/2 ingevoegd, die luiden als volgt:

"§4/1. Het is voor een lid van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening verboden deel te nemen aan de bespreking en de stemming over aangelegenheden waarin hij een rechtstreeks belang heeft, hetzij persoonlijk, hetzij als gelastigde, of waarbij de echtgenoot, of bloed- of aanverwanten tot en met de tweede graad een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben.

Voor de toepassing van het eerste lid worden personen die wettelijk samenwonen, met echtgenoten gelijkgesteld.

§4/2. De regelingen inzake evenwichtige vertegenwoordiging van vrouwen en mannen, vermeld in artikel 200, §2, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, zijn van overeenkomstige toepassing op de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.".

Artikel 9

In titel I, hoofdstuk III, van hetzelfde decreet wordt afdeling 4, bestaande uit artikel 9bis, ingevoegd bij decreet van 4 juni 2003, vervangen door wat volgt:

"AFDELING 4

Algemene bepaling

Artikel 9/1

De Vlaamse Regering stelt een deontologische code vast. Deze omvat het geheel van beginselen, gedragsregels en richtlijnen die de leden van de Vlaamse, provinciale en gemeentelijke commissies voor ruimtelijke ordening tot leidraad dienen bij de uitoefening van hun mandaat.".

HOOFDSTUK V

Gezamenlijke gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren

Artikel 10

In artikel 15, §2, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij decreet van 21 november 2003, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Twee of meer gemeenten kunnen een interlokale vereniging of een stichting oprichten waarvan het doel gelegen is in de aanstelling en het loopbaanbeheer van één of meer gezamenlijke stedenbouwkundige ambtenaren. Ten minste wordt een voltijdse opdracht ingericht. De gezamenlijke stedenbouwkundige ambtenaren zijn onderworpen aan dezelfde geldelijke en administratieve rechtspositieregelingen als diegene die van toepassing zijn op de personeelsleden van de gemeente waar de zetel van de interlokale vereniging of de stichting gevestigd is.".

HOOFDSTUK VI

Aanstellingsvoorwaarden gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren

Artikel 11

In artikel 16 van hetzelfde decreet worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden "hebben betrekking op opleiding, beroepservaring en andere vereisten die verband houden met de stedenbouw en de ruimtelijke ordening, en" worden geschrapt;

2° er wordt een zin toegevoegd, die luidt als volgt:

"Als aanstellingsvoorwaarde geldt een studiebewijs, een bewijs van bekwaamheid, vermeld in artikel 38 van het decreet van 30 april 2004 betreffende de flexibilisering van het hoger onderwijs in Vlaanderen en houdende dringende hogeronderwijsmaatregelen, de competenties verworven door activiteiten die het personeelslid uitoefent of heeft uitgeoefend, en/of specifieke vereisten die verband houden met de ruimtelijke ordening.".

TITEL II

Planologie

HOOFDSTUK I

Gezamenlijke opmaak van gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen

Artikel 12

In artikel 18 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, wordt tussen het tweede en het derde lid een nieuw lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Aangrenzende gemeenten kunnen voor de totaliteit van hun grondgebieden een gezamenlijk ruimtelijk structuurplan opmaken, met structuurbepalende elementen en taakstellingen van zowel gemeentegrensoverstijgend als gemeentelijk niveau. Voor de toepassing van dit decreet wordt het gezamenlijk ruimtelijk structuurplan echter geacht te bestaan uit afzonderlijke gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen per gemeentelijk grondgebied, onverminderd artikel 193, §2.".

HOOFDSTUK II

Afstemming ruimtelijke structuurplannen – grond- en pandenbeleidsplannen

Artikel 13

In artikel 19 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 21 november 2003 en 10 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° een §4/1 wordt ingevoegd, die luidt als volgt:

"§4/1. Het actieprogramma van het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen, vermeld in artikel 2.2.1, §2, 3°, van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid, wordt geïntegreerd in het bindend en het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, uiterlijk op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van dat structuurplan.

Provincie- en gemeenteraden kunnen in hun ruimtelijke structuurplannen de beleidskeuzen vastleggen met betrekking tot de door de lokale besturen behartigde aspecten van het grond- en pandenbeleid.";

2° in §6 worden de woorden "de werken en handelingen, bedoeld in artikelen 99 en 101" vervangen door de woorden "vergunningsaanvragen" en worden de woorden ", bedoeld in artikel 135" geschrapt.

HOOFDSTUK III

Opstart openbaar onderzoek bij ruimtelijke structuurplannen

Betrokkenheid SERV en Minaraad bij Vlaamse ruimtelijke structuurplanning

Artikel 14

In artikel 20 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000 en 10 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in §3 wordt tussen het tweede en het derde lid een nieuw lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste dag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.";

2° aan §7 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen en de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen kunnen eveneens, binnen de termijnregeling, vermeld in het eerste lid, een standpunt uitbrengen over het ontwerp van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.".

Artikel 15

In artikel 27, §1, van hetzelfde decreet, wordt tussen het tweede en het derde lid een nieuw lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste dag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.".

Artikel 16

In artikel 33, §3, van hetzelfde decreet wordt tussen het tweede en het derde lid een nieuw lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste dag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.".

HOOFDSTUK IV

Verfijning planologisch subsidiariteitsbeginsel

Artikel 17

Aan artikel 37 van hetzelfde decreet, waarvan de huidige tekst §1 zal vormen, wordt een §2 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§2. Een planningsniveau kan met instemming van alle op grond van de ruimtelijke structuurplanning bevoegde planningsniveaus een planningsinitiatief nemen voor de totaliteit van een bepaald gebied, ook al beschikt het daartoe niet over de noodzakelijke planningsbevoegdheden.

De instemming, vermeld in het eerste lid, wordt verleend door de Vlaamse Regering, de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen. Zij wordt schriftelijk gegeven, uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering.

De instemming houdt in dat aan het initiërende planningsniveau de nodige planningsbevoegdheden worden gedelegeerd.

Bij het verlenen van de instemming kunnen de planningsniveaus afspraken maken over de verdeling van de kosten verbonden met de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan en van financiële lasten of opbrengsten ten gevolge van de planschadevergoeding of de planbatenheffing die in voorkomend geval uit het ruimtelijk uitvoeringsplan zal ontstaan. In voorkomend geval kan daarbij worden afgeweken van artikel 91/9, §3, eerste lid, 2° tot en met 4°.

De delegatie vervalt vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De principieel bevoegde planningsniveaus kunnen het in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan later geheel of gedeeltelijk vervangen binnen hun eigen planningsbevoegdheden. In voorkomend geval wordt daarbij het beginsel dat lagere ruimtelijke uitvoeringsplannen niet mogen afwijken van hogere uitvoeringsplannen, vermeld in artikel 44, §2, tweede lid, en artikel 48, §3, buiten toepassing gelaten.

De regeling van deze paragraaf kan niet worden aangewend voor ruimtelijke projecten van gewestelijk en strategisch belang respectievelijk ruimtelijke projecten van groot lokaal en strategisch belang in de zin van titel II/1.".

HOOFDSTUK V

Inhoud ruimtelijke uitvoeringsplannen

Artikel 18

In artikel 38 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 21 november 2003, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in §1, eerste lid, wordt aan punt 2° een zinsnede toegevoegd, die luidt als volgt:

", en, desgevallend, de normen, vermeld in artikelen 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid;";

2° in §1, eerste lid, wordt punt 6° vervangen door wat volgt:

"6° in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:

a) het planmilieueffectenrapport;

b) de passende beoordeling;

c) het ruimtelijk veiligheidsrapport;

d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;";

3° aan §1, eerste lid, wordt een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"7° in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 84, een planbatenheffing, vermeld in artikel 87, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid.";

4° in §1 worden tussen het eerste en het tweede lid twee nieuwe leden ingevoegd, die luiden als volgt:

"In voorkomend geval wordt de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, §4, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid opgenomen in een toelichtingsnota bij het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Alle aangelegenheden die krachtens artikel 54, geregeld kunnen worden in stedenbouwkundige verordeningen, met uitsluiting van artikel 54, eerste lid, 11°, kunnen het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundig voorschrift van een ruimtelijk uitvoeringsplan.".

HOOFDSTUK VI

Categorieën van gebiedsaanduiding

Artikel 19

Artikel 39, §2, van hetzelfde decreet, opgeheven bij decreet van 22 april 2005, wordt opnieuw opgenomen in volgende lezing:

"§2. Een stedenbouwkundig voorschrift in een ruimtelijk uitvoeringsplan sorteert te allen tijde onder een categorie of een subcategorie van gebiedsaanduiding.

De categorieën van gebiedsaanduiding zijn de volgende:

1° "wonen", ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaanduiding:

a) "woongebied", in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen;

b) "gebied voor wonen en voor landbouw", in hoofdzaak bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en aan het wonen verwante activiteiten;

2° "bedrijvigheid", in hoofdzaak bestemd voor bedrijfsactiviteiten en/of kantoren;

3° "recreatie", in hoofdzaak bestemd voor recreatie, dagrecreatie en/of verblijfsrecreatie;

4° "landbouw", ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaanduiding:

a) "agrarisch gebied", in hoofdzaak bestemd voor beroepslandbouw;

b) "agrarische bedrijvenzone", in hoofdzaak bestemd voor de inplanting van agrarische bedrijven, in het bijzonder glastuinbouw;

c) "bouwvrij agrarisch gebied", in hoofdzaak bestemd voor beroepslandbouw, met dien verstande dat het oprichten van gebouwen niet is toegelaten;

5° "bos", in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het bos;

6° "overig groen", ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaanduiding:

a) "gemengd openruimtegebied", waarbij natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevengeschikte functies zijn;

b) "parkgebied", in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken;

7° "reservaat en natuur", in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos;

8° "lijninfrastructuur", in hoofdzaak bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur, wegeninfrastructuur, spoorinfrastructuur of waterweginfrastructuur en hun aanhorigheden;

9° "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen", in hoofdzaak bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen of infrastructuur van openbaar nut voor de zuivering van afvalwater;

10° "ontginning en waterwinning", ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaaanduiding:

a) "gebied voor infrastructuur voor duurzame watervoorziening", in hoofdzaak bestemd voor infrastructuur van openbaar nut voor duurzame watervoorziening;

b) "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen", in hoofdzaak bestemd voor de ontginning van delfstoffen;

c) "gebied voor verwerking van oppervlaktedelfstoffen", in hoofdzaak bestemd voor bedrijven die oppervlaktedelfstoffen verwerken.

De Vlaamse Regering kan bijkomende subcategorieën van gebiedsaanduiding bepalen.".

HOOFDSTUK VII

Integratiespoor ruimtelijke uitvoeringsplanning – effectenrapportages

Artikel 20

In hetzelfde decreet wordt een artikel 39/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Artikel 39/1

Met behoud van de toepassing van het integratiespoor voor de plan-MER, geregeld bij en krachtens artikel 4.2.4 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, kan de Vlaamse Regering de wijze bepalen waarop overige bij of krachtens decreet voorgeschreven effectenrapportages geïntegreerd worden in het planningsproces van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Indien ingevolge de toepassing van een integratiespoor elementen van een effectenrapport geïntegreerd worden in de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan is het voorschrift van artikel 38, §1, eerste lid, 6°, niet van toepassing.".

HOOFDSTUK VIII

Opstart openbaar onderzoek bij ruimtelijke uitvoeringsplannen

Artikel 21

Aan artikel 42, §3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 21 november 2003, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste dag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.".

Artikel 22

Aan artikel 45, §3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 21 november 2003, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste dag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.".

Artikel 23

In artikel 49, §3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 21 november 2003, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste dag na deze waarop de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Deze termijn is een termijn van orde.".

HOOFDSTUK IX

Opmaak en inhoud stedenbouwkundige verordeningen

Artikel 24

In artikel 54 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan punt 2° van het eerste lid worden de woorden ", de uitbouw van collectieve energievoorzieningen waarop desgevallend verplicht moet worden aangesloten" toegevoegd;

2° aan punt 3° van het eerste lid worden de woorden ", evenals het ruimtelijk waarborgen van een adequate mobiliteit" toegevoegd;

3° in punt 7° van het eerste lid worden de woorden "de personen met verminderde beweeglijkheid" vervangen door de woorden "personen met een functiebeperking";

4° aan punt 9° van het eerste lid worden de woorden "en het waarborgen van een adequate waterhuishouding" toegevoegd;

5° aan punt 11° van het eerste lid worden de woorden ", rekening houdend met artikelen 97 en 98" toegevoegd;

6° aan het eerste lid wordt een punt 12° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"12° de bewerkstelliging van een vermenging van kavels, woningen en woonvoorzieningen die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen, met dien verstande dat voorschriften betreffende de creatie van een bescheiden woonaanbod opgenomen worden in bijzondere stedenbouwkundige verordeningen, onder de voorwaarden, vermeld in boek 4, titel 2, hoofdstuk 1, afdeling 1, van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid.";

7° er wordt een vijfde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De Vlaamse Regering organiseert omtrent een ontwerp van gewestelijke stedenbouwkundige verordening een overlegvergadering met behoorlijk gemandateerde vertegenwoordigers van de Vereniging van de Vlaamse Provincies en van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.".

Artikel 25

In artikel 55, §2, tweede lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij decreet van 21 november 2003, worden de woorden "artikel 105, §1" vervangen door de woorden "artikel 112, §1, eerste tot en met derde lid".

HOOFDSTUK X

Termijn uitoefening voorkooprecht

Artikel 26

Aan artikel 63, achtste lid, van hetzelfde decreet, wordt volgende zin toegevoegd:

"De Vlaamse Regering, de provincieraad, respectievelijk de gemeenteraad kan het recht van voorkoop evenwel eenmalig verlengen met vijf jaar.".

HOOFDSTUK XI

Aanpassing bepalingen inzake onteigening

Artikel 27

In artikel 70, §2, van hetzelfde decreet:

1° worden in het eerste lid de woorden "Evenwel wordt een onteigeningsplan dat gekoppeld is aan een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat ter goedkeuring aan de bestendige deputatie wordt voorgelegd, niet aan die bestendige deputatie maar aan de Vlaamse regering ter goedkeuring voorgelegd. Dit kan pas na de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door de bestendige deputatie. De Vlaamse regering beslist over het onteigeningsplan en verleent een onteigeningsmachtiging conform de wetgeving inzake onteigeningen." geschrapt;

2° worden in het tweede lid de woorden "voor het opmaken van dat ruimtelijk uitvoeringsplan, met

uitzondering van de adviezen van de Vlaamse regering, het college van burgemeester en schepenen van buurgemeenten en de deputatie zoals vastgesteld in artikel 42, §4, derde en vierde lid, artikel 45, §4, derde, vierde en vijfde lid, artikel 49, §4, tweede, derde en vierde lid" vervangen door de woorden "voor onteigeningen ten algemenen nutte inzake gewestelijke aangelegenheden".

Artikel 28

In artikel 75, eerste lid, 2°, van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 10 maart 2006, worden de woorden "de uitvoering van een grond- en pandenbeleid," en de woorden "als vermeld in artikel 78" geschrapt.

HOOFDSTUK XII

Afschaffing afzonderlijke ruil- en herverkavelingsplannen

Artikel 29

In titel II van hetzelfde decreet wordt hoofdstuk VII, bestaande uit artikelen 78 tot en met 83, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, opgeheven.

HOOFDSTUK XIII

Diverse regelingen inzake planschade

Artikel 30

Aan artikel 84, §4, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, wordt een punt 10° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"10° wanneer de schade in aanmerking komt voor een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid.".

Artikel 31

In artikel 85 van hetzelfde decreet worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° in §1, zevende lid, wordt tussen de eerste en de tweede zin volgende zin toegevoegd:

"Deze vijfjarentermijn wordt opgeschort gedurende vijf jaar, in het geval, vermeld in artikel 84, §4, 1°, tenzij de onteigeningsbeslissing eerder zou vervallen of eerder zou worden herroepen.";

2° in §2, tweede lid, worden de woorden "de artikelen 87 tot en met 90" vervangen door de woorden "artikelen 87 tot en met 91/10".

HOOFDSTUK XIV

Operationalisering planbatenheffing

Artikel 32

In titel II, hoofdstuk VIII van hetzelfde decreet, wordt afdeling 2, bestaande uit artikelen 87 tot en met 91, en gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 19 juli 2002 en 21 november 2003, vervangen door wat volgt:

"AFDELING 2

Planbatenheffing

ONDERAFDELING 1

Grondslag, uitzonderingen, vrijstellingen en schorsingen

Artikel 87

Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meer van de hiernavolgende bestemmingswijzigingen doorvoert:

1° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt;

2° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt;

3° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen” valt;

4° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen” valt;

5° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen” valt;

6° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” valt;

7° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” valt;

8° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” valt;

9° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” valt;

10° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” valt;

11° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” valt;

12° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” valt;

13° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw” valt;

14° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur” valt, naar een zone die onder de subcategorie van gebiedsaanduiding “gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen” valt;

15° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw” valt, naar een zone die onder de subcategorie van gebiedsaanduiding “gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen” valt.

Artikel 88

Er is geen planbatenheffing verschuldigd in volgende gevallen:

1° wanneer de bestemmingswijziging niet voor gevolg heeft dat voortaan een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning om woningen, bedrijfsgebouwen of recreatieve inrichtingen te bouwen verkregen kan worden, waar dat vóór de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg niet mogelijk was;

2° wanneer de bestemmingswijziging minder dan 25 procent van een perceel bestrijkt en/of een perceelsgedeelte van minder dan 200 m² betreft;

3° wanneer voor het perceel een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel een bijzonder plan van aanleg, in werking treedt om te voldoen aan een verplichting tot planschadevergoeding;

4° wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, een zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning in de zin van artikel 133/1 gevestigd is, een voor wonen geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan;

5° wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, een zonevreemd, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf in de zin van artikel 133/1 gevestigd is, een voor bedrijvigheid geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan;

6° wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte gebouwen of terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten gelegen of gevestigd zijn, een voor deze activiteiten geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan.

Artikel 89

Percelen die worden onteigend of overgedragen in der minne ten algemenen nutte worden van planbatenheffing vrijgesteld, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° er wordt overeenkomstig artikel 72, §1, eerste lid, geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die voortvloeit uit de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg;

2° de onteigening, respectievelijk de overdracht in der minne ten algemenen nutte, gebeurt ten laste van de heffingsplichtige en niet ten aanzien van een derde-verkrijger.

Indien de onteigening of de overdracht in der minne ten algemenen nutte plaatsvindt nadat de planbatenheffing, of een gedeelte daarvan, reeds is betaald, worden de reeds betaalde bedragen terugbetaald, evenwel zonder dat moratoriuminteresten verschuldigd zijn.

Artikel 90

De planbatenheffing wordt in voorkomend geval opgeschort:

1° gedurende de periode waarbinnen het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg geschorst is door de Raad van State;

2° vanaf de betekening, aan de ambtenaar belast met het invorderen van de planbatenheffing, van de intentie om onder de voorwaarden, vermeld in artikel 89, te onteigenen of te verwerven in der minne ten algemenen nutte, desgevallend tot en met de dag van de beslissing tot herroeping van deze intentie;

3° gedurende de periode waarbinnen het perceel niet bebouwd kan worden ten gevolge van redenen eigen aan het perceel;

4° gedurende de periode waarbinnen het perceel niet bebouwd kan worden ten gevolge van een erfdienstbaarheid van openbaar nut.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de mededeling van de redenen, de aanvang en de beëindiging van de opschorting, vermeld in het eerste lid, aan de ambtenaar belast met het invorderen van de planbatenheffing.

ONDERAFDELING 2

Heffingsplicht

Artikel 91

Heffingsplichtig is diegene die op het ogenblik van de inwerkingtreding van het betrokken ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg het eigendomsrecht of het bloot eigendomsrecht op het perceel kan laten gelden.

De heffingsplicht gaat over op de natuurlijke of rechtspersoon waaraan het eigendomsrecht of bloot eigendomsrecht, vermeld in het eerste lid, kosteloos of ingevolge erfopvolging of testament wordt overgedragen.

Artikel 91/1

Indien er meerdere heffingsplichtigen zijn, zijn zij hoofdelijk gehouden voor de gehele planbatenheffing.

ONDERAFDELING 3

Bedrag

Artikel 91/2

§1. De planbatenheffing wordt berekend uitgaande van de vermoede meerwaarde van een perceel ten gevolge van de bestemmingswijziging en op basis van de oppervlakte van de bestemmingswijziging op het perceel. De oppervlakte van het perceel is de bij het kadaster gekende oppervlakte.

§2. De vermoede meerwaarde van een perceel wordt berekend overeenkomstig volgende tabel:

Aard van de bestemmingswijziging	Bedrag van de vermoede meerwaarde per m²
Wijziging als vermeld in art. 87, 1°	86,31 euro
Wijziging als vermeld in art. 87, 2°	85,92 euro
Wijziging als vermeld in art. 87, 3°	83,73 euro
Wijziging als vermeld in art. 87, 4°	85,65 euro
Wijziging als vermeld in art. 87, 5°	54,89 euro
Wijziging als vermeld in art. 87, 6°	58,02 euro
Wijziging als vermeld in art. 87, 7°	57,63 euro
Wijziging als vermeld in art. 87, 8°	55,44 euro
Wijziging als vermeld in art. 87, 9°	57,36 euro
Wijziging als vermeld in art. 87, 10°	1,92 euro
Wijziging als vermeld in art. 87, 11°	2,58 euro
Wijziging als vermeld in art. 87, 12°	2,19 euro
Wijziging als vermeld in art. 87, 13°	0,39 euro
Wijziging als vermeld in art. 87, 14°	3,35 euro
Wijziging als vermeld in art. 87, 15°	2,96 euro

Indien het perceel het voorwerp uitmaakt van meerdere gelijktijdige bestemmingswijzigingen, wordt de vermoede meerwaarde van het perceel berekend als de optelsom van de producten van de respectievelijke oppervlaktes van elke wijziging en het bedrag van de vermoede meerwaarde per m², zoals weergegeven in de tabel, opgenomen in het eerste lid.

Indien een zone die nog niet is afgebakend met toepassing van artikel 39, §2, eerste lid, onder meerdere categorieën van gebiedsaanduiding valt, wordt de vermoede meerwaarde berekend aan de hand van de categorie waaronder de meerderheid van de functies van de zone ressorteert.

Artikel 91/3

Voor de berekening van de planbatenheffing wordt het bedrag van de vermoede meerwaarde van een perceel verdeeld in schijven, die elk onderworpen worden aan een specifiek heffingspercentage.

Deze berekening gebeurt aan de hand van volgende tabel:

Gedeelte van de vermoede meerwaarde	Percentage toepasselijk op het overeenstemmend gedeelte	Totale bedrag van de heffing over het voorgaand gedeelte
van 0,01 tot en met 12.500 euro	1 t.h.	/
van 12.500 tot en met 25.000 euro	2 t.h.	125 euro
van 25.000 tot en met 50.000 euro	3 t.h.	375 euro
van 50.000 tot en met 100.000 euro	5 t.h.	1.125 euro
van 100.000 tot en met 150.000 euro	8 t.h.	3.625 euro
van 150.000 tot en met 200.000 euro	14 t.h.	7.625 euro
van 200.000 tot en met 250.000 euro	18 t.h.	14.625 euro
van 250.000 tot en met 500.000 euro	24 t.h.	23.625 euro
boven de 500.000 euro	30 t.h.	83.625 euro

Artikel 91/4

De in artikel 91/2, §2, eerste lid, opgenomen vermoede meerwaarden per m² worden vijfjaarlijks geactualiseerd. De Vlaamse Regering legt daartoe vijfjaarlijks een voorstel voor aan de decreetgever, op grond van het evaluatierapport, vermeld in artikel 91/11, tweede lid. De cyclus van vijf jaar vangt aan op 1 januari 2009.

Indien op 31 december van het laatste jaar van de cyclus van vijf jaar, vermeld in het eerste lid, geen actualisering is doorgevoerd, wordt het bedrag van de verschuldigde planbatenheffing, als bepaald overeenkomstig artikelen 91/2 en 91/3, vanaf 1 januari van het daaropvolgende jaar geactualiseerd door dit te vermenigvuldigen met de gezondheidsindex voor de maand volgend op de maand van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg, en te delen door de gezondheidsindex voor de maand volgend op de maand van de inwerkingtreding van het decreet waarin het toepasselijke bedrag van de vermoede meerwaarde per m² voor het laatst werd vastgesteld of aangepast.

ONDERAFDELING 4

Inkohiering en invordering

Artikel 91/5

§1. De belastingschuld wordt eisbaar gemaakt door middel van kohieren die worden vastgesteld op basis van door het departement aangeleverde gegevens en die ten minste volgende elementen omvatten:

1° een verwijzing naar de bepalingen van deze afdeling;

2° de grondslag van de heffing en een verwijzing naar het ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg dat de bestemmingswijziging omvat die geldt als grondslag van de planbatenheffing;

3° de identiteit van de heffingsplichtige;

4° het te betalen bedrag;

5° het artikelnummer;

6° de datum van uitvoerbaarverklaring.

De kohieren worden door de daartoe door de Vlaamse Regering gemachtigde ambtenaar uitvoerbaar verklaard, uiterlijk op 31 december van het jaar, volgend op het kalenderjaar van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg dat de bestemmingswijziging omvat die geldt als grondslag van de planbatenheffing.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen omtrent de inhoud en de vormgeving van de kohieren.

§2. Het aanslagbiljet dat wordt verstuurd naar de heffingsplichtige, bevat de gegevens, vermeld in het kohier, alsook:

1° het aanslagjaar waarvoor de planbatenheffing verschuldigd is, zijnde het jaar van inkohiering;

2° de verzendingsdatum;

3° de berekeningswijze van het bedrag van de planbatenheffing;

4° de berekeningswijze van de betalingstermijn;

5° de termijn waarbinnen de heffingsplichtige bezwaar kan indienen, de benaming en het adres van de instantie die bevoegd is om deze te ontvangen en de formaliteiten die daarbij moeten worden nageleefd.

ONDERAFDELING 5

Betalingstermijn en bezwarenregeling

Artikel 91/6

§1. De planbatenheffing wordt betaald:

1° op de datum van het verlijden van de authentieke akte betreffende een overdracht ten bezwarende titel, door de heffingsplichtige, van enig zakelijk recht met betrekking tot het perceel;

2° binnen een termijn van zes maanden na het verlenen, in laatste administratieve aanleg, van:

a) een stedenbouwkundige vergunning voor bouwwerken, vermeld in artikel 93, 1°, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1) de betrokken bouwwerken betreffen niet enkel afbraakwerken of bodemsaneringswerken;

2) voor het verrichten van de betrokken bouwwerken is de medewerking van een architect vereist;

3) de vergunning kon vóór de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg niet worden verleend;

b) een verkavelingsvergunning.

Indien een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning, vermeld in het eerste lid, 2°, uitdrukkelijk melding maakt van verschillende fasen van een bouw- of verkavelingsproject, wordt de planbatenheffing gefaseerd betaald overeenkomstig de daartoe door de Vlaamse Regering bepaalde regelen. Binnen een termijn van zes maanden na de aanvang van elke fase wordt de voor die fase verschuldigde heffing betaald.

§2. Indien een verrichting, vermeld in §1, eerste lid, plaatsvond vóór de verzending van het aanslagbiljet, moet de planbatenheffing betaald worden binnen een termijn van zes maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

§3. Indien in de periode tussen de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg en een verrichting, vermeld in §1, eerste lid, een tweede bestemmingswijziging in werking treedt, wordt de eerste bestemmingswijziging voor de toepassing van deze afdeling geacht nooit te hebben plaatsgevonden.

Artikel 91/7

Een bonificatie wordt verleend aan de heffingsplichtige die de planbatenheffing betaalt binnen het jaar na de datum waarop het aanslagbiljet is verstuurd, terwijl het heffingsbedrag in de periode tussen de verzending van het aanslagbiljet en de betaling nog niet moest worden betaald:

1° ofwel omdat op het ogenblik van de betaling nog geen rechtshandelingen, vermeld in artikel 91/6, §1, eerste lid, werden gesteld;

2° ofwel omdat de heffing op het ogenblik van de betaling opgeschort was ingevolge een van de redenen, vermeld in artikel 90.

De bonificatie bedraagt 15 procent van het bedrag van deze voorafbetaling.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van deze bonificatieregeling.

Artikel 91/8

§1. De heffingsplichtige kan bij de Vlaamse Belastingdienst een gemotiveerd bezwaar indienen tegen een aanslag. Hij voegt bij het bezwaarschrift de nodige bewijskrachtige stukken om zijn bezwaren te staven.

Het bezwaar wordt op straffe van verval ingediend binnen een termijn van drie maanden vanaf de betekening van het aanslagbiljet.

§2. De Vlaamse Belastingdienst bezorgt aan de heffingsplichtige een ontvangstmelding die de datum van ontvangst van het bezwaar vermeldt.

§3. De Vlaamse Belastingdienst kan de heffingsplichtige verzoeken alle stukken voor te leggen of te verstrekken die nuttig kunnen zijn om over het bezwaar te beslissen.

§4. De beslissing van de Vlaamse Belastingdienst wordt aangetekend aan de heffingsplichtige bezorgd.

§5. Het indienen van een bezwaarschrift schort de verplichting tot betaling van de planbatenheffing niet op. Het indienen van een bezwaarschrift schort evenmin het lopen van de nalatigheidsintresten op.

§6. De Vlaamse Belastingdienst sluit met het departement een protocol over de advisering over de ruimtelijke aspecten van ingediende bezwaren.

De Vlaamse Regering kan nadere procedurele regelen bepalen betreffende de indiening en behandeling van het bezwaar.

ONDERAFDELING 6

Toewijzing en aanwending van de opbrengsten

Artikel 91/9

§1. Er wordt een Planbatenfonds opgericht, hierna het Fonds te noemen. Het Fonds is een begrotingsfonds in de zin van artikel 45 van de wetten op de rijkscomptabiliteit, gecoördineerd bij het koninklijk besluit van 17 juli 1991. Het Fonds wordt beheerd door de Vlaamse Regering.

§2. Aan het Fonds worden de inkomsten van de planbatenheffing rechtstreeks toegewezen.

§3. Onverminderd artikel 37, §2, vierde lid, worden uitgaven ten laste van het Fonds aangerekend als volgt:

1° overeenkomstig een door de Vlaamse Regering vastgestelde methodiek worden bedragen voorafgenomen ter dekking van de inningskosten en de kosten ingevolge de toepassing van artikel 89, tweede lid;

2° de inkomsten die voortkomen uit een gewestelijke bestemmingswijziging naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” valt, worden gestort in het Rubiconfonds, vermeld

in artikel 28 van het decreet van 27 juni 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2003;

3° de inkomsten die voortkomen uit een provinciale of gemeentelijke bestemmingswijziging naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt, worden doorgestort naar de betrokken provincie, respectievelijk gemeente;

4° de overblijvende middelen worden gestort op een rekening van het grondfonds, vermeld in artikel 144, en aangewend voor activeringsprojecten, vermeld in het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid, met dien verstande dat de door de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen betaalde heffingen te allen tijde worden ingezet voor strategische projecten voor een doelgroepengericht woonbeleid.

Provincies en gemeenten bewerkstelligen bij de opmaak van hun begrotingen dat ten minste een equivalent van de in het vorige begrotingsjaar doorgestorte inkomsten, vermeld in het eerste lid, 3°, bestemd wordt binnen het lokale ruimtelijke beleid, zoals in het bijzonder de verwezenlijking van de ontvoogdingsvoorwaarden, vermeld in artikel 193, §1, het voldoen van planschadevergoedingen en de aanwending van het instrument "planologische ruil", zijnde de omwisseling van gebiedsbestemmingen vanuit een samenhangende visie op de duurzame ruimtelijke ordening van het volledige plangebied.

ONDERAFDELING 7

Overige bepalingen

SECTIE 1

Suppletieve toepassing van het
Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992

Artikel 91/10

Onverminderd de uitzonderingen gesteld bij of krachtens dit decreet, zijn de bepalingen van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, in het bijzonder deze met betrekking tot de inning en invordering, de nalatigheids- en moratoire intresten, de vervolgingen, de voorrechten, de wettelijke hypotheek, de verjaring en de vestiging van de belastingen, zoals ze van toepassing zijn voor de onroerende voorheffing in het Vlaamse Gewest, doch met uitzondering van titel VII, hoofdstuk VIII, afdeling IVbis, van toepassing op de planbatenheffing.

SECTIE 2

Evaluatie

Artikel 91/11

De Vlaamse Regering werkt een evaluatiemechanisme uit dat toelaat om de effectiviteit van de planbatenregeling op te volgen en om het adequaat karakter van de tariefregeling te bewaken.

Het evaluatiemechanisme leidt vijfjaarlijks tot een globaal evaluatierapport dat voorgelegd wordt aan de Vlaamse Regering en aan het Vlaams Parlement.".

TITEL III

Bijzonderheden betreffende sommige grootschalige stedenbouwkundige projecten

Artikel 33

In hetzelfde decreet wordt een nieuwe titel II/1, bestaande uit artikelen 91/12 tot en met 91/18, ingevoegd, die luidt als volgt:

"TITEL II/1

Bijzonderheden betreffende sommige grootschalige stedenbouwkundige projecten

HOOFDSTUK I

Ruimtelijke projecten van gewestelijk
en strategisch belang

AFDELING 1

Criteria

Artikel 91/12

§1. De decreetgever kan op verzoek van de Vlaamse Regering verklaren dat een ruimtelijk project van

gewestelijk en strategisch belang is. Dit verzoek kan niet worden verricht voor projecten waarvoor gebruik wordt gemaakt van de delegatieregeling, vermeld in artikel 37, §2.

De Vlaamse Regering staaft in het verzoek dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:

1° het ruimtelijk project bestaat uit een samenhangend geheel van structurele maatregelen, waarbij grootschalige publieke infrastructuren worden verwezenlijkt in combinatie met de ontwikkeling van het omliggende gebied;

2° het ruimtelijk project is onontbeerlijk voor een dringend noodzakelijke verbetering van woonkwaliteit, milieukwaliteit, economische ontwikkeling en/of bereikbaarheid;

3° het ruimtelijk project is niet in belangrijke mate gericht op werken ten behoeve van inrichtingen waarvoor een socio-economische vergunning moet worden gevraagd;

4° de doelstelling van het ruimtelijk project kan niet via een andere weg worden gerealiseerd, of slechts door middel van alternatieven die een manifeste sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden meerkost impliceren;

5° het ruimtelijk project heeft een ongebruikelijk grote rechtstreekse en onrechtstreekse socio-economische en ruimtelijke impact;

6° het ruimtelijk project noopt tot ongebruikelijke investeringen en inspanningen op het vlak van ontwikkeling en beheer.

Indien in het verzoek wordt gestaafd dat het ruimtelijk project betrekking heeft op de inplanting van grootschalige publieke infrastructuren die dringend noodzakelijk zijn omwille van dwingende redenen van het veiligheidsbeleid, het defensiebeleid, het asielbeleid en/of het justitieel beleid, dan gelden de vereisten van het tweede lid, 1° en 2°, niet.

Indien de Vlaamse Regering gebruik wenst te maken van de geïntegreerde plannings- en uitvoeringsprocedure, vermeld in afdeling 3, onderbouwt zij ten slotte waarom het project bij de opmaak of de laatste algehele herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen niet voorzienbaar was.

§2. De decreetgever beslist over het verzoek binnen een vervaltermijn van zestig dagen, die ingaat de dag na deze van de indiening van het verzoek bij het Vlaams Parlement. Deze zestigdagentermijn wordt geschorst tijdens de periode vanaf 11 juli tot en met de vierde maandag van september van het betrokken kalenderjaar. In het kalenderjaar waarin verkiezingen voor het Vlaams Parlement worden gehouden, wordt de zestigdagentermijn geschorst tijdens de periode vanaf 1 mei tot en met de vierde maandag van september van het betrokken kalenderjaar.

Indien het Vlaams Parlement geen beslissing neemt binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, wordt het verzoek geacht te zijn afgewezen.

AFDELING 2

Administratiefrechtelijke faciliteiten

Artikel 91/13

§1. De Vlaamse Regering kan ten behoeve van goedkeuringen, machtigingen, vergunningen, subsidies en andere steunmaatregelen voor handelingen en verrichtingen in het kader van een ruimtelijk project van gewestelijk en strategisch belang afwijken van de inhoud en de vormgeving van het aanvraagdossier, de chronologie van het procedureverloop en de duur van de behandeltermijnen, vastgesteld bij of krachtens dit decreet of de hiernavolgende decreten:

1° het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten;

2° het decreet van 28 juli 1985 betreffende de milieuvergunning;

3° het bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium;

5° het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid;

6° het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

7° het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg;

8° het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

9° het decreet van 31 januari 2003 betreffende het economisch ondersteuningsbeleid;

10° het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;

11° het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;

12° het decreet van 11 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De Vlaamse Regering kan aan de afwijkingen, vermeld in het eerste lid, voorwaarden verbinden.

De afwijkingen en de eventuele daaraan verbonden voorwaarden worden opgenomen in een door de Vlaamse Regering vastgestelde lijst, die aan het Vlaams Parlement wordt bezorgd. Indien in de lijst afwijkingen op wetskrachtige bepalingen zijn opgenomen, hebben deze eerst gevolg indien zij door de decreetgever zijn bekrachtigd. De decreetgever beslist over de bekrachtiging binnen een ordetermijn van zestig dagen na de indiening van de lijst bij het Vlaams Parlement. Deze zestigdagentermijn wordt geschorst tijdens de periode vanaf 11 juli tot en met de vierde maandag van september van het betrokken kalenderjaar. In het kalenderjaar waarin verkiezingen voor het Vlaams Parlement worden gehouden, wordt de zestigdagentermijn geschorst tijdens de periode vanaf 1 mei tot en met de vierde maandag van september van het betrokken kalenderjaar.

§2. De afwijkingsregeling, vermeld in §1, kan nimmer worden aangewend om vrijstelling te verlenen van de materiële verplichtingen die zijn vastgesteld bij of krachtens de decreten, vermeld in §1, eerste lid.

§3. De Vlaamse Regering kan nimmer afwijkingen verlenen op materiële of procedurele regelen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan internationaalrechtelijke of Europese verplichtingen.

AFDELING 3

Geïntegreerde plannings- en uitvoeringsprocedure

Artikel 91/14

§1. Indien de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat vorm geeft aan een ruimtelijk project van gewestelijk en strategisch belang, noopt tot een herziening van het bindende en desgevallend het richtinggevende gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, worden die opmaak en die herziening onderworpen aan de hierna chronologisch opgenomen procedureregelen.

Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, vervangen deze procedureregelen de procedures, vermeld in titel II, hoofdstuk I, afdeling 2, en hoofdstuk II, afdeling 2.

§2. De Vlaamse Regering beslist tot de opmaak van de voorontwerpen van de plannen.

Het verzoek, vermeld in artikel 91/12, §1, wordt uiterlijk naar aanleiding van deze beslissing tot opmaak bij het Vlaams Parlement ingediend.

§3. De Vlaamse Regering organiseert omtrent de voorontwerpen een plenaire vergadering met:

1° de deputaties van de bij het project betrokken provincies;

2° de colleges van burgemeester en schepenen van de bij het project betrokken gemeenten;

3° de door de Vlaamse Regering aangewezen gewestelijke diensten.

Bij de organisatie van de plenaire vergadering worden de voorschriften van artikel 41, §1, tweede tot en met zesde lid, in acht genomen.

De Vlaamse Regering onderwerpt het voorontwerp van structuurplanaanpassing daarenboven aan het advies van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening en aan het daaropvolgende advies van de strategische adviesraad.

§4. De Vlaamse Regering stelt de ontwerpen voorlopig vast, eens het gewestelijk en strategisch belang van het project door het Vlaams Parlement bevestigd is.

Bij de voorlopige vaststelling wordt in voorkomend geval artikel 42, §1, tweede lid, in acht genomen.

De Vlaamse Regering bezorgt de voorlopig vastgestelde ontwerpen onverwijld aan het Vlaams Parlement.

§5. De Vlaamse Regering onderwerpt de ontwerpen aan een openbaar onderzoek overeenkomstig de regelen, vermeld in artikel 42, §2, §3 en §4, eerste en tweede lid.

Binnen de voor het openbaar onderzoek voorziene zestigdagentermijn wordt:

1° het ontwerp van structuurplanaanpassing onderworpen aan de adviesregeling, vermeld in artikel 20, §5, derde en vierde lid, en aan de regeling, vermeld in artikel 20, §7;

2° het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de adviesregeling, vermeld in artikel 42, §4, derde en vierde lid.

§6. De Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren. Zij brengt binnen een termijn van vijfenveertig dagen, ingaande de dag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek, een gemotiveerd advies uit bij de Vlaamse Regering. Zij bezorgt het advies eveneens aan het Vlaams Parlement.

Indien het gemotiveerd advies niet wordt uitgebracht binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kan aan deze verplichting tot het inwinnen van een advies bij de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening worden voorbijgegaan. In dat geval worden de voorhanden zijnde adviezen, opmerkingen en bezwaren rechtstreeks door de Vlaamse Regering behandeld en beoordeeld.

§7. Uiterlijk de negentigste dag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek stelt de Vlaamse Regering de structuurplanaanpassing definitief vast. Zij neemt zo nodig terzelfdertijd een principebeslissing over het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan met het oog op de adviesinwinning bij de afdeling wetgeving van de Raad van State.

§8. Het bindend gedeelte van de structuurplanaanpassing is slechts uitvoerbaar indien het wordt bekrachtigd door het Vlaams Parlement, uiterlijk op de honderdvijftigste dag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek.

§9. Eens het bindend gedeelte bekrachtigd is, stelt de Vlaamse Regering het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast, uiterlijk op de honderdvijftigste dag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek. Bij de definitieve vaststelling gelden de beginselen, vermeld in artikel 42, §6, tweede en derde lid.

Indien het ruimtelijk uitvoeringsplan niet definitief is vastgesteld binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, vervalt het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

§10. De structuurplanaanpassing en het ruimtelijk uitvoeringsplan worden gezamenlijk bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Zij treden in werking op de datum van bekendmaking.

De informatieplichten van artikel 21, tweede lid, en artikel 43, derde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK II

Ruimtelijke projecten van groot lokaal en strategisch belang

AFDELING 1

Ruimtelijke projecten van groot provinciaal en strategisch belang

Artikel 91/15

§1. De deputatie kan de Vlaamse Regering verzoeken om te verklaren dat een ruimtelijk project van groot provinciaal en strategisch belang is. Dit verzoek kan

niet worden verricht voor projecten waarvoor gebruik wordt gemaakt van de delegatieregeling, vermeld in artikel 37, §2.

De deputatie onderbouwt in het kader van dit verzoek dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:

1° het ruimtelijk project bestaat uit een samenhangend geheel van structurele maatregelen, waarbij grootschalige publieke infrastructuren worden verwezenlijkt in combinatie met de ontwikkeling van het omliggende gebied;

2° het ruimtelijk project is onontbeerlijk voor een dringend noodzakelijke verbetering van woonkwaliteit, milieukwaliteit, economische ontwikkeling en/of bereikbaarheid;

3° het ruimtelijk project is niet in belangrijke mate gericht op werken ten behoeve van inrichtingen waarvoor een socio-economische vergunning moet worden gevraagd;

4° de doelstelling van het ruimtelijk project kan niet via een andere weg worden gerealiseerd, of slechts door middel van alternatieven die een manifeste sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden meerkost impliceren;

5° het ruimtelijk project heeft een ongebruikelijk grote rechtstreekse en onrechtstreekse socio-economische en ruimtelijke impact;

6° het ruimtelijk project noopt tot ongebruikelijke investeringen en inspanningen op het vlak van ontwikkeling en beheer;

7° het ruimtelijk project heeft geen betrekking op ruimtelijk kwetsbare gebieden.

Indien in het verzoek wordt gestaafd dat het ruimtelijk project betrekking heeft op de inplanting van grootschalige publieke infrastructuren die dringend noodzakelijk zijn omwille van dwingende redenen van het veiligheidsbeleid, het defensiebeleid, het asielbeleid en/of het justitieel beleid, dan gelden de vereisten van het tweede lid, 1° en 2°, niet.

De deputatie onderbouwt ten slotte waarom het project bij de opmaak of de laatste algehele herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan niet voorzienbaar was.

§2. De Vlaamse Regering beslist over het verzoek binnen een vervaltermijn van zestig dagen, die ingaat de dag na deze van ontvangst van het verzoek.

Indien de Vlaamse Regering geen beslissing neemt binnen deze zestigdagentermijn, wordt het verzoek geacht te zijn afgewezen.

Artikel 91/16

§1. Indien de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat vorm geeft aan een ruimtelijk project van groot provinciaal en strategisch belang, noopt tot een herziening van het bindende en desgevallend het richtinggevende gedeelte van het provinciaal ruimtelijk structuurplan, worden die opmaak en die herziening onderworpen aan de hierna chronologisch opgenomen procedureregelen.

Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, vervangen deze procedureregelen de procedures, vermeld in titel II, hoofdstuk I, afdeling 3, en hoofdstuk II, afdeling 3.

§2. De provincieraad beslist tot de opmaak van de voorontwerpen van de plannen.

Het verzoek, vermeld in artikel 91/15, §1, wordt uiterlijk naar aanleiding van deze beslissing tot opmaak aan de Vlaamse Regering verstuurd.

§3. De deputatie organiseert omtrent de voorontwerpen een plenaire vergadering met:

1° de gedelegeerde planologische ambtenaar;

2° de colleges van burgemeester en schepenen van de bij het project betrokken gemeenten;

3° de adviserende diensten, vermeld in artikel 44, §1, tweede lid;

4° de desgevallend in uitvoering van artikel 44, §1, tweede lid, aangewezen gewestelijke diensten.

Bij de organisatie van de plenaire vergadering worden de voorschriften van artikel 44, §1, tweede tot en met zevende lid, in acht genomen.

De deputatie onderwerpt het voorontwerp van structuurplanaanpassing daarenboven aan het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening.

§4. De deputatie stelt de ontwerpen voorlopig vast, eens het groot provinciaal en strategisch belang van het project door de Vlaamse Regering bevestigd is.

Bij de voorlopige vaststelling wordt in voorkomend geval artikel 45, §1, derde lid, in acht genomen.

De deputatie bezorgt de voorlopig vastgestelde ontwerpen onverwijld aan de Vlaamse Regering.

§5. De deputatie onderwerpt de ontwerpen aan een openbaar onderzoek overeenkomstig de regelen, vermeld in artikel 45, §2, §3 en §4, eerste en tweede lid.

Binnen de voor het openbaar onderzoek voorziene zestigdagentermijn wordt:

1° het ontwerp van structuurplanaanpassing onderworpen aan de adviesregeling, vermeld in artikel 27, §3, derde en vierde lid;

2° het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de adviesregeling, vermeld in artikel 45, §4, derde tot en met vijfde lid.

§6. De provinciale commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren. Zij brengt binnen een termijn van vijfenveertig dagen, ingaande de dag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek, een gemotiveerd advies uit bij de deputatie.

Indien het gemotiveerd advies niet wordt uitgebracht binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kan aan deze verplichting tot het inwinnen van een advies bij de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening worden voorbijgegaan. In dat geval worden de voorhanden zijnde adviezen, opmerkingen en bezwaren rechtstreeks door de deputatie behandeld en beoordeeld.

§7. Uiterlijk de negentigste dag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek stelt de provincieraad de structuurplanaanpassing en het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast. Bij de definitieve vaststelling gelden de beginselen, vermeld in artikel 45, §6, tweede en derde lid.

§8. De structuurplanaanpassing en het ruimtelijk uitvoeringsplan worden samen met de besluiten van de provincieraad en het volledige advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening aan de Vlaamse Regering bezorgd, bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs.

De Vlaamse Regering neemt binnen een vervaltermijn van zestig dagen na de ontvangst van het dossier een beslissing over de gehele of gedeeltelijke goedkeuring van de plannen.

Indien binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, geen goedkeuringsbeslissing wordt genomen, wordt dit gelijkgesteld met een stilzwijgende weigering tot goedkeuring.

§9. De plannen treden in werking op de dag van de bekendmaking van het goedkeuringsbesluit bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.

De informatieplichten van artikel 28, derde lid, en artikel 47, derde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

AFDELING 2

Ruimtelijke projecten van groot gemeentelijk en strategisch belang

Artikel 91/17

§1. Het college van burgemeester en schepenen kan de Vlaamse Regering verzoeken om te verklaren dat een ruimtelijk project van groot gemeentelijk en strategisch belang is. Dit verzoek kan niet worden verricht voor projecten waarvoorvoor gebruik wordt gemaakt van de delegatieregeling, vermeld in artikel 37, §2.

Het college van burgemeester en schepenen onderbouwt in het kader van dit verzoek dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:

1° het ruimtelijk project bestaat uit een samenhangend geheel van structurele maatregelen, waarbij grootschalige publieke infrastructuren worden verwezenlijkt in combinatie met de ontwikkeling van het omliggende gebied;

2° het ruimtelijk project is onontbeerlijk voor een dringend noodzakelijke verbetering van woonkwaliteit, milieukwaliteit, economische ontwikkeling en/of bereikbaarheid;

3° het ruimtelijk project is niet in belangrijke mate gericht op werken ten behoeve van inrichtingen waarvoor een socio-economische vergunning moet worden gevraagd;

4° de doelstelling van het ruimtelijk project kan niet via een andere weg worden gerealiseerd, of slechts door middel van alternatieven die een manifeste sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden meerkost impliceren;

5° het ruimtelijk project heeft een ongebruikelijk grote rechtstreekse en onrechtstreekse socio-economische en ruimtelijke impact;

6° het ruimtelijk project noopt tot ongebruikelijke investeringen en inspanningen op het vlak van ontwikkeling en beheer;

7° het ruimtelijk project heeft geen betrekking op ruimtelijk kwetsbare gebieden.

Het college van burgemeester en schepenen onderbouwt daarenboven waarom het project bij de opmaak of de laatste algehele herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet voorzienbaar was.

§2. De Vlaamse Regering beslist over het verzoek binnen een vervaltermijn van zestig dagen, die ingaat de dag na deze van de ontvangst van het verzoek.

Indien de Vlaamse Regering geen beslissing neemt binnen deze zestigdagentermijn, wordt het verzoek geacht te zijn afgewezen.

Artikel 91/18

§1. Indien de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat vorm geeft aan een ruimtelijk project van groot gemeentelijk en strategisch belang, noopt tot een herziening van het bindende en desgevallend het richtinggevende gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, worden die opmaak en die herziening onderworpen aan de hierna chronologisch opgenomen procedureregelen.

Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, vervangen deze procedureregelen de procedures, vermeld in titel II, hoofdstuk I, afdeling 4, en hoofdstuk II, afdeling 4.

§2. De gemeenteraad beslist tot de opmaak van de voorontwerpen van de plannen.

Het verzoek, vermeld in artikel 91/17, §1, wordt uiterlijk naar aanleiding van deze beslissing tot opmaak aan de Vlaamse Regering verstuurd.

§3. Het college van burgemeester en schepenen organiseert omtrent de voorontwerpen een plenaire vergadering met:

1° de deputatie;

2° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren;

3° de adviserende diensten, vermeld in artikel 48, §1, tweede lid;

4° de desgevallend in uitvoering van artikel 48, §1, tweede lid, aangewezen gewestelijke diensten.

Bij de organisatie van de plenaire vergadering worden de voorschriften van artikel 48, §1, tweede tot en met zevende lid, in acht genomen.

Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het voorontwerp van structuurplanaanpassing daarenboven aan het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

§4. Het college van burgemeester en schepenen stelt de ontwerpen voorlopig vast, eens het groot gemeentelijk en strategisch belang van het project door de Vlaamse Regering bevestigd is.

Bij de voorlopige vaststelling wordt in voorkomend geval artikel 49, §1, tweede lid, in acht genomen.

Het college van burgemeester en schepenen bezorgt de voorlopig vastgestelde ontwerpen onverwijld aan de Vlaamse Regering en aan de deputatie.

§5. Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt de ontwerpen aan een openbaar onderzoek overeenkomstig de regelen, vermeld in artikel 49, §2, §3 en §4, eerste lid.

Binnen de voor het openbaar onderzoek voorziene zestigdagentermijn wordt:

1° het ontwerp van structuurplanaanpassing onderworpen aan de adviesregeling, vermeld in artikel 33, §5, tweede tot en met vierde lid;

2° het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de adviesregeling, vermeld in artikel 49, §4, tweede tot en met vierde lid.

§6. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren. Zij brengt binnen een termijn van vijfenveertig dagen, ingaande de dag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek, een gemotiveerd advies uit bij het college van burgemeester en schepenen.

Indien het gemotiveerd advies niet wordt uitgebracht binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kan aan deze verplichting tot het inwinnen van een advies bij de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening worden voorbijgegaan. In dat geval worden de voorhanden zijnde adviezen, opmerkingen en bezwaren rechtstreeks door het college van burgemeester en schepenen behandeld en beoordeeld.

§7. Uiterlijk de negentigste dag na deze van het afsluiten van het openbaar onderzoek stelt de gemeenteraad de structuurplanaanpassing en het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast. Bij de definitieve vaststelling gelden de beginselen, vermeld in artikel 49, §6, tweede en derde lid.

§8. De structuurplanaanpassing en het ruimtelijk uitvoeringsplan worden samen met de besluiten van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening aan de Vlaamse Regering bezorgd, bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs. Een afschrift van het dossier wordt bezorgd aan de deputatie.

De Vlaamse Regering neemt binnen een vervaltermijn van zestig dagen na de ontvangst van het dossier een beslissing over de gehele of gedeeltelijke goedkeuring van de plannen. Zij wint voorafgaandelijk het advies van de deputatie in.

Indien binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, geen goedkeuringsbeslissing wordt genomen, wordt dit gelijkgesteld met een stilzwijgende weigering tot goedkeuring.

§9. De plannen treden in werking op de dag van de bekendmaking van het goedkeuringsbesluit bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.

De informatieplichten van artikel 34, derde lid, en artikel 53, derde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.”.

TITEL IV

Vergunningenbeleid

Artikel 34

In hetzelfde decreet wordt titel III, bestaande uit artikelen 92 tot en met 133bis, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 4 juni 2003, 21 november 2003 en 9 november 2007, vervangen door wat volgt:

“TITEL III

Vergunningenbeleid

HOOFDSTUK I

Definities

Artikel 92

Voor de toepassing van deze titel wordt verstaan onder:

1° bestemmingsvoorschrift: een stedenbouwkundig voorschrift dat is neergelegd in:

a) een gewestplan, in welk geval het betrekking heeft op de omschrijving van de bestemmingsgebieden, in de zin van artikel 1, §1, tweede lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen;

b) een algemeen plan van aanleg, in welk geval het betrekking heeft op de omschrijving van de algemene bestemming van de verschillende delen van het grondgebied voor bewoning, nijverheid, landbouw of enig ander gebruik;

c) een bijzonder plan van aanleg, in welk geval het betrekking heeft op de omschrijving van de gedetailleerde bestemming van de verschillende delen van het grondgebied voor bewoning, nijverheid, landbouw of enig ander gebruik;

d) een ruimtelijk uitvoeringsplan, in welk geval het betrekking heeft op de omschrijving van de bestemming van een gebied overeenkomstig artikel 38, §1, eerste lid, 2°;

2° bouwvolume: het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld;

3° constructie: een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds;

4° gebouwencomplex: een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen;

5° handelingen van algemeen belang: door de Vlaamse Regering aangewezen handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructuur of openbare wegen, nutsvoorzieningen, infrastructuur op het grondgebied van meerdere gemeenten of infrastructuur ten behoeve of ten bate van de uitoefening van een openbare dienst;

6° herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen;

7° hoofdzakelijk vergund: een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft;

b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft;

8° in laatste administratieve aanleg: in de graad van de vergunningsprocedure waarna geen georganiseerd administratief beroep bij een vergunningverlenend bestuursorgaan meer mogelijk is;

9° onderhoudswerken: werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen;

10° rechtens toegelaten bewijsmiddelen: de bewijsmiddelen, vermeld in boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek;

11° stabiliteitswerken: werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals:

a) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

b) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen;

12° verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden;

13° vergunning: een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning;

14° verkavelen: een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies;

15° verkrot: niet voldoend aan de elementaire eisen van stabiliteit;

16° woning: een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode;

17° zonevreemde constructie: hetzij een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een niet-vervallen verkaveling, hetzij een constructie die gelegen is in een reservatiestrook en die niet behoort tot de nutswerken waarvoor de reservatiestrook is afgebakend;

18° zorgwonen: een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

a) in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;

b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;

c) de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning;

d) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:

1) hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen;

2) hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven;

e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

HOOFDSTUK II

Vergunningsplicht

AFDELING 1

Soorten

ONDERAFDELING 1

Stedenbouwkundige vergunningsplicht

SECTIE 1

Vergunningsplichtige handelingen

Artikel 93

Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

a) het optrekken of plaatsen van een constructie;

b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat;

c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van de decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.

SECTIE 2

Afwijkingen van de vergunningsplicht

SUBSECTIE 1

Meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen

Artikel 94

§1. De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin de vergunningsplicht vervangen wordt door een verplichte melding van de handelingen aan het college van burgemeester en schepenen. De meldingsplicht betreft gevallen waarin de beoordelingsruimte van het bestuur minimaal is omwille van het eenvoudige en gangbare karakter van de betrokken handelingen, of de onderworpenheid van de handelingen aan nauwkeurige stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften of integrale ruimtelijke voorwaarden, vermeld in artikel 117, §2, tweede lid.

De Vlaamse Regering kan tevens de van de vergunningsplicht vrijgestelde werken, vermeld in artikel 93, 5°, c), aan de meldingsplicht onderwerpen.

De meldingsplichten, vermeld in het eerste en het tweede lid, kunnen nooit worden ingevoerd voor handelingen die gelegen zijn in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

§2. Een melding wordt verricht per beveiligde zending.

§3. Het college van burgemeester en schepenen neemt akte van de meldingen en ziet er op toe dat zij ingeschreven worden in het vergunningenregister.

§4. De aangemelde handelingen mogen worden aangevat vanaf de twintigste dag na de datum van de melding.

§5. Regulariserende meldingen kunnen worden verricht, onverminderd de strafbaarstelling van inbreuken op de meldingsplicht op grond van artikel 119bis van de Nieuwe Gemeentewet.

§6. Een melding wordt als een stedenbouwkundige vergunning beschouwd voor de toepassing van regelgeving binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

§7. De Vlaamse Regering omschrijft de vereiste vermeldingen die in een melding moeten zijn opgenomen en kan nadere procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

Artikel 95

De Vlaamse Regering bepaalt de lijst van de handelingen met een tijdelijk of occasioneel karakter of met een geringe ruimtelijke impact waarvoor in afwijking van artikel 93 geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

SUBSECTIE 2

Bijzonderheden inzake zorgwonen

Artikel 96

§1. In zoverre de verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid met het oog op de creatie van een vorm van zorgwonen vergunningsplichtig is, wordt deze vergunningsplicht van rechtswege omgezet in een meldingsplicht, op voorwaarde dat de ondergeschikte wooneenheid verwezenlijkt wordt binnen het bestaande bouwvolume van de woning.

Het beëindigen van de zorgsituatie, vermeld in artikel 92, 18°, d), is eveneens meldingsplichtig.

§2. Indien een bestaande zorgwoning, na het beëindigen van de zorgsituatie, aangewend zal worden voor de huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden, is daartoe een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning voor het opsplitsen van een woning vereist.

SECTIE 3

Verbod van afwijkende voorschriften

Artikel 97

De bij of krachtens sectie 1 en sectie 2 vastgestelde vergunnings- en meldingsplichten en vrijstellingen zijn exhaustief. Zij kunnen niet worden gewijzigd, aangevuld of tenietgedaan door middel van stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 98

§1. De Vlaamse Regering bepaalt de dag waarop artikel 97 in werking treedt.

§2. Tot de inwerkingtreding van artikel 97 kunnen provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen de vergunningsplichtige handelingen aanvullen, en voor vrijgestelde handelingen een vergunningsplicht invoeren.

Vanaf die inwerkingtredingsdatum vervallen alle afwijkingen in de zin van het eerste lid.

SECTIE 4

As built-attest

SUBSECTIE 1

Begrip

Artikel 99

Een as built-attest is een attest waarin wordt verklaard dat handelingen betreffende een constructie of een gebouwencomplex niet of slechts marginaal afwijken van de plannen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning of de melding.

Van marginale afwijkingen is sprake wanneer deze niet op kennelijke wijze afbreuk doen aan volgende uit de vergunde of aangemelde plannen blijkende aangelegenheden:

1° de maatverhoudingen en vlakverdelingen van de constructie of het gebouwencomplex;

2° het karakter van de constructie of het gebouwencomplex, zoals dat gevormd wordt door middel van materiaalkeuze, textuur, kleur en licht;

3° het voorziene gebruik van de constructie of het gebouwencomplex.

SUBSECTIE 2

Aanvraag en beslissing

Artikel 100

§1. Een as built-attest wordt afgeleverd door een daartoe door de Vlaamse Regering erkende instantie of persoon.

De aanvrager van een as built-attest kiest vrij de attesterende instantie of persoon waarbij het attest wordt aangevraagd.

§2. De kosten voor de behandeling van de aanvraag voor een as built-attest worden gedragen door de aanvrager van het attest.

De Vlaamse Regering bepaalt de maximumtarieven.

§3. De beslissing van de attesterende instantie of persoon over de afgifte van een as built-attest wordt genomen binnen een ordetermijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de indiening van de aanvraag.

Bij de afgifte van een as built-attest bezorgt de attesterende instantie of persoon onverwijld een afschrift aan het gemeentebestuur, ter validering overeenkomstig artikel 101.

SUBSECTIE 3

Validering

Artikel 101

§1. Het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde beslist over de validering van een as built-attest.

De attesterende instantie of persoon, en de persoon die het as built-attest heeft aangevraagd, worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot validering of tot weigering van de validering.

§2. Een as built-attest wordt eerst na validering opgenomen in het vergunningenregister. De datum van de opname van de valideringsbeslissing in het vergunningenregister wordt uitdrukkelijk in het register vermeld.

§3. In geval van marginale afwijkingen treedt een as built-attest na de validering ervan in de plaats van de vergunde of aangemelde plannen.

§4. Ingevolge de validering van een as built-attest worden de handelingen betreffende de constructie of het gebouwencomplex onweerlegbaar geacht vanaf de aanvang van de uitvoering van de werkzaamheden op een planconforme wijze te zijn verricht.

Het onweerlegbare vermoeden, vermeld in het eerste lid, kan eerst worden ingeroepen:

1° hetzij vanaf de eenendertigste dag na deze van de opname van het gevalideerde as built-attest in het vergunningenregister;

2° hetzij, indien vóór de datum, vermeld in 1°, een annulatieberoep aanhangig werd gemaakt bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, vanaf het ogenblik waarop de Raad tot de gegrondheid van de valideringsbeslissing heeft besloten.

Artikel 102

De Vlaamse Regering belast het agentschap met een steekproefsgewijze controle van de kwaliteit van de valideringsprocessen, vermeld in artikel 101, §1. De resultaten van de steekproeven worden bezorgd aan de Vlaamse Regering. Indien de Vlaamse Regering op grond van deze resultaten oordeelt dat de valideringsprocessen in een gemeente onvoldoende kwaliteitswaarborgen bieden, kan zij die gemeente bindende aanwijzingen geven over de te nemen remediërende maatregelen.

SUBSECTIE 4

Mogelijkheden bij weigering
tot afgifte van een attest

Artikel 103

In het geval de afgifte van een as built-attest geweigerd wordt, en onverminderd de gemeenrechtelijke rechtsmiddelen, beschikt de aanvrager over twee mogelijkheden.

Hij kan de nodige handelingen stellen om de redenen die geleid hebben tot de weigeringsbeslissing weg te nemen en vervolgens een nieuwe aanvraag indienen. Deze handelingen zijn nimmer vergunnings- of meldingsplichtig.

Hij kan er ook voor opteren om een aanvraag tot regularisatievergunning in te dienen. Indien in de regularisatievergunning wordt vastgesteld dat het as built-attest onterecht geweigerd werd, is het vermoeden van planconformiteit, vermeld in artikel 101, §4, eerste lid, van overeenkomstige toepassing. Dat vermoeden van planconformiteit kan eerst worden ingeroepen vanaf de datum waarop de regularisatievergunning niet meer kan worden bestreden middels een administratief beroep of middels een beroep bij de Raad voor vergunningsbetwistingen.

SUBSECTIE 5

Tijdspad

Artikel 104

§1. Een as built-attest kan vanaf een door de Vlaamse Regering bepaalde datum te allen tijde worden aangevraagd door de eigenaar van een constructie, of de overdrager of overnemer van zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie.

§2. Vanaf de door de Vlaamse Regering bepaalde data wordt een as built-attest verplicht aangevraagd door:

1° de verkrijger van een stedenbouwkundige vergunning betreffende een constructie;

2° de persoon die het eigendomsrecht of overige zakelijke rechten op een constructie overdraagt, en zulks telkens voorafgaand aan de ondertekening van de onderhandse akte.

De Vlaamse Regering kan afwijkingen bepalen op de aanvraagverplichtingen, vermeld in het eerste lid, rekening houdend met de eventuele aanwezigheid van een reeds eerder aangevraagd as built-attest, de ruimtelijke impact van de betrokken constructie of de aard van de overgedragen zakelijke rechten.

SUBSECTIE 6

Nadere regelen

Artikel 105

§1. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere materiële, methodologische en procedurele regelen voor de toepassing van deze sectie. Zij bepaalt in het bijzonder:

1° de vormen en termijnen voor de aanvraag, de afgifte en de validering van een as built-attest;

2° de wijze van beoordeling van het marginaal karakter van de afwijkingen, vermeld in artikel 99, tweede lid;

3° de erkenningsvoorwaarden en -procedure ten aanzien van de attesterende instanties en personen;

4° de gevallen waarin en de wijze waarop de erkenning van een attesterende instantie of persoon kan worden geschorst of ingetrokken;

5° de maatregelen van interne en externe kwaliteitszorg waaraan attesterende instanties en personen onderworpen zijn.

§2. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen en op welke wijze het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde gevraagd kan worden om lopende de werkzaamheden een advies uit te brengen over het al dan niet marginaal karakter van afwijkingen van de vergunde of gemelde plannen.

De in het advies uitgedrukte richtlijnen zijn verbindend voor de attesterende instantie en voor het college van burgemeester en schepenen.

SECTIE 5

Vermoeden van vergunning

Artikel 106

§1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van dit decreet te allen tijde geacht te zijn vergund.

§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van dit decreet geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter door de overheid wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. De dag van de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar.

§3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de

voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

§4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.

ONDERAFDELING 2

Verkavelingsvergunningsplicht

Artikel 107

§1. Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. De verkoop van kavels die het voorwerp uitmaken van een verkoop van woningen op plan valt eveneens onder deze vergunningsplicht.

Een verkavelingsvergunning kan worden aangevraagd en verleend voor het verkavelen voor de aanleg en het bebouwen van terreinen voor andere functies.

§2. Een verkavelingsvergunning omvat reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden.

Op deze verkavelingsvoorschriften kunnen beperkte afwijkingen worden toegestaan met toepassing van artikel 125.

Artikel 108

§1. Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden.

De verkavelingsakte is evenwel niet vereist voor de overdracht en de indeplaatsstelling, vermeld in artikelen 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld.

§2. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Artikel 109

§1. Een verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder:

1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan;

2° het wijzigen van het reliëf van de bodem;

3° het ontbossen, onverminderd artikel 90bis van het bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het afbreken van constructies.

Het eerste lid geldt voor zover de aanvraag voor de verkavelingsvergunning ook voor wat betreft de handelingen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunningsplicht voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid.

De gelijkstelling met een stedenbouwkundige vergunning geldt niet voor inrichtingen die onderworpen zijn aan de milieuvergunningsplicht of de meldingsplicht, vermeld in het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.

§2. Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, dan

neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is, zoniet wordt de beslissing over de wegenis geacht ongunstig te zijn.

Artikel 110

De bepalingen van een verkavelingsvergunning worden niet opgeheven door de inwerkingtreding van een stedenbouwkundig voorschrift waarmee zij onverenigbaar zijn, onverminderd artikel 133/26.

AFDELING 2

Bepalingen, aan alle vergunningen gemeen

ONDERAFDELING 1

Voorwaarden en lasten

Artikel 111

§1. Onverminderd artikel 90bis van het bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

§2. Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Artikel 112

§1. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan aan een vergunning lasten verbinden. Deze lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen.

Buiten het voorzien in de nodige financiële waarborgen, kunnen lasten onder meer betrekking hebben op:

1° de verwezenlijking of de renovatie van wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen, op kosten van de vergunninghouder;

2° de bewerkstelliging van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de daarop op te richten woningen of op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Lasten kunnen ook inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

Indien voldaan is aan de uitsluitende voorwaarden, vermeld in artikel 4.1.16, respectievelijk artikel 4.2.5, van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid, verbindt het vergunningverlenende bestuursorgaan van rechtswege een last aan de vergunning met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod, respectievelijk een bescheiden woonaanbod.

§2. Lasten zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

§3. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan een gefaseerde uitvoering van de lasten voorschrijven.

§4. Indien een last, vermeld in §1, tweede en derde lid, niet is uitgevoerd binnen de daartoe gestelde termijn en niet of onvoldoende gedekt is door een financiële waarborg, kan de schuldeiser van de last per beveiligde zending een beslissing tot toepassing van bestuursdwang betekenen aan de schuldenaar van de last. De beslissing vermeldt dat de toepas-

sing van bestuursdwang op kosten van de schuldenaar van de last plaatsvindt. In de beslissing wordt een termijn gesteld waarbinnen de schuldenaar van de last de tenuitvoerlegging kan voorkomen door de last alsnog uit te voeren. Indien niet tot tijdige uitvoering wordt overgegaan, kan de schuldeiser van de last ambtshalve in de uitvoering van de lasten voorzien. De schuldenaar van de last is verplicht alle uitvoeringskosten te vergoeden, op voorlegging van een staat, opgesteld door de schuldeiser van de last.

ONDERAFDELING 2

Fasering

Artikel 113

Een vergunning kan melding maken van de verschillende fasen van een bouw- of verkavelingsproject.

De aanvangsdatum van elke fase wordt uitdrukkelijk in de vergunning vermeld.

ONDERAFDELING 3

Zakelijk karakter

Artikel 114

§1. Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

§2. In afwijking van §1 doet een verkavelingsvergunning door de mens gevestigde erfdienstbaarheden en bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebruik teniet, voor zover zij met de vergunning onverenigbaar zijn, en uitdrukkelijk in de aanvraag werden vermeld.

De afgifte van de verkavelingsvergunning verhindert op geen enkele wijze dat de begunstigden van deze erfdienstbaarheden of verplichtingen een eventueel recht op schadeloosstelling ten laste van de aanvrager uitoefenen.

Artikel 115

Een vergunning kan zonder plichtplegingen worden overgedragen.

Indien er lasten aan een vergunning verbonden zijn, blijft de overdrager gehouden jegens het vergunningverlenende bestuursorgaan, tenzij dit met de substitutie van haar schuldenaar heeft ingestemd.

ONDERAFDELING 4

Regularisatievergunningen

Artikel 116

§1. Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of ná het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.

Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.

§2. Het niet vervolgen van een inbreuk door de overheid, wettigt op zich de regularisatie niet.

De sanctionering van een inbreuk sluit een regularisatie niet uit.

§3. De regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure. Aan de vergunning kunnen de voorwaarden en lasten, vermeld in artikelen 111 en 112, worden verbonden.

HOOFDSTUK III

Beoordelingsgronden

AFDELING 1

Algemene bepalingen

Artikel 117

§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;

b) een goede ruimtelijke ordening;

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en kan enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd.

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

§3. Indien het aangevraagde getoetst dient te worden aan de vijfentwintigprocentsnorm in de zin van artikel 4.1.7 van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid, gebeurt deze toetsing met inachtneming van het krachtens voormeld artikel vastgesteld actieprogramma.

Artikel 118

Een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg. Deze weigeringsgrond vervalt wanneer het plan geen bindende kracht heeft gekregen binnen de termijn waarbinnen het definitief kan worden vastgesteld.

Artikel 119

Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "direct werkende normen" verstaan: supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepa-

lingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

Artikel 120

Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "doelstellingen of zorgplichten" verstaan: internationaalrechtelijke, Europeesrechtelijke, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die de overheid bij de uitvoering of de interpretatie van de regelgeving of het voeren van een beleid verplichten tot de inachtneming van een bepaalde doelstelling of van bepaalde voorzorgen, zonder dat deze op zichzelf beschouwd voldoende juridisch duidelijk zijn om onmiddellijk te kunnen worden uitgevoerd.

AFDELING 2

Decretale beoordelingselementen

Artikel 121

§1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie "wonen", "verblijfsrecreatie", "dagrecreatie", "handel", "horeca", "kantoorfunctie", "diensten", "industrie", "ambacht", "gemeenschapsvoorzieningen" of "openbare nutsvoorzieningen", kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

§3. In het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, kan de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.

§4. De voorwaarde, vermeld in §1, is niet van toepassing:

1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;

2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;

3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

Artikel 122

Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1000 m³, of 1250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

Artikel 123

De stedenbouwkundige vergunning voor de handelingen, vermeld in artikel 93, 1°, 6°, 7° en 8°, wordt niet verleend wanneer niet is voldaan aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regelen betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen.

Artikel 124

§1. Onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, kan een stedenbouwkundige vergunning niet worden verleend voor

het bouwen of herbouwen van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, of voor verbouwings- of uitbreidingswerken, andere dan stabiliteitswerken, aan een door een rooilijn of een achteruitbouwstrook getroffen constructie, tenzij het gaat om:

1° sloop- of aanpassingswerken die voor gevolg hebben dat de constructie aan de rooilijn of de achteruitbouwstrook wordt aangepast;

2° de verbouwing van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd monument of een constructie die deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap;

3° het aanbrengen van gevelisolatie, waarbij de rooilijn of de bouwlijn met ten hoogste 12 centimeter mag worden overschreden.

Een stedenbouwkundige vergunning kan tevens worden verleend indien uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de uitvoering van de rooilijn niet binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning tot stand zal worden gebracht. In geval van onteigening na het verstrijken van die termijn, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde werken voortvloeit.

§2. Een stedenbouwkundige vergunning kan niet worden verleend voor het bouwen van een constructie in een reservatiestrook, behoudens indien voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de aanvraag heeft betrekking op de uitvoering, bescherming of instandhouding van handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructuren of openbare wegen of nutsvoorzieningen en kan worden gekaderd binnen de vigerende stedenbouwkundige voorschriften;

2° uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de reservatiestrook niet binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning zal worden aangewend voor de uitvoering, bescherming of instandhouding van handelingen, vermeld in 1°.

In geval van onteigening na het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste lid, 3°, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde werken voortvloeit.

§3. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen voor de toepassing van §1 en §2 bepalen.

HOOFDSTUK IV

Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

AFDELING 1

Afwijkingsmogelijkheden

ONDERAFDELING 1

Beperkte afwijkingen

Artikel 125

In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.

ONDERAFDELING 2

Stabiliteitswerken

Artikel 126

§1. In een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van stabiliteitswerken ten behoeve van een bestaande, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte constructie, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften of van verkavelingsvoorschriften.

§2. Indien in laatste administratieve aanleg een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor stabiliteitswerken aan constructies, vermeld in §1, kan de eigenaar eisen dat het Vlaamse Gewest zijn perceel aankoopt, met inbegrip van alle op dat perceel vergunde of als vergund te beschouwen constructies.

De eigenaar beschikt, op straffe van verval, over een termijn van één jaar om het agentschap bij beveiligde zending in kennis te stellen van het feit dat hij van het recht, vermeld in het eerste lid, gebruik wenst te maken. Deze termijn van één jaar gaat in de dag na deze van de betekening van de weigering in laatste administratieve aanleg. In het geval van een stilzwijgende weigering, gaat de termijn echter in op de dag die volgt op het verstrijken van de vervaltermijn waarbinnen het vergunningverlenende bestuursorgaan diende te beslissen of te betekenen.

De aankoop gebeurt aan de verkoopwaarde van het goed op het ogenblik van de weigering in laatste administratieve aanleg.

Voor zover de eigenaar daarmee instemt, kan de betaling van een aankoopprijs door het Vlaamse Gewest vervangen worden door een grondenruil door middel van de Vlaamse Grondenbank.

§3. De goederen, vermeld in §2, kunnen worden aangehouden, beheerd en overgedragen overeenkomstig artikel 5, §7, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank.

§4. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

ONDERAFDELING 3

Afwerkingsregel

Artikel 127

Voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, kan desalniettemin een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning worden afgegeven, indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de nieuwe woning is van:

a) hetzij het driegeveltype, in welk geval zij aangebouwd wordt bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel;

b) hetzij het gesloten bouwtype, in welk geval zij gebouwd wordt op een perceel dat gelegen is tussen twee wachtmuren;

2° het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650 m^2;

3° het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 1000 m^3;

4° de aanpalende bestaande woning of woningen is of zijn op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies.

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, wordt onder "wachtmuur" verstaan:

1° een wand die deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens;

2° een enkele wand, opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, dewelke beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

ONDERAFDELING 4

Sociaal-cultureel of recreatief medegebruik

Artikel 128

§1. In alle bestemmingsgebieden kunnen, naast de handelingen die gericht zijn op de verwezenlijking van de bestemming, ook handelingen worden vergund die gericht zijn op het sociaal-culturele of recreatieve medegebruik, voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.

Voor niet van vergunningsplicht vrijgestelde handelingen die verbonden zijn met occasionele of hoogdynamische sociaal-culturele of recreatieve activiteiten, kan slechts een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd, of een stedenbouwkundige

vergunning onder de voorwaarde dat de betrokken handelingen slechts gedurende een specifieke periode of op bepaalde momenten aanwezig kunnen zijn.

Sociaal-culturele of recreatieve activiteiten waarvan de inrichtingen onderworpen zijn aan de milieuvergunningsplicht, kunnen slechts op occasionele basis worden toegestaan.

§2. De Vlaamse Regering kan de in §1 gehanteerde begrippen verfijnen.

ONDERAFDELING 5

Medegebruik inzake natuurschoon

Artikel 129

In alle bestemmingsgebieden kunnen, naast de handelingen die gericht zijn op de verwezenlijking van de bestemming, ook handelingen worden vergund die gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden, voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van het eerste lid.

ONDERAFDELING 6

Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen

Artikel 130

In een stedenbouwkundige vergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Hetzelfde geldt voor handelingen in de omgeving van een niet ontsloten monument die noodzakelijk zijn voor de rechtstreekse ontsluiting van het monument.

ONDERAFDELING 7

Handelingen van algemeen belang

Artikel 131

§1. In een vergunning voor handelingen van algemeen belang mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, zodra de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kennis heeft van de resultaten van het openbaar onderzoek met betrekking tot een ontwerp van nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg waarmee de handelingen van algemeen belang verenigbaar zijn, voor zover:

1° het nieuwe plan de bestaande stedenbouwkundige voorschriften vervangt of van rechtswege opheft;

2° de Vlaamse Regering, het departement, het agentschap of de deputatie geen strijdigheid vaststelt van het ontwerpplan met hogere plannen of andere normen.

§2. In een vergunning voor kleine handelingen van algemeen belang mag steeds worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen de algemene bestemming en het architectonische en landschappelijke karakter van het gebied niet kennelijk in het gedrang brengen.

De Vlaamse Regering bepaalt welke handelingen van algemeen belang als klein worden beschouwd.

Artikel 132

In de gebieden die op de gewestplannen zijn aangewezen als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, kunnen handelingen van algemeen belang en de daarmee verbonden activiteiten te allen tijde worden toegelaten, ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de aanvrager of het al dan niet aanwezig zijn van enig winstoogmerk.

ONDERAFDELING 8

Handelingen sorterend onder voorschriften van een plan van aanleg

Artikel 133

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning in een gebied dat sorteert onder de voorschriften van een plan van aanleg, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, indien het aangevraagde kan worden vergund op grond van de voor de vergelijkbare categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding bepaalde standaardtypebepalingen, vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, zoals de tekst ervan is vastgesteld bij het besluit van 11 april 2008.

Het eerste lid laat geen afwijkingen toe op de voorschriften van het plan van aanleg die betrekking hebben op de inrichting en het beheer van het gebied.

AFDELING 2

Basisrechten voor zonevreemde constructies

ONDERAFDELING 1

Toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen

Artikel 133/1

§1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdelingen 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Artikel 133/2

Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 117, §1, eerste lid, 1°, onverkort. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.

ONDERAFDELING 2

Bestaande zonevreemde constructies

SECTIE 1

Bestaande zonevreemde woningen

SUBSECTIE 1

Verbouwen

Artikel 133/3

In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

SUBSECTIE 2

Herbouwen op dezelfde plaats

Artikel 133/4

§1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1000 m³.

§2. Voor de toepassing van §1, eerste lid, is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

§3. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

SUBSECTIE 3

Herbouwen op een gewijzigde plaats

Artikel 133/5

§1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:

1° het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal;

2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:

a) de woning is getroffen door een rooilijn;

b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone;

c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:

a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie;

b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1000 m³.

§2. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

SUBSECTIE 4

Uitbreiden

Artikel 133/6

Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1000 m³ en op voor-

waarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

SECTIE 2

Bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw

SUBSECTIE 1

Verbouwen

Artikel 133/7

In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw.

Indien de verbouwingswerken betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

SUBSECTIE 2

Herbouwen op dezelfde plaats

Artikel 133/8

§1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt.

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

§2. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

SUBSECTIE 3

Herbouwen op een gewijzigde plaats

Artikel 133/9

§1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op een gewijzigde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:

1° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:

a) de constructie is getroffen door een rooilijn;

b) de constructie bevindt zich in een achteruitbouwzone;

c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

2° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:

a) de herbouwde constructie krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie;

b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

§2. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

SUBSECTIE 4

Uitbreiden

Artikel 133/10

§1. Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, is vergunbaar, op voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van:

1° milieuvoorwaarden;

2° gezondheidsredenen;

3° maatregelen opgelegd door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie;

4° de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, de dierengezondheid of het dierenwelzijn;

5° infrastructurele noden ingevolge de uitbreiding van de werking van erkende, gesubsidieerde of gefinancierde onderwijsinstellingen of van een jeugdvereniging in de zin van het decreet van 29 maart 2002 op het Vlaamse jeugdbeleid.

Indien de uitbreidingswerken betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

De Vlaamse Regering kan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven.

§2. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

ONDERAFDELING 3

Recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies

Artikel 133/11

§1. De mogelijkheden, vermeld in onderafdeling 2, zijn van overeenkomstige toepassing op zonevreemde woningen of andere constructies die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw;

2° de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw.

Telkens in onderafdeling 2 gerefereerd wordt aan het bestaande bouwvolume van een woning of een andere constructie, wordt daaronder voor de toepassing van het eerste lid het bouwvolume, voorafgaand aan de afbraak, verstaan.

§2. De mogelijkheden die ingevolge de toepassing van §1 worden geboden, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

ONDERAFDELING 4

Herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak

SECTIE 1

Vernietigde of beschadigde woningen.

Artikel 133/12

Als een zonevreemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk bewoond, waarbij de bewoning kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen;

2° de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging;

3° het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot:

a) het vergunde of vergund geachte bouwvolume, met een maximum van 1000 m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde;

b) 1000 m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk niet kwetsbaar gebied, in een parkgebied of in een agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde;

4° het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal.

SECTIE 2

Andere vernietigde of beschadigde constructies

Artikel 133/13

Als een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk uitgebaat, waarbij deze uitbating kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen;

2° de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging;

3° het bouwvolume van de herstelde constructie blijft beperkt tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume.

Voor wat bedrijfsgebouwen betreft waarin milieuvergunningsplichtige activiteiten uitgevoerd worden, is tevens vereist dat deze activiteiten zijn vergund.

AFDELING 3

Zonevreemde functiewijzigingen

Artikel 133/14

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:

a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat;

b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot;

c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund;

d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde;

2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding.

AFDELING 4

Planologische attesten

Artikel 133/15

Een planologisch attest vermeldt of een bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is, gelet op de wenselijkheid of onwenselijkheid om op korte termijn een ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg op te maken. Bij behoud vermeldt het planologisch attest welke ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden er op korte en op lange termijn mogelijk zijn.

In het planologisch attest worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Daarenboven houdt het planologisch attest rekening met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu, en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Het planologisch attest kan worden aangevraagd door en voor een bedrijf dat voldoet aan één van volgende voorwaarden:

1° het bedrijf is onderworpen aan de milieuvergunnings- of meldingsplicht, vermeld in het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning;

2° het bedrijf betreft een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf.

Artikel 133/16

§1. Een planologisch attest wordt aangevraagd bij de gedelegeerde planologische ambtenaar.

§2. De gedelegeerde planologische ambtenaar onderzoekt de volledigheid van de aanvraag. Indien een aanvraag niet voldoet aan de gestelde regelen, biedt de ambtenaar de aanvrager de gelegenheid binnen

een daartoe gestelde termijn het verzuim te herstellen. Indien van deze gelegenheid geen dan wel op niet afdoende wijze gebruik wordt gemaakt, wordt de aanvraag niet-ontvankelijk verklaard.

Is de aanvraag volledig, dan levert de gedelegeerde planologische ambtenaar een ontvangstbewijs af; hij stuurt de aanvraag door naar het bestuursorgaan, bevoegd voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het betrokken gebied.

§3. Het bevoegde bestuursorgaan vraagt advies aan alle bij of krachtens decreet aangewezen instanties die over het op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan advies moeten geven.

Het advies wordt vervolgens aan de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening overgemaakt.

§4. Het bevoegde bestuursorgaan richt over de aanvraag een openbaar onderzoek in, gedurende dertig dagen. Binnen die periode moeten bezwaren en technische opmerkingen per beveiligde zending naar de bevoegde commissie voor ruimtelijk ordening gestuurd worden.

De bevoegde commissie bundelt en coördineert alle adviezen, bezwaren en technische opmerkingen, en brengt een gemotiveerd advies uit bij het bestuursorgaan dat het ruimtelijk uitvoeringsplan moet opmaken.

De gedelegeerde planologische ambtenaar dient het betrokken bestuursorgaan eveneens van advies. Voor planologische attesten die afgeleverd worden door het college van burgemeester en schepenen, wordt dat advies verstrekt door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§5. Naargelang het geval beslist de Vlaamse Regering, de deputatie of het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag voor het planologisch attest.

De beslissing wordt per beveiligde zending naar de aanvrager verzonden. Als het planologisch attest wordt uitgereikt door de deputatie, wordt onverwijld een afschrift aan de gedelegeerde planologische ambtenaar bezorgd. Als het planologisch attest wordt uitgereikt door de gemeente, wordt onverwijld een afschrift bezorgd aan de gedelegeerde planologische ambtenaar en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§6. In zoverre een positief planologisch attest onverenigbaar is met een ruimtelijk structuurplan, kan bij de Vlaamse Regering een schorsend administratief beroep worden ingesteld door:

1° de gedelegeerde planologische ambtenaar, voor wat betreft planologisch attesten, afgegeven door de deputatie;

2° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, voor wat betreft planologische attesten, afgegeven door het college van burgemeester en schepenen.

Het beroep wordt schriftelijk ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van ontvangst van het afschrift van het positief planologisch attest. Een afschrift van het beroepschrift wordt bezorgd aan de houder van het planologisch attest en aan de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen.

De Vlaamse Regering kan de houder van het planologisch attest en de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen, in staat stellen om schriftelijk hun zienswijzen over te maken, voor zover zulks nodig wordt geacht voor een zorgvuldige feitenvinding.

De Vlaamse Regering verstuurt haar beroepsbeslissing per beveiligde zending naar de houder van het planologisch attest en naar de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen. De beroepsbeslissing wordt verstuurd binnen een ordetermijn van zestig dagen, ingaande de dag na deze waarop het beroep is ingesteld.

Een afschrift van de beroepsbeslissing wordt aan de gedelegeerde planologische ambtenaar, respectievelijk de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bezorgd.

Artikel 133/17

§1. De afgifte van een positief planologisch attest verplicht het betrokken bestuursorgaan ertoe om binnen het jaar een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg op te maken.

Indien het betrokken bestuursorgaan dat nalaat, dan wordt voor dat bestuursorgaan de mogelijkheid tot het voorlopig vaststellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan of tot het voorlopig aannemen van een plan van aanleg voor een ander bestaand bedrijf of voor een nieuw bedrijventerrein opgeschort, totdat alsnog voldaan is aan de rechtsplicht, vermeld in het eerste lid, tenzij het attest inmiddels vervallen is.

§2. Op vraag van de houder van een positief planologisch attest, kan bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een milieuvergunning worden afgeweken van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

Vereist is dat de houder van het attest bewijst dat aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

1° de aanvraag is ingediend binnen een jaar na de afgifte van het planologisch attest;

2° de aanvraag beperkt zich tot regelingen en voorwaarden voor de invulling van kortetermijnbehoeften, zoals aangegeven in het planologisch attest.

Artikel 133/18

Bij de afgifte van een negatief planologisch attest bevestigt het bevoegde bestuursorgaan op het eerste verzoek van het bedrijf of er al dan niet een mogelijkheid tot herlokalisatie voorhanden is.

Artikel 133/19

Een positief planologisch attest blijft gelden tot het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief wordt vastgesteld.

Een positief planologisch attest vervalt evenwel:

1° als binnen het jaar na afgifte van het planologisch attest geen aanvraag werd ingediend voor een stedenbouwkundige vergunning;

2° als deze stedenbouwkundige vergunning is vervallen;

3° als het bedrijf zijn activiteit stopzet;

4° bij overdracht van enig zakelijk recht op het bedrijf of individuele bedrijfsgebouwen;

5° vijf jaar na de afgifte van het planologisch attest.

Artikel 133/20

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen voor de toepassing van deze afdeling, in het bijzonder:

1° de minimale inhoud van de aanvraag voor een planologisch attest; als de gebouwen slechts gedeeltelijk vergund zijn, bevat de aanvraag duidelijkheid over de verwijdering of de regularisatie van wat niet vergund is;

2° de regeling van de termijnen doorheen de procedure;

3° de procedureregeling voor het administratief beroep, vermeld in artikel 133/16, §6.

HOOFDSTUK V

Verhouding met de milieuvergunning en de milieumelding

Artikel 133/21

§1. Een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting waarvoor een milieuvergunning vereist is, wordt voor de toepassing van artikel 5, §2, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning beschouwd als:

1° definitief verleend: vanaf de datum waarop van de stedenbouwkundige vergunning gebruik kan worden gemaakt overeenkomstig artikel 133/48, §3, artikel 133/52, §5, dan wel artikel 133/55, §4, tweede lid;

2° definitief geweigerd: vanaf de datum waarop in laatste administratieve aanleg beslist werd om de stedenbouwkundige vergunning niet af te leveren.

§2. Een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die onderworpen is aan de meldingsplicht conform het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief werd verleend overeenkomstig artikel 5, §1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning of de melding niet is gebeurd.

In het geval, vermeld in het eerste lid, gaat de termijn van twee jaar, bepaald in artikel 133/23, §1, eerste lid, 1°, pas in op de dag dat de milieuvergunning definitief wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd.

Wordt de milieuvergunning evenwel definitief geweigerd in de zin van artikel 5, §1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege. Het verval van de stedenbouwkundige

vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

HOOFDSTUK VI

Geldingsduur en wijzigbaarheid

AFDELING 1

Stedenbouwkundige vergunningen

Artikel 133/22

Een stedenbouwkundige vergunning geldt voor een onbepaalde duur, behoudens indien uitdrukkelijk anders vermeld.

Artikel 133/23

§1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;

2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;

3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Artikel 133/24

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen op het vlak van de stedenbouwkundige vergunningen voor een bepaalde duur, in het bijzonder de minimale en maximale geldigheidsduur ervan.

AFDELING 2

Verkavelingsvergunningen

Artikel 133/25

§1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg

niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 112, §1;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§5. Het verval, vermeld in §1 en §2, 2° en 3°, en §3, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§7. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 133/26

§1. Een niet-vervallen verkavelingsvergunning kan worden herzien of opgeheven ingevolge de definitieve vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg, op voorwaarde dat dit bij de voorlopige en de definitieve vaststelling van het plan uitdrukkelijk bepaald is.

In dat geval kan het voor de planopmaak bevoegde bestuursorgaan de schorsing gelasten van de verkoop of van de verhuring voor meer dan negen jaar en van de vestiging van een erfpacht of opstalrecht op het geheel of een gedeelte van de verkaveling.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van het tweede lid.

§2. De bepalingen van dit artikel doen geen afbreuk aan de contractuele rechten tussen de verkavelaar en de eigenaars van de kavel, of tussen deze eigenaars onderling.

Artikel 133/27

§1. Een niet-vervallen verkavelingsvergunning kan, voor wat het niet-vervallen gedeelte betreft, worden

herzien of opgeheven op initiatief van het college van burgemeester en schepenen, na verloop van vijftien jaar na de afgifte van de verkavelingsvergunning in laatste administratieve aanleg.

§2. Het college van burgemeester en schepenen plakt het voornemen om de herziening of de opheffing aan te vragen aan op de plaats waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft.

Het college van burgemeester en schepenen brengt alle eigenaars van de kavels per beveiligde zending op de hoogte van het voornemen om de herziening of de opheffing aan te vragen. De kennisgeving vermeldt dat schriftelijke bezwaren kunnen worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat vanaf de datum van betekening. Indien de aanvraag onderworpen is aan een openbaar onderzoek, vermeldt de kennisgeving echter de aanvangsdatum en de sluitingsdatum van het openbaar onderzoek.

§3. De procedurevoorschriften die van toepassing zijn op het verkrijgen van een verkavelingsvergunning, zijn eveneens van toepassing op de herziening of de opheffing van een verkavelingsvergunning. Het college van burgemeester en schepenen dient de aanvraag in overeenkomstig de bijzondere procedure, vermeld in artikel 133/55.

§4. De herziening of opheffing wordt geweigerd als de eigenaars van meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar hebben ingediend.

§5. De gewestelijke overheid die zich uitspreekt over de aanvraag kan de schorsing gelasten van de verkoop of van de verhuring voor meer dan negen jaar en van de vestiging van een erfpacht of opstalrecht op het geheel of een gedeelte van de verkaveling.

§6. De Vlaamse Regering kan nadere procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

Artikel 133/28

§1. De eigenaar van een in een niet-vervallen verkavelingsvergunning begrepen kavel kan een wijziging van de verkavelingsvergunning aanvragen voor het deel dat hij in eigendom heeft.

Alvorens zijn aanvraag in te dienen, verstuurt de eigenaar bij aangetekende brief een afschrift van de aanvraag aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben. De postbewijzen van deze aangetekende zendingen worden op straffe van onontvankelijkheid bij het aanvraagdossier gevoegd.

De aanvraag doorloopt dezelfde procedure als een verkavelingsaanvraag, met dien verstande dat de aanvraag nimmer aan een openbaar onderzoek moet worden onderworpen.

§2. De wijziging van de verkavelingsvergunning moet worden geweigerd als de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Dat bezwaar moet worden ingediend binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat vanaf de datum van afgifte van de aangetekende zendingen, vermeld in §1, tweede lid, bij de post.

Artikel 133/29

§1. Een verkavelaar kan eenzijdig afstand doen van uit de verkavelingsvergunning verkregen rechten, behoudens indien reeds een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van de verkavelingsvergunning, hetzij door het stellen van één of meer rechtshandelingen, vermeld in artikel 133/25, §1, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de aflevering van de verkavelingsvergunning verbonden werd.

Aan een geheel of gedeeltelijk verwezenlijkte verkavelingsvergunning kan wél worden verzaakt door de eigenaar die alle kavels heeft verworven, of in geval van akkoord van alle eigenaars.

§2. Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het vergunningverlenende bestuursorgaan.

§3. De verzaking heeft eerst gevolg vanaf de akteneming ervan door het vergunningverlenende bestuursorgaan.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan stelt de persoon die verzaakt van die akteneming in kennis.

HOOFDSTUK VII

Administratieve procedure

AFDELING 1

Algemene bepalingen

ONDERAFDELING 1

Reguliere en bijzondere procedure

Artikel 133/30

§1. Er bestaan twee onderscheiden administratieve procedures voor de toekenning van een vergunning:

1° een reguliere procedure, vermeld in afdeling 2;

2° een bijzondere procedure, vermeld in afdeling 3, voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke of semipublieke rechtspersonen.

§2. In afwijking van §1 worden volgende aanvragen overeenkomstig de reguliere procedure ingediend en behandeld:

1° aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

2° aanvragen voor vergunningen waaraan een (sociale) last verbonden moet worden ingevolge artikel 4.1.16, respectievelijk 4.2.5 van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid.

De Vlaamse Regering kan daarenboven de handelingen van algemeen belang of van publiekrechtelijke of semipublieke rechtspersonen aanwijzen, dewelke omwille van hun beperkte ruimtelijke impact of de eenvoud van het dossier binnen de reguliere procedure worden behandeld.

De gemeentelijke overheid mag aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar geen instructies geven over de advisering van aanvragen, vermeld in het eerste en tweede lid. Zij mag over de uitoefening van die specifieke adviserende taak geen verantwoording vragen. De wijze van uitoefening van die taak wordt te allen tijde buiten beschouwing gelaten bij rechtspositionele beslissingen betreffende de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§3. Binnen de reguliere procedure wordt een onderscheid gemaakt tussen ontvoogde en niet-ontvoogde gemeenten.

Een gemeente is ontvoogd vanaf de bekendmaking, in het Belgisch Staatsblad, van het uittreksel, vermeld in artikel 193, §1, eerste of tweede lid. De aanvragen voor een vergunning die aan het college van burgemeester en schepenen worden betekend vóór de eerste dag van de tweede maand na deze van de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, worden evenwel nog behandeld volgens de procedureregelingen die gelden in hoofde van niet-ontvoogde gemeenten.

Een gemeente is niet langer ontvoogd vanaf de bekendmaking, in het Belgisch Staatsblad, van het uittreksel, vermeld in artikel 193, §4. De aanvragen voor een vergunning worden vanaf die datum behandeld volgens de procedureregelingen die gelden in hoofde van niet-ontvoogde gemeenten. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt het advies, vermeld in artikel 133/45, §2, uit over alle aanvragen waarover op die datum nog geen advies is ingewonnen bij de instanties, vermeld in artikel 133/45, §1, eerste lid.

§4. Voor de toepassing van §1, 2°, worden rechtspersonen beschouwd als semipubliek, wanneer voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer publiekrechtelijke rechtspersonen;

2° hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een publiekrechtelijke rechtspersoon middels één van de hiernavolgende regimes:

a) een administratief toezicht;

b) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen;

c) de aanwijzing, door een publiekrechtelijke rechtspersoon, van ten minste de helft van de

leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht.

De Vlaamse Regering kan een niet-limitatieve lijst opstellen van de semipublieke rechtspersonen.

Artikel 133/31

§1. Indien de instantie die binnen de reguliere procedure belast is met het ontvankelijkheidsonderzoek, vaststelt dat een vergunningsaanvraag ten onrechte binnen de reguliere procedure werd ingediend, dan stuurt zij deze aanvraag zo spoedig mogelijk door naar het vergunningverlenende bestuursorgaan binnen de bijzondere procedure. Dat bestuursorgaan stelt de aanvrager onmiddellijk in kennis van de overzending van de vergunningsaanvraag. De aanvraag wordt dan verder behandeld overeenkomstig de bijzondere procedure.

Het beginsel, vermeld in het eerste lid, geldt, met de nodige veranderingen, indien een aanvraag ten onrechte binnen de bijzondere procedure werd ingediend.

§2. Voor de toepassing van dit decreet geldt de datum waarop het bevoegde vergunningverlenende bestuursorgaan de aanvrager in kennis stelt van het feit dat de vergunningsaanvraag overgezonden werd, als datum waarop de aanvraag werd ingediend.

ONDERAFDELING 2

Afstemming aanvraagprocedure stedenbouwkundige en milieuvergunning

Artikel 133/32

Een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning kan worden samengevoegd met de aanvraag voor een milieuvergunning, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning zijn wederzijds aan elkaar gekoppeld op grond van artikel 133/21 van dit decreet en artikel 5 van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning;

2° het college van burgemeester en schepenen is voor beide aanvragen het bevoegde vergunningverlenende bestuursorgaan.

Aanvragen die aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, voldoen, en door de vergunningaanvrager worden samengevoegd, worden hierna "samengevoegde aanvragen" genoemd.

Artikel 133/33

Samengevoegde aanvragen worden behandeld overeenkomstig de specifieke procedureregelen, vermeld in deze onderafdeling.

Voor zover deze specifieke procedureregelen niets anders bepalen, zijn de procedures die gelden voor aanvragen die niet onder deze onderafdeling ressorteren, aanvullend van toepassing.

Artikel 133/34

Samengevoegde aanvragen worden op straffe van onontvankelijkheid ingediend bij een uniek gemeentelijk loket van de bevoegde gemeente of gemeenten.

Het uniek gemeentelijk loket wordt uitgebouwd als een fysiek loket, eventueel aangevuld met een virtueel loket.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de organisatie van het uniek gemeentelijk loket, in het bijzonder met het oog op de toegankelijkheid en vlotte bereikbaarheid ervan. Zij kan tevens specifieke regelen bepalen met betrekking tot de samenstelling van samengevoegde aanvraagdossiers.

Artikel 133/35

Indien niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 133/32, dan meldt de daartoe door het college van burgemeester en schepenen aangewezen gemeentelijke ambtenaar dat aan de aanvrager, via het uniek gemeentelijk loket.

In dat geval worden beide aanvragen verder afzonderlijk afgehandeld volgens de procedures die gelden voor aanvragen die niet onder deze onderafdeling ressorteren.

Artikel 133/36

De resultaten van de ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoeken, vermeld in artikel 133/43, §1, van

dit decreet en artikel 9, §5, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, worden in het geval van samengevoegde aanvragen aan de aanvrager gemeld via het uniek gemeentelijk loket en door middel van één gewone brief.

De procedure wordt voor beide aanvragen definitief stopgezet indien:

1° de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning onontvankelijk of onvolledig is;

2° de aanvraag voor een milieuvergunning onontvankelijk is;

3° de aanvraag voor een milieuvergunning onvolledig is en het dossier niet tijdig wordt aangevuld binnen de krachtens artikel 8sexies, §2, 3°, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning bepaalde termijn.

Artikel 133/37

Indien over samengevoegde aanvragen een advies moet worden ingewonnen bij dezelfde adviserende instantie, dan wordt aan deze instantie één gezamenlijke adviesvraag voorgelegd.

De adviezen die worden verleend op grond van een gezamenlijke adviesvraag, worden gelijktijdig uitgebracht.

Artikel 133/38

§1. Samengevoegde aanvragen worden steeds onderworpen aan één gemeenschappelijk openbaar onderzoek, georganiseerd overeenkomstig de regelen gesteld krachtens artikel 11, §1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.

§2. In het beslissingsproces over de milieuvergunningsaanvraag wordt ingegaan op de milieugebonden bezwaren en de bezwaren aangaande de planologische verenigbaarheid van datgene waarvoor de milieuvergunning wordt aangevraagd.

In het beslissingsproces over de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en ruimtelijk gebonden bezwaren.

Indien dezelfde bezwaren in beide beslissingsprocessen worden behandeld, worden zij op gelijke wijze weerlegd of nagevolgd.

Artikel 133/39

Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt samengevoegde aanvragen gelijktijdig en neemt op dezelfde dag een beslissing over beide aanvragen.

Beide beslissingen worden via het uniek gemeentelijk loket en door middel van één beveiligde zending aan de aanvrager betekend.

Artikel 133/40

De Vlaamse Regering bepaalt de datum van inwerkingtreding van deze onderafdeling.

AFDELING 2

Reguliere procedure

ONDERAFDELING 1

Administratieve procedure in eerste aanleg

Artikel 133/41

Een vergunning wordt binnen de reguliere procedure afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is.

Artikel 133/42

De vergunningsaanvraag wordt, op straffe van onontvankelijkheid, per beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de aanvraag gelegen is.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen omtrent de opbouw van het aanvraagdossier. Zij kan daarbij diverse vormen van dossiersamenstelling onderscheiden, naar gelang van de aard, de ruimtelijke implicaties en de complexiteit van de betrokken handelingen.

Artikel 133/43

§1. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn gemachtigde gaat na of de vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. In niet-ontvoogde gemeenten die nog niet over een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikken, wordt dit ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek gevoerd door de gemeentelijke administratie.

Een vergunningsaanvraag is ontvankelijk en volledig indien voldaan is aan alle voorwaarden, vermeld in artikel 133/42, en de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten.

§2. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek wordt per beveiligde zending aan de aanvrager verstuurd, binnen een ordetermijn van veertien dagen, ingaand de dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend.

§3. Het verdere verloop van de procedure in eerste aanleg en de beroepsprocedure gelden alleen ten aanzien van ontvankelijke en volledige aanvragen.

Artikel 133/44

§1. De Vlaamse Regering bepaalt welke vergunningsaanvragen onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek, onverminderd artikel 125, eerste lid. Aanvragen voor een vergunning waarvoor een milieueffectenrapport moet worden opgemaakt, zijn te allen tijde aan een openbaar onderzoek onderworpen. Hetzelfde geldt voor vergunningsaanvragen op grond van artikel 130, artikelen 133/1 tot en met 133/14, en artikel 133/17, §2.

§2. Het openbaar onderzoek duurt dertig dagen. Iedereen kan gedurende deze termijn schriftelijke en mondelinge bezwaren en technische opmerkingen indienen.

Het openbaar onderzoek gebeurt op kosten van de aanvrager.

§3. Het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde stelt een proces-verbaal op van het openbaar onderzoek.

Het proces-verbaal omvat ten minste een inventaris van de tijdens het openbaar onderzoek ingediende schriftelijke en mondelinge bezwaren en technische opmerkingen.

Artikel 133/45

§1. De Vlaamse Regering wijst de instanties aan die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

Deze adviezen hebben de gevolgen als omschreven in artikel 119 en artikel 120. In voorkomend geval sorteren zij ook de gevolgen als bepaald in artikel 130, eerste lid, van dit decreet of in artikel 11, §4, vierde lid, van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten.

De adviezen worden uitgebracht binnen een vervaltermijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst van de adviesvraag. Indien deze termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

§2. In niet-ontvoogde gemeenten wordt de vergunningsaanvraag daarenboven voor advies voorgelegd aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen bepaald door de Vlaamse Regering.

De adviesaanvraag is vergezeld van een bundeling van de adviezen, vermeld in §1, en van een vooradvies van het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde.

Het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is bindend, voor zover het negatief is, of voorwaarden oplegt. Het wordt uitgebracht binnen een vervaltermijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst van de adviesvraag. Indien deze termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

§3. Het college van burgemeester en schepenen of de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan beslissen de vergunningsaanvraag voor advies voor te leggen aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

§4. De adviezen, vermeld in dit artikel, worden verstrekt ten aanzien van het college van burgemeester en schepenen.

In ontvoogde gemeenten worden zij aangevraagd door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn gemachtigde.

In niet-ontvoogde gemeenten worden zij aangevraagd door het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde.

Artikel 133/46

In ontvoogde gemeenten maakt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor elke beslissing over een vergunningsaanvraag een verslag op, dat deel uitmaakt van het vergunningendossier. Het verslag kadert de aanvraag binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening, en omvat desgevallend een voorstel van antwoord op de bezwaarschriften in het kader van het gevoerde openbaar onderzoek.

Artikel 133/47

§1. Het college van burgemeester en schepenen neemt over de vergunningsaanvraag een beslissing binnen een vervaltermijn van:

1° zo de aanvraag een stedenbouwkundige vergunning betreft:

a) 75 dagen, indien het aangevraagde gelegen is in een ontvoogde gemeente, over de aanvraag geen openbaar onderzoek moet worden gevoerd, en de aanvraag niet is samengevoegd met een milieuvergunningsaanvraag op de wijze, vermeld in artikel 133/32;

b) 105 dagen, in alle andere gevallen;

2° zo de aanvraag een verkavelingsvergunning betreft: 150 dagen.

De vervaltermijnen gaan in de dag na deze waarop het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek aan de aanvrager wordt verstuurd.

§2. Indien geen beslissing wordt genomen binnen de vervaltermijn, vermeld in §1, wordt de aanvraag geacht afgewezen te zijn.

Artikel 133/48

§1. Een afschrift van de beslissing wordt binnen een ordetermijn van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Afschriften van de beslissing worden tevens bezorgd aan:

1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 133/45, §1, eerste lid;

2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. De aanvrager plakt de kennisgeving van de beslissing uiterlijk de derde dag na de dag van de betekening aan op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De datum van aanplakking wordt uitdrukkelijk vermeld. De kennisgeving blijft ten minste twintig dagen aangeplakt.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijfentwintig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 133/50, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 133/21, §2, van dit decreet en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de

vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Artikel 133/49

De Vlaamse Regering bepaalt de minimale organisatorische en procedurele vereisten bij de inrichting van een openbaar onderzoek, vermeld in artikel 133/44. Zij kan de colleges van burgemeester en schepenen belasten met de operationalisering van deze minimale vereisten in een reglement.

De Vlaamse Regering kan voorts nadere formele en procedurele regelen bepalen betreffende de procedure in eerste aanleg, in het bijzonder:

1° de omschrijving van in de procedure te hanteren termijnen van orde;

2° de omschrijving van de vorm van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De Vlaamse Regering kan ten slotte bepalen welke maatregelen niet-ontvoogde gemeenten dienen te nemen om het gebrek aan een verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar te compenseren.

ONDERAFDELING 2

Administratieve beroepsprocedure

Artikel 133/50

§1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

1° de aanvrager van de vergunning;

2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;

3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;

4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 133/48, §1, derde lid;

5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 133/45, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

Indien over de bestreden beslissing een openbaar onderzoek georganiseerd werd, kunnen belanghebbenden, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, in hun beroepschrift geen gegevens, bewijsmiddelen of beroepsgronden aanvoeren betreffende die onderdelen of hinderaspecten van de bestreden beslissing waaromtrent zij op verwijtbare wijze geen bezwaren of opmerkingen hebben ingediend.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van twintig dagen, die ingaat:

1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager:

a) hetzij de dag na deze waarop de kennisgeving, vermeld in artikel 133/48, §1, eerste lid, werd betekend;

b) hetzij de dag na deze waarop de vervaltermijn, vermeld in artikel 133/47, §1, verstreken is;

2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 133/45, §1, eerste lid: de dag na deze waarop de kennisgeving, vermeld in artikel 133/48, §1, tweede lid, werd betekend;

3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende: de dag na deze van aanplakking.

In afwijking van het eerste lid, 3°, gaat de beroepstermijn slechts in de dag na deze waarop de werken zichtbaar worden aangevat, indien kan worden aangetoond dat de aanvrager de bestreden beslissing niet, of niet gedurende twintig dagen, heeft aangeplakt.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Artikel 133/51

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maakt voor elke beslissing in beroep een verslag op. Het verslag kadert de vergunningsaanvraag binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan bij zijn onderzoek bijkomende inlichtingen inwinnen bij de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 133/45, §1, eerste lid.

Het vergunningsdossier van het college van burgemeester en schepenen wordt aan het verslag toegevoegd.

Artikel 133/52

§1. De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.

§2. De deputatie stelt de vergunningsaanvrager en de indiener van het beroep gelijktijdig en per beveiligde zending in kennis van de beslissing in beroep, en dit binnen een vervaltermijn van vijfenzeventig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het beroep. Indien binnen deze vervaltermijn geen beroepsbeslissing wordt betekend, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

In het geval de aanvraag een verkaveling betreft, wordt de notificatietermijn van vijfenzeventig dagen, vermeld in het eerste lid, op honderdvijftig dagen gebracht.

§3. De deputatie zendt een afschrift van haar beslissing in beroep naar volgende personen of instanties, voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep zijn:

1° het college van burgemeester en schepenen;

2° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt tevens een kopie van het volledige dossier bezorgd.

§4. De aanvrager plakt de kennisgeving van de beslissing van de deputatie uiterlijk de derde dag na de dag van betekening aan op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De datum van aanplakking wordt uitdrukkelijk vermeld. De kennisgeving blijft ten minste twintig dagen aangeplakt.

§5. Van een vergunning, afgegeven door de deputatie, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking. In het geval van een stilzwijgende afwijzing van een beroep door de deputatie, mag de vergunning, afgegeven door het college van burgemeester en schepenen, uitgevoerd worden

vanaf de zesendertigste dag na het verstrijken van de vervaltermijn van vijfenzeventig dagen, vermeld in artikel 133/52, §2, eerste lid.

Het eerste lid geldt onverminderd artikel 133/21, §2, van dit decreet en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid.

Artikel 133/53

De deputatie voegt beroepen tegen dezelfde beslissing verplicht samen. Alle betrokken partijen worden onverwijld in kennis gesteld van de samenvoeging.

In geval van samenvoeging gaat de vervaltermijn, vermeld in artikel 133/52, §2, in de dag na deze van betekening van het laatst ingestelde beroep.

Artikel 133/54

De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedureregelen in beroep bepalen, in het bijzonder wat betreft:

1° de opbouw van het beroepschrift;

2° de samenstelling van het beroepsdossier.

AFDELING 3

Bijzondere procedure

Artikel 133/55

§1. Een vergunning wordt binnen de bijzondere procedure afgeleverd door:

1° hetzij de Vlaamse Regering of de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar, voor zover het aangevraagde onderworpen is aan de verplichting tot het opmaken van een milieueffectrapportage, of in aanmerking komt voor een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van deze verplichting;

2° hetzij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§2. De Vlaamse Regering kan bepalen welke vergunningsaanvragen binnen de bijzondere procedure blijk moeten geven van vooroverleg met of instemming van de Vlaamse Bouwmeester.

§3. Het vergunningverlenende bestuursorgaan of zijn gemachtigde onderzoekt of een vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. Een vergunningsaanvraag is ontvankelijk en volledig indien voldaan is aan de krachtens §5 bepaalde ontvankelijkheidsvereisten en de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek wordt per beveiligde zending aan de aanvrager verstuurd, binnen een ordetermijn van veertien dagen, ingaand de dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend.

§4. Ten aanzien van ontvankelijke vergunningsaanvragen wordt verder gehandeld overeenkomstig de hiernavolgende regelen:

1° in de door de Vlaamse Regering bepaalde gevallen, en telkens de vergunningsaanvraag het voorwerp moet uitmaken van een milieueffectrapport of gegrond is op artikel 130, artikelen 133/1 tot en met 133/14, en artikel 133/17, §2, wordt de vergunningsaanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek, met inachtneming van volgende regelingen:

   a) het openbaar onderzoek duurt dertig dagen, of, indien een milieueffectrapport moet worden opgemaakt, zestig dagen;

   b) iedereen kan gedurende deze termijn schriftelijke en mondelinge bezwaren en technische opmerkingen indienen;

   c) het openbaar onderzoek gebeurt op kosten van de aanvrager;

   d) het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde stelt een proces-verbaal op van het openbaar onderzoek;

   e) het proces-verbaal omvat ten minste een inventaris van de tijdens het openbaar onderzoek ingediende schriftelijke en mondelinge bezwaren en technische opmerkingen;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan of zijn gemachtigde wint het voorafgaand advies in van de door de Vlaamse Regering aangewezen instanties en van het college van burgemeester en schepenen, rekening houdend met volgende regelingen:

a) indien de vergunningsaanvraag niet onderworpen is aan een openbaar onderzoek, worden alle adviezen uitgebracht binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst van de adviesvraag, met dien verstande dat aan de adviesvereiste voorbij kan worden gegaan indien de adviezen niet tijdig worden uitgebracht;

b) indien de vergunningsaanvraag onderworpen is aan een openbaar onderzoek:

1) valt de adviseringstermijn in hoofde van de door de Vlaamse Regering aangewezen instanties samen met de duur van het openbaar onderzoek, met dien verstande dat aan de adviesvereiste voorbij kan worden gegaan indien de adviezen niet tijdig worden uitgebracht;

2) bezorgt het college van burgemeester en schepenen het proces-verbaal van het openbaar onderzoek, de gebundelde bezwaren en opmerkingen en zijn eigen advies aan het vergunningverlenende bestuursorgaan binnen een ordetermijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze waarop het openbaar onderzoek werd afgesloten;

3° het vergunningverlenende bestuursorgaan neemt over de vergunningsaanvraag een beslissing binnen een vervaltermijn van zestig dagen, die ingaat hetzij de dag na deze van het verstrijken van de adviseringstermijn, vermeld in 2°, a), hetzij de dag na deze van de ontvangst van de stukken, vermeld in 2°, b), 2);

4° indien het vergunningverlenende bestuursorgaan niet tijdig beslist, wordt de aanvraag geacht afgewezen te zijn;

5° het vergunningverlenende bestuursorgaan bezorgt per beveiligde zending een afschrift van een uitdrukkelijke vergunningsbeslissing aan de aanvrager, binnen een ordetermijn van tien dagen;

6° de aanvrager plakt de kennisgeving van de beslissing uiterlijk de derde dag na de dag van betekening aan op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, onder uitdrukkelijke vermelding van de datum van aanplakking, en met dien verstande dat de kennisgeving ten minste twintig dagen aangeplakt blijft.

Van een vergunning, afgegeven binnen de bijzondere procedure, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 133/21, §2.

§5. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

HOOFDSTUK VIII

Raad voor vergunningsbetwistingen

AFDELING 1

Oprichting

Artikel 133/56

Er wordt een Raad voor vergunningsbetwistingen opgericht, hierna de Raad te noemen.

De Raad spreekt zich als administratief rechtscollege uit over beroepen die worden ingesteld tegen:

1° vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning;

2° valideringsbeslissingen, zijnde bestuurlijke beslissingen houdende de validering of de weigering tot validering van een as built-attest.

Artikel 133/57

De Vlaamse Regering bepaalt de zetel van de Raad.

AFDELING 2

Bevoegdheid

Artikel 133/58

§1. Zo de Raad vaststelt dat een bestreden vergunnings- of valideringsbeslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing. Een beslissing is onre-

gelmatig, wanneer zij strijdt met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

De Raad kan het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen, binnen de door de Raad bepaalde termijn. De Raad kan in dat verband:

1° welbepaalde onregelmatige of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;

2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;

3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.

§2. De Raad kan ambtshalve middelen inroepen, die niet in het verzoekschrift zijn opgenomen, voor zover deze middelen de openbare orde betreffen.

De kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing, door de overheid, aan de goede ruimtelijke ordening wordt steeds geacht een middel van openbare orde uit te maken.

§3. De voorzitter van de Raad is bevoegd tot het nemen van de voorlopige voorzieningen, vermeld in artikel 133/68.

AFDELING 3

Samenstelling

Artikel 133/59

De Raad bestaat uit vijf raadsleden.

Hij wordt bijgestaan door:

1° twee griffiers;

2° vijf adviseurs;

3° administratief personeel.

Artikel 133/60

§1. De Vlaamse Regering benoemt de raadsleden voor het leven.

Niemand kan tot raadslid worden benoemd tenzij hij:

1° houder is van een masterdiploma in de rechten;

2° ten minste zevenendertig jaar oud is op het ogenblik van de benoeming;

3° een grondige kennis heeft van en ten minste tien jaar nuttige ervaring heeft in het domein van het Vlaamse ruimtelijkeordeningsrecht.

Een raadslid wordt benoemd op grond van een voordracht door de Raad, na vergelijking van de titels en verdiensten van de kandidaten. Bij de eerste samenstelling van de Raad worden de voordrachten voor de vijf raadsleden evenwel uitgebracht door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid. De Raad en, overgangsmatig, de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, kunnen de kandidaten ambtshalve of op hun verzoek horen.

§2. De raadsleden ontvangen de bezoldiging, de toelagen en de vergoedingen die de Vlaamse Regering bepaalt.

§3. Het ambt van raadslid wordt voltijds uitgeoefend.

Het ambt is onverenigbaar met bezoldigde beroepsactiviteiten, functies of mandaten. De Vlaamse Regering kan een uitdrukkelijke afwijking op dat verbod toestaan, in zoverre het gaat om een deeltijds lesgeverschap aan een instelling voor hoger onderwijs.

§4. De raadsleden kunnen op ieder moment ontslag nemen. Zij blijven evenwel hun functie uitoefenen, totdat in hun vervanging is voorzien.

De raadsleden kunnen enkel door de Raad worden ontzet uit hun ambt, of daarin worden geschorst, in geval van grove nalatigheid of kennelijk wangedrag.

Artikel 133/61

§1. De Raad benoemt zijn griffiers.

Niemand kan tot griffier worden benoemd tenzij hij:

1° houder is van een masterdiploma in de rechten;

2° een nuttige juridische beroepservaring van ten minste vijf jaar kan doen gelden.

§2. De Raad benoemt zijn adviseurs op grond van een vergelijkende proef waarvan de Raad de voorwaarden bepaalt. De examenuitslag blijft drie jaar geldig.

Niemand kan tot adviseur worden benoemd tenzij hij:

1° houder is van een masterdiploma;

2° ten minste tien jaar nuttige ervaring heeft op het vlak van de Vlaamse ruimtelijke ordening.

§3. De Raad benoemt de leden van zijn administratief personeel. Hij kan deze bevoegdheid geheel of gedeeltelijk aan de voorzitter opdragen.

Artikel 133/62

De geldelijke en administratieve rechtspositieregelingen die gelden in hoofde van het personeel van de diensten van de Vlaamse overheid, zijn van overeenkomstige toepassing op de griffiers, de adviseurs, en de leden van het administratief personeel. De Vlaamse Regering bepaalt de uitzonderingen waarvan de noodzakelijkheid blijkt.

AFDELING 4

Werkingsregelen

Artikel 133/63

De Raad kiest uit zijn midden jaarlijks een voorzitter.

De voorzitter is belast met de dagelijkse leiding van de Raad. Hij staat in voor het opmaken en opvolgen van een beleidsplan.

Artikel 133/64

De Raad neemt een reglement van orde aan, dat door de Vlaamse Regering bekrachtigd moet worden.

Het reglement van orde treedt in werking de dag van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 133/65

Het reglement van orde deelt de Raad in Kamers in en bepaalt de wijze waarop beroepsdossiers aan de Kamers worden toegewezen.

De Kamers houden zitting met één raadslid. Zij houden evenwel zitting met drie raadsleden in de gevallen waarin zulks nodig wordt geacht om de eenheid van de rechtspraak te verzekeren of wanneer juridische moeilijkheden daartoe grond opleveren. De Raad wijst de kamervoorzitters van de meervoudige kamers aan.

De Raad wijst elke griffier toe aan één of meer Kamers.

AFDELING 5

Procedure

ONDERAFDELING 1

Algemeen

Artikel 133/66

De partijen kunnen zich bij een procedure voor de Raad doen bijstaan of laten vertegenwoordigen door een raadsman.

Indien deze raadsman optreedt als vertegenwoordiger, legt hij een schriftelijke machtiging daartoe voor, behoudens indien:

1° de raadsman ingeschreven is als advocaat of als advocaat-stagiair;

2° de raadsman verschijnt samen met de partij die hij vertegenwoordigt.

Artikel 133/67

§1. De partijen kunnen één of meer raadsleden van de bevoegde Kamer schriftelijk en op gemotiveerde wijze wraken vóór de aanvang van de zitting, tenzij

de reden tot wraking later is ontstaan. De voorzitter, of, zo deze wordt gewraakt, het oudste raadslid, doet onmiddellijk uitspraak over het verzoek tot wraking. Zo het verzoek wordt ingewilligd, wordt het gewraakte raadslid vervangen.

Het raadslid dat weet dat er een reden tot wraking tegen hem bestaat, onthoudt zich van de zaak en laat zich vervangen.

§2. De redenen tot wraking zijn dezelfde als deze, vermeld in artikelen 828, 829, tweede lid, en 830 van het Gerechtelijk Wetboek.

Artikel 133/68

In elke stand van het dossier kan de voorzitter van de Raad, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, een bestreden vergunningsbeslissing schorsen bij wijze van voorlopige voorziening. De schorsingsbeslissing wordt ambtshalve of op verzoek genomen.

Artikel 133/69

Alle processtukken worden aan de Raad toegezonden per beveiligde zending, op straffe van onontvankelijkheid.

De Raad verricht alle betekeningen, kennisgevingen en oproepingen per beveiligde zending. Deze zendingen mogen echter bij gewone brief worden gedaan wanneer de ontvangst ervan geen termijn doet ingaan.

Artikel 133/70

De Raad voert rechtstreeks briefwisseling met alle besturen die hij nuttig acht.

Hij is gerechtigd alle bescheiden en inlichtingen omtrent de zaken waarover hij zich uit te spreken heeft, door deze besturen te doen overleggen.

ONDERAFDELING 2

Aanhangigmaking

Artikel 133/71

§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

1° de aanvrager van de vergunning of van het as built-attest;

2° de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen;

3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings- of valideringsbeslissing;

4° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunnings- of valideringsbeslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;

5° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, voor wat betreft vergunningen afgegeven binnen de reguliere procedure, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 133/48, §1, derde lid;

6° de bij het dossier betrokken adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 133/45, §1, eerste lid, respectievelijk artikel 133/55, §4, 2°, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

In hoofde van belanghebbenden die tegen de bestreden beslissing reeds een administratief beroep bij de bestendige deputatie hebben ingesteld, geldt dat zij in hun verzoekschrift geen gegevens, bewijsmiddelen of beroepsgronden kunnen aanvoeren betreffende onderdelen of hinderaspecten die zij op verwijtbare wijze niet in het administratief beroep hebben betrokken.

Indien over de bestreden beslissing een openbaar onderzoek georganiseerd werd, kunnen belanghebbenden, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, in hun verzoekschrift geen gegevens, bewijsmiddelen of beroepsgronden aanvoeren betreffende die onderdelen of hinderaspecten van de bestreden beslissing waaromtrent zij op verwijtbare wijze geen bezwaren of opmerkingen hebben ingediend.

§2. De beroepen worden ingesteld binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat als volgt:

1° wat betreft vergunningsbeslissingen:

a) hetzij de dag na deze van de betekening, wanneer dergelijke betekening vereist is;

b) hetzij de dag na deze van aanplakking, in alle andere gevallen;

2° wat betreft valideringsbeslissingen:

a) hetzij de dag na deze van de betekening, wanneer dergelijke betekening vereist is;

b) hetzij de dag na deze van de opname in het vergunningenregister, in alle andere gevallen.

Indien de aanvrager van de vergunning gericht is tegen een stilzwijgende weigering tot het verlenen van een vergunning, gaat de beroepstermijn in de dag na deze waarop de vervaltermijn, vermeld in artikel 133/52, §2, respectievelijk artikel 133/55, §4, 3°, verstreken is.

In afwijking van het eerste lid, 1°, b), gaat de beroepstermijn slechts in de dag na deze waarop de werken zichtbaar worden aangevat, indien de aanvrager de bestreden beslissing niet, of niet gedurende twintig dagen, heeft aangeplakt.

§3. De beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift.

Het verzoekschrift wordt gedagtekend en bevat:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de verzoeker;

2° de naam en het adres van de verweerder;

3° het voorwerp van het beroep;

4° een uiteenzetting van de feiten;

5° een omschrijving van:

a) de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur;

b) de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden wordt of worden.

Het verzoekschrift omschrijft in voorkomend geval de redenen op grond waarvan, bij wijze van voorlopige voorziening, om de schorsing van de vergunningsbeslissing wordt verzocht.

Het reglement van orde kan nadere vormvereisten vaststellen.

§4. De verzoeker kan aan het verzoekschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht.

De overtuigingsstukken worden door de verzoeker gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

§5. Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift per beveiligde zending en ter informatie aan de verweerder en aan de begunstigde van de vergunning of de valideringsbeslissing.

Artikel 133/72

§1. De griffier schrijft elk inkomend verzoekschrift in op een register.

Hij maakt een afschrift van het verzoekschrift over aan de verweerder en aan de belanghebbenden bij de zaak, vermeld in artikel 133/71, §1, eerste lid, voor zover zij kunnen worden bepaald.

Hij stelt verzoeker en verweerder schriftelijk in kennis van de samenstelling van de bevoegde Kamer.

§2. Een beroep wordt niet geregistreerd indien niet voldaan is aan de vormen, vermeld in artikel 133/71, §3.

In dat geval stelt de griffier de verzoeker in staat om het verzoekschrift te regulariseren, binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de regularisatiemogelijkheid.

De verzoeker die zijn verzoekschrift tijdig regulariseert, wordt geacht het te hebben ingediend op de datum van de eerste verzending ervan.

Een verzoekschrift dat niet, onvolledig of laattijdig is geregulariseerd, wordt geacht niet te zijn ingediend.

Artikel 133/73

De verzoeker is een griffierecht verschuldigd.

Het griffierecht wordt vastgesteld door de Vlaamse Regering.

De griffier brengt de verzoeker schriftelijk op de hoogte van het verschuldigde bedrag.

Het griffierecht wordt gestort op rekening van het grondfonds, vermeld in artikel 144. De storting wordt verricht binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening, vermeld in het derde lid. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is gestort, wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard, tenzij de verzoeker gegronde redenen kan aanbrengen voor dit verzuim.

ONDERAFDELING 3

Tussenkomst

Artikel 133/74

§1. Elk der belanghebbenden, vermeld in artikel 133/71, §1, eerste lid, kan tussenkomen in een zaak.

Een verzoek tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening, vermeld in artikel 133/72, §1, tweede lid. Bij ontstentenis van dergelijke betekening, kan de Raad echter een latere tussenkomst toelaten, voor zover deze tussenkomst de procedure op generlei wijze vertraagt.

Een verzoek tot tussenkomst wordt gedagtekend en bevat:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de tussenkomende partij;

2° de vermelding van de zaak waarin de tussenkomende partij wenst tussen te komen.

§2. De bevoegde Kamer doet onmiddellijk uitspraak over de ontvankelijkheid van een verzoek tot tussenkomst.

§3. De Raad stelt de tussenkomende partij in de gelegenheid om een schriftelijke uiteenzetting over de zaak te geven. De Raad stelt hiervoor een termijn vast, die niet korter mag zijn dan vijftien dagen. De tussenkomende partij kan aan de schriftelijke uiteenzetting de geïnventariseerde overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht.

§4. De griffier bezorgt aan de tussenkomende partij alle processtukken.

ONDERAFDELING 4

Vooronderzoek

Artikel 133/75

§1. De verweerder dient een antwoordnota, een geïnventariseerd administratief dossier en eventuele bijkomende en geïnventariseerde overtuigingsstukken in, binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening, vermeld in artikel 133/72, §1, tweede lid.

§2. Een afschrift van de antwoordnota wordt aan de verzoeker overgemaakt door de griffier, die de verzoeker tevens van de neerlegging van het administratief dossier in kennis stelt.

De verzoeker kan een wederantwoordnota indienen binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening, vermeld in het eerste lid. De verzoeker kan aan de wederantwoordnota de geïnventariseerde overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht.

Indien de verweerder verzuimd heeft om een tijdige antwoordnota in te dienen, wordt de verzoeker hiervan door de griffier in kennis gesteld, en mag hij de wederantwoordnota vervangen door een toelichtende nota.

ONDERAFDELING 5

Zitting

Artikel 133/76

Na afloop van het vooronderzoek, worden de partijen uitgenodigd om op een zitting van de Raad te verschijnen. De zitting wordt georganiseerd binnen een ordetermijn van zestig dagen na de betekening van de wederantwoordnota of de toelichtende nota van de verzoeker.

De uitnodiging wordt ten laatste vijftien dagen vóór de zitting aan de partijen toegestuurd. De uitnodiging vermeldt:

1° de plaats en het tijdstip van de zitting;

2° desgevallend de door de Raad opgeroepen deskundige;

3° de voorwaarden waaronder de partijen eigen getuigen kunnen meebrengen.

Artikel 133/77

De partijen kunnen ter zitting geen bijkomende stukken overmaken aan de Raad, behoudens hun pleitnota's.

Artikel 133/78

De zittingen zijn openbaar, behoudens indien het alleenzetelende raadslid of de kamervoorzitter, al dan niet op verzoek van de partijen of één ervan, oordeelt dat gewichtige redenen aanwezig zijn die zich tegen de openbaarheid verzetten.

Het beroep wordt op tegenspraak behandeld. De partijen pleiten in elkaars aanwezigheid.

Het alleenzetelende raadslid of de kamervoorzitter ondervraagt desgevallend de door de partijen meegebrachte getuigen.

Het alleenzetelende raadslid of de kamervoorzitter sluit de debatten na de pleidooien en in voorkomend geval na de wederantwoorden.

Artikel 133/79

Bij regelmatige oproeping belet de afwezigheid van de partijen of één ervan de geldigheid van de zitting niet.

Artikel 133/80

De griffier maakt een proces-verbaal op van de zitting.

Het proces-verbaal wordt door het alleenzetelende raadslid of de kamervoorzitter en door de griffier ondertekend.

Aan het proces-verbaal worden de eventueel overgelegde pleitnota's toegevoegd.

ONDERAFDELING 6

Beraadslaging en uitspraak

Artikel 133/81

§1. De Raad beraadslaagt en beslist achter gesloten deuren over zijn uitspraken.

De uitspraken van de Raad worden uitgebracht binnen een ordetermijn van zestig dagen, die ingaat de dag na die van de zitting.

§2. De Raad legt in zijn uitspraak het geheel van de kosten ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. De kosten bestaan uit het griffierecht, vermeld in artikel 133/73, en uit het getuigengeld.

Het getuigengeld wordt begroot en toegekend op grond van de daartoe door de Vlaamse Regering bepaalde regelen.

§3. De uitspraken van de Raad worden ondertekend door het alleenzetelende raadslid of de kamervoorzitter en door de griffier.

De uitspraken van de Raad zijn openbaar.

Artikel 133/82

De griffier zendt kosteloos een afschrift van de uitspraak aan de partijen, binnen een ordetermijn van vijftien dagen na de dagtekening ervan.

Anderen dan de partijen kunnen afschriften of uittreksels van de besluiten van de Raad verkrijgen. Voor een afschrift of uittreksel kan een vergoeding worden gevraagd, onder de voorwaarden als bepaald door de Vlaamse Regering.

AFDELING 6

Diverse bepalingen

Artikel 133/83

De kredieten welke voor de werking van de Raad nodig zijn, worden uitgetrokken op de begroting van het departement.

Artikel 133/84

De Vlaamse Regering kan alle aanvullende organieke maatregelen vaststellen welke ter uitvoering van dit hoofdstuk nodig zijn.

Artikel 133/85

Onder het gezag van de Raad voorziet de website van het departement in de geanonimiseerde publicatie van de uitspraken van de Raad en van een jaarlijks verslagboek. Het verslagboek bevat onder meer een overzicht van de stand van de zaken die hangende zijn.

Artikel 133/86

De Raad onderzoekt elk jaar in de loop van de maand september de stand van de zaken die hangende zijn en brengt hierover uiterlijk op 15 oktober verslag uit aan de Vlaamse Regering en aan de voorzitter van het Vlaams Parlement.".

TITEL V

Diverse bepalingen

HOOFDSTUK I

Vergunningen- en plannenregister

Artikel 35

Titel IV, hoofdstuk I, afdeling 1, van hetzelfde decreet, bestaande uit artikel 134, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 21 november 2003 en 10 maart 2006, wordt vervangen door wat volgt:

"AFDELING 1

Plannenregister en vergunningenregister

ONDERAFDELING 1

Plannenregister

Artikel 134

§1. Een plannenregister is een gemeentelijk gegevensbestand, waarin voor het grondgebied van de gemeente ten minste volgende gegevens zijn opgenomen:

1° de grafische plannen en de daarbij horende stedenbouwkundige voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de plannen van aanleg, evenals van de niet-vervallen ontwerpen van dergelijke plannen;

2° de aanduiding van de delen van de vigerende plannen waarop een voorkooprecht, vermeld in artikel 63, geldt;

3° de aanduiding van de percelen die het voorwerp hebben uitgemaakt van een planologische bestemmingswijziging die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 84, een planbatenheffing, vermeld in artikel 87, of een bestemmingswijzigingscompensatie, vermeld in boek VI, titel II, van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid;

4° de rooilijnplannen;

5° de onteigeningsplannen.

De Vlaamse Regering kan de wijze bepalen waarop in het plannenregister ruimtelijk relevante beschermingsvoorschriften opgenomen worden ten gevolge van regelgeving binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

§2. Elke gemeente is verplicht om een plannenregister op te maken, te actualiseren, ter inzage te leggen en er uittreksels uit af te leveren volgens de bepalingen van dit decreet.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de opmaak en de actualisering van het plannenregister. Zij kan de specifieke wijze bepalen waarop artikel 261 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 geoperationaliseerd wordt indien de gemeente zich niet gedraagt naar de bij of krachtens deze onderafdeling voorgeschreven regelen.

§3. De overheden die belast zijn met het opmaken van stedenbouwkundige voorschriften, sturen ambtshalve een afschrift van het deel dat betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente, naar het college van burgemeester en schepenen, uiterlijk binnen vijfenveertig dagen na de voorlopige vaststelling, de definitieve vaststelling, respectievelijk de goedkeuring. De betrokken overheden zijn verantwoordelijk voor de overeenstemming van het meegedeelde afschrift met de stukken die zij in hun bezit hebben.

De gegevens, vermeld in §1, worden geregistreerd binnen een termijn van veertien dagen, hetzij na de beslissing van de gemeenteraad, hetzij na de ont-

vangst van de betrokken informatie. Het college van burgemeester en schepenen is verantwoordelijk voor de overeenstemming van het plannenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen betreffende de informatieplichten, vermeld in het eerste lid.

ONDERAFDELING 2

Vergunningenregister

Artikel 134/1

§1. Een vergunningenregister is een gemeentelijk gegevensbestand, waarin voor het grondgebied van de gemeente perceelsgebonden informatie is opgenomen met betrekking tot de ruimtelijke ordening.

Het vergunningenregister omvat ten minste volgende gegevens, geordend per kadastraal perceel:

1° het kadastraal nummer, het huisnummer en de straatnaam;

2° de afgegeven stedenbouwkundige en planologische attesten;

3° elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en de identiteit van de aanvrager;

4° elke aanvraag voor een verkavelingsvergunning en de identiteit van de aanvrager;

5° elke administratieve beslissing en rechterlijke uitspraak met betrekking tot die vergunningen, en de identiteit van de personen die beroep aantekenen;

6° elke melding en de identiteit van de persoon die de melding verricht;

7° de gevalideerde as built-attesten;

8° het verval van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning;

9° de vermelding van elk proces-verbaal dat opgemaakt wordt met betrekking tot inbreuken op dit decreet, het verdere gevolg dat aan deze processen-verbaal gegeven wordt, iedere gerechtelijke uitspraak ter zake en de uitvoering van de herstelmaatregelen;

10° de vermelding van elk rechtsmiddel dat tegen de gerechtelijke uitspraken, vermeld in 9°, aangewend wordt, de daaropvolgende uitspraken en het gevolg dat daaraan gegeven wordt;

11° het verschuldigd zijn van een planbatenheffing en bewijs van betaling van de planbatenheffing;

12° in voorkomend geval het declaratief attest, vermeld in artikel 145/2, §5.

De Vlaamse Regering kan de bijkomende ruimtelijke gegevens bepalen die in het vergunningenregister opgenomen worden.

§2. Elke gemeente is verplicht om een vergunningenregister op te maken, te actualiseren, ter inzage te houden van elkeen en er uittreksels uit af te leveren volgens de bepalingen van dit decreet.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de opmaak en de actualisering van het vergunningenregister. Zij kan de specifieke wijze bepalen waarop artikel 261 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 geoperationaliseerd wordt indien de gemeente zich niet gedraagt naar de bij of krachtens deze onderafdeling voorgeschreven regelen.

Artikel 134/2

§1. Bestaande constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel in de zin van boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek is aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden in het vergunningenregister opgenomen als "vergund geacht", onverminderd artikel 106, §3 en §4. Op de gemeentelijke overheid rust ter zake een actieve onderzoeksplicht.

De vaststelling van de aanwezigheid van een geldig bewijs dat de bestaande constructie vóór 22 april 1962 gebouwd werd, en de omschrijving van de aard van dat bewijs, geldt als motivering voor de beslissing tot opname als "vergund geacht".

De vaststelling van het feit dat de constructie niet meer bestaat, van de afwezigheid van enig bewijsmid-

del, of van het feit dat het voorhanden zijnde bewijsmiddel aangetast is door uitdrukkelijk aangegeven onregelmatigheden, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht".

Een weigering tot opname als "vergund geacht", wordt per beveiligde zending aan de eigenaar betekend.

§2. Bestaande constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel in de zin van boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek is aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, en waarvan het vergund karakter door de overheid niet is tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift dat opgesteld is binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie, worden in het vergunningenregister opgenomen als "vergund geacht", onverminderd artikel 106, §3 en §4. Op de gemeentelijke overheid rust ter zake een actieve onderzoeksplicht. Het vergunningenregister vermeldt de datum van opname van de constructie als "vergund geacht".

De vaststelling van het feit dat bij de overheid geen geldig tegenbewijs bekend is, geldt als motivering voor een opname als "vergund geacht".

De vaststelling dat bij de overheid een geldig tegenbewijs bekend is, en de omschrijving van de aard daarvan, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht".

Een weigering tot opname als "vergund geacht", wordt per beveiligde zending aan de eigenaar betekend. Deze mededelingsplicht geldt niet ten aanzien van die constructies waarvoor reeds een gemotiveerde mededeling werd verricht bij de opmaak van het ontwerp van vergunningenregister.

§3. Indien een constructie ten onrechte niet als "vergund geacht" in het vergunningenregister opgenomen wordt, omwille van een uitdrukkelijke weigering of op grond van het stilzitten van de gemeente, kan de eigenaar van de constructie een klacht indienen bij de Vlaamse Regering, met het oog op de toepassing van het dwangtoezicht, vermeld in artikel 134/1, §2, tweede lid.

De Vlaamse Regering kan nadere procedurele regelen bepalen voor de toepassing van het eerste lid.

Artikel 134/3

§1. De overheden die beslissingen nemen in verband met de vergunningverlening in het kader van dit decreet sturen ambtshalve een afschrift van elke beslissing naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het betrokken onroerend goed gelegen is.

De overheden die betrokken zijn in een procedure die betrekking heeft op een betwisting in het kader van dit decreet sturen ambtshalve een afschrift van elke dagvaarding of verzoekschrift, elke voorziening in hoger beroep of in cassatie, naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het betrokken onroerend goed gelegen is. Iedere in de zaak gewezen beslissing wordt ambtshalve doorgestuurd naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het betrokken onroerend goed gelegen is.

De overheden die belast zijn met het bezorgen van de afschriften, vermeld in het eerste en tweede lid, zijn verantwoordelijk voor de overeenstemming van deze afschriften met de stukken die zij in hun bezit hebben.

§2. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de informatieplichten, vermeld in §1.

Artikel 134/4

De gegevens, vermeld in artikel 134/1, §1, tweede en derde lid, worden geregistreerd binnen een termijn van vijf werkdagen, hetzij na de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, hetzij na de ontvangst van de betrokken informatie. Het college van burgemeester en schepenen is verantwoordelijk voor de overeenstemming van het vergunningenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen.

ONDERAFDELING 3

Bepaling, aan beide registers gemeen

Artikel 134/5

Het plannenregister, het vergunningenregister en de inhouden van beide registers, worden beschouwd als een bestuursdocument, als bedoeld in artikel 3, 4°,

van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur.

Beide registers zijn toegankelijk voor het publiek in het gemeentehuis.

Onverminderd hoofdstuk II, afdeling IV, van voormeld decreet van 26 maart 2004 krijgen de ambtenaren van ruimtelijke ordening, vermeld in artikelen 10 tot en met 13, op eerste verzoek, onmiddellijk een kosteloos uittreksel.".

HOOFDSTUK II

Aanpassingen betreffende stedenbouwkundige attesten. Projectvergaderingen

Artikel 36

In titel IV, hoofdstuk I, van hetzelfde decreet wordt het opschrift van afdeling 2 vervangen door wat volgt:

"AFDELING 2

Het stedenbouwkundig uittreksel en attest. Projectvergaderingen".

Artikel 37

In artikel 135 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 21 november 2003, worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan §1 wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De Vlaamse Regering bepaalt tevens de wijze waarop gemeenten die nog niet beschikken over een plannenregister en een vergunningenregister stedenbouwkundige inlichtingen verstrekken.";

2° §2 wordt opgeheven.

Artikel 38

In titel IV, hoofdstuk I, van hetzelfde decreet worden aan afdeling 2, artikelen 135/1 en 135/2 toegevoegd, die luiden als volgt:

"Artikel 135/1

§1. Het stedenbouwkundig attest geeft op basis van een plan aan of een overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het wordt afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen of, in de gevallen, vermeld in artikel 133/30, §1, 2°, door de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling een vergunningsaanvraag.

§2. De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;

2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;

3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

§3. Het stedenbouwkundig attest blijft geldig gedurende twee jaar vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan.

§4. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

Artikel 135/2

§1. Personen die instaan voor de ontwikkeling en verwezenlijking van belangrijke bouw- of verkavelingsprojecten kunnen, eens een realistische projectstudie voorhanden is, verzoeken om een projectvergadering

met het bevoegde vergunningverlenende bestuursorgaan en de adviesverlenende instanties, aangewezen krachtens artikel 133/45, §1, eerste lid, respectievelijk artikel 133/55, §4, 2°. Indien de vergunningsaanvraag ingediend zal worden bij het college van burgemeester en schepenen van een niet-ontvoogde gemeente, wordt ook de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij de projectvergadering betrokken. De projectvergadering beoogt de procedurele afstemming tussen de betrokken organen en instanties, de bespreking van de eventueel nodig of nuttig geachte projectbijsturingen en de eventuele toepassing van artikel 135/1.

In het geval het project zal leiden tot een aanvraag voor zowel een stedenbouwkundige vergunning als een milieuvergunning, dan worden bij de projectvergadering tevens volgende instanties betrokken:

1° het bestuursorgaan dat bevoegd is voor het verlenen van de milieuvergunning;

2° de in het kader van de milieuvergunningsaanvraag adviesverlenende instanties.

§2. Het verzoek tot organisatie van een projectvergadering kan niet worden geweigerd.

§3. De Vlaamse Regering omschrijft de projecten die als belangrijke bouw- of verkavelingsprojecten in de zin van §1, eerste lid, moeten worden beschouwd.

Zij kan tevens nadere materiële, methodologische en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.”.

HOOFDSTUK III

Aanpassingen betreffende sommige informatieplichten

Artikel 39

In artikel 137, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, worden volgende aanpassingen aangebracht:

1° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“In de authentieke akte wordt de verklaring van de verkrijger opgenomen dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend.”;

2° in het derde lid worden de woorden “artikel 99 van dit decreet integraal over” vervangen door de woorden “een verwijzing naar artikel 93 van dit decreet op;

3° in het vierde lid worden tussen de woorden “de nieuwe eigenaar” en de woorden “de verbintenis aangaat” de woorden “, voor zover de tenuitvoerlegging van de door de rechter bevolen herstelmaatregel niet verjaard is,” ingevoegd;

4° het vijfde lid wordt vervangen door wat volgt:

“Indien ten gevolge van de overdracht van een onroerend goed, opgenomen in een onderhandse of authentieke akte, de heffingsplicht, vermeld in artikel 91, wordt overgenomen, stuurt de instrumenterende ambtenaar binnen de dertig dagen een afschrift van deze akte aan de Vlaamse Belastingdienst. In voorkomend geval zijn artikelen 433 tot en met 435 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen van overeenkomstige toepassing.”.

Artikel 40

In artikel 138, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 99 van dit decreet integraal over” vervangen door de woorden “een verwijzing naar artikel 93 van dit decreet op”.

Artikel 41

In artikel 141, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “moeten artikel 99 van dit decreet overnemen” vervangen door de woorden “, moeten een verwijzing naar artikel 93 van dit decreet opnemen”.

HOOFDSTUK IV

Technische bijstelling grondfonds

Artikel 42

In artikel 144, §2, 3°, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 21 november 2003 en 10 maart 2006, worden de woorden “het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

en uit de toepassing van" en de woorden ", onverminderd de bepaling van artikel 90, §5" geschrapt.

HOOFDSTUK V

Aanpak permanente bewoning weekendverblijven

Artikel 43

In titel IV van hetzelfde decreet wordt hoofdstuk IV, bestaande uit artikelen 145 tot en met 145quater, ingevoegd of gewijzigd bij decreten van 13 juli 2001, 19 juli 2002, 21 november 2003, 22 april 2005 en 10 maart 2006, vervangen door wat volgt:

"HOOFDSTUK IV

Aanpak permanente bewoning weekendverblijven

ONDERAFDELING 1

Begrip

Artikel 145

Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

1° "weekendverblijf": een al dan niet verplaatsbare en vanuit bouwfysisch oogpunt hoofdzakelijk vergunde constructie die voldoet aan alle volgende voorwaarden:

a) zij heeft een maximaal bouwvolume van 300 m^3;

b) zij voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, doch zij kan krachtens de stedenbouwkundige voorschriften niet tot permanente bewoning worden bestemd;

c) zij is niet gelegen in een natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat, aangewezen op een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan;

2° "permanente bewoners": personen die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

a) op de dag vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet betrekken zij reeds gedurende ten minste één jaar een weekendverblijf als hoofdverblijfplaats, zulks blijkens een voorlopige of definitieve inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente;

b) zij hebben geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik.

ONDERAFDELING 2

Planologisch oplossingskader

Artikel 145/1

De voor de planopmaak bevoegde bestuursniveaus onderzoeken of planologische oplossingen kunnen worden geboden voor bestaande knelpunten op het vlak van de ruimtelijke inplanting en de permanente bewoning van weekendverblijven. Deze onderzoeken worden uiterlijk op 30 april 2012 afgerond. De ruimtelijke uitvoeringsplannen die gevolg geven aan het door deze onderzoeken vooropgestelde oplossingskader, worden uiterlijk op 30 april 2015 definitief vastgesteld.

De planologische oplossingen worden niet aangerekend op de gemeentelijke woonquota, zoals bepaald door het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Zij worden evenmin meegerekend in de berekening van de woonbehoeften in het kader van de structuurplanning.

ONDERAFDELING 3

Woonrecht

Artikel 145/2

§1. Tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in artikel 145/1, reeds vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet in werking is getreden, geldt in hoofde van permanente bewoners, ten persoonlijken titel, een tijdelijk woonrecht vanaf de dag van de inwerkingtreding van voormeld decreet tot en met de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

In hoofde van permanente bewoners waarvoor geen planologische oplossing geboden wordt, geldt ten persoonlijken titel een aanvullend woonrecht vanaf

de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in artikel 145/1, tot en met 31 december 2029. Indien het ruimtelijk uitvoeringsplan reeds vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet in werking is getreden, geldt het aanvullend woonrecht vanaf de dag van de inwerkingtreding van voormeld decreet. Het ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in artikel 145/1, kan het aanvullend woonrecht verlengen, uiterlijk tot en met 31 december 2039. Indien het ruimtelijk uitvoeringsplan reeds vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet definitief is vastgesteld, kan het orgaan, bevoegd voor de definitieve vaststelling, een reglement tot dergelijke verlenging van het aanvullend woonrecht aannemen.

Het tijdelijk woonrecht en het eventuele daaropvolgende aanvullend woonrecht worden hiernavolgend beschouwd als één integraal en continu gegeven, "woonrecht" genoemd.

§2. Permanente bewoners zijn ertoe gehouden in te gaan op het eerste aanbod tot herhuisvesting van overheidswege, op straffe van verval van hun woonrecht.

Het woonrecht vervalt eveneens indien en van zodra de permanente bewoner:

1° het weekendverblijf niet langer als hoofdverblijfplaats betrekt, zulks blijkens het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente;

2° een andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft;

3° na de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet met betrekking tot het weekendverblijf een misdrijf, vermeld in artikel 146, begaat.

Het woonrecht vervalt ten slotte indien het weekendverblijf tenietgaat of niet langer voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

§3. Het woonrecht houdt in hoofde van de permanente bewoners en hun gezinsleden het recht in om het weekendverblijf permanent te bewonen gedurende de periode waarbinnen het woonrecht geldt. De gezinsleden genieten geen eigenstandig woonrecht en bouwen daartoe geen rechten op.

Gedurende de uitoefening van het woonrecht:

1° geeft het strijdig gebruik van het weekendverblijf geen aanleiding tot vorderingen op grond van de artikelen 146 en 149 tot en met 151;

2° worden op het strijdig gebruik van het weekendverblijf betrekking hebbende herstelmaatregelen, en (de verjaring van) het recht om tot ambtshalve uitvoering van dergelijke herstelmaatregelen over te gaan, geschorst;

3° wordt het strijdig gebruik van het weekendverblijf geacht geen vertraging in de tenuitvoerlegging van een herstelmaatregel uit te maken, in het geval aan de uitvoering van de herstelmaatregel een dwangsom is verbonden.

Voor de toepassing van het tweede lid, wordt onder "het strijdig gebruik van het weekendverblijf" verstaan: de permanente bewoning van het weekendverblijf door de permanente bewoners en hun gezinsleden.

§4. Het woonrecht staat nimmer in de weg aan het vaststellen van een onteigeningsplan, het verlenen van een onteigeningsmachtiging en het uitvoeren van onteigeningsverrichtingen.

§5. De Vlaamse Regering kan de wijze bepalen waarop het bestaan en het verval van het woonrecht in een declaratief attest worden vastgesteld.

§6. Vanaf het verstrijken van het woonrecht kan de burgemeester ten aanzien van een weekendverblijf dat niet gelegen is in een gebied waarin verblijfsrecreatie toegelaten is, een woonverbod uitspreken en alle nuttige maatregelen nemen om dat woonverbod te doen naleven, zulks met overeenkomstige toepassing van artikel 135, §2, van de Nieuwe Gemeentewet.

ONDERAFDELING 4

Handelingen betreffende een weekendverblijf waarop een woonrecht rust

Artikel 145/3

Bij de afgifte van elke vergunning voor handelingen met betrekking tot een weekendverblijf waarop een woonrecht rust, geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 117, §1, eerste lid,

1°, onverkort. Het woonrecht kan nimmer worden ingeroepen om deze toetsing af te wijzen.”.

HOOFDSTUK VI

Toetsing aan stedenbouwkundige voorschriften binnen andere beleidsvelden

Artikel 44

In titel IV van hetzelfde decreet wordt hoofdstuk V, bestaande uit artikelen 145quinquies en 145sexies, ingevoegd bij decreten van 7 mei 2004 en 22 april 2005, vervangen door wat volgt:

“HOOFDSTUK V

Bijzondere bepaling betreffende de toetsing aan stedenbouwkundige voorschriften binnen andere beleidsvelden

Artikel 145/4

§1. De mogelijkheden of verplichtingen om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften of om rekening te houden met ontwerpen van stedenbouwkundige voorschriften, zoals deze bij of krachtens dit decreet zijn vastgesteld in hoofde van de vergunningenverlenende bestuursorganen en de ambtenaren van ruimtelijke ordening, gelden onder dezelfde voorwaarden in hoofde van de instanties en organen die over een vergunningenaanvraag adviseren en in hoofde van de instanties en organen die adviseren of beslissen over een onteigeningsplan of over een aanvraag voor een onteigeningsmachtiging, een milieuvergunning of een vergunning, vermeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu of in het bosdecreet van 13 juni 1990.

§2. Onverminderd §1 kan bij de advisering en beslissing over een milieuvergunningsaanvraag afgeweken worden van de bepalingen van het gewestplan ten bate van inrichtingen waarvan de exploitatie geheel of ten dele niet overeenstemt met de bestemmingsvoorschriften van dit gewestplan, voor zover voldaan is onder beide hiernavolgende voorwaarden:

1° de goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad, hetgeen in het bijzonder betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort;

2° de inrichting is hoofdzakelijk vergund.

Indien de goede ruimtelijke ordening geschaad wordt, kan rekening worden gehouden met de termijn die nodig is om de inrichting te herlokaliseren. Deze termijn is ten hoogste gelijk aan vijf jaar.

De Vlaamse Regering bepaalt de categorieën van bedrijven die door hun aard en omvang van het eerste lid zijn uitgesloten. Zij wijst de gebieden aan waarin het eerste lid niet kan worden toegepast.”.

TITEL VI

Handhavingsbeleid

HOOFDSTUK I

Technische bijstelling strafsancties

Artikel 45

In artikel 146 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 1 maart 2002 en 21 november 2003, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 1°, worden de woorden “de artikelen 99 en 101 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen” vervangen door de woorden “de artikelen 93 en 107 bepaalde handelingen”;

2° in het eerste lid, 2°, worden de woorden “, werken of wijzigingen” geschrapt, en worden de woorden “artikelen 102 of 103, §§1, 3 en 4,” vervangen door de woorden “artikelen 118 of 131, §1,”;

3° het vierde lid wordt vervangen door wat volgt:

“Er kan daarenboven pas strafbaar in stand worden gehouden indien het perceel waarop de inbreuk in stand wordt gehouden op het ogenblik dat het aflopend misdrijf werd gepleegd een bestemming als ruimtelijk kwetsbaar gebied had.”.

HOOFDSTUK II

Handhavingsplan

Artikel 46

In titel V, hoofdstuk I, van hetzelfde decreet, wordt een afdeling 1/1, bestaande uit artikel 147/1, ingevoegd, die luidt als volgt:

"AFDELING 1/1

Handhavingsplan

Artikel 147/1

§1. De Vlaamse Regering stelt een Handhavingsplan vast binnen de zes maanden na haar aantreden.

Het Handhavingsplan omvat:

1° beleidsregels betreffende een strategische, programmatische en onderling afgestemde uitoefening van de bevoegdheden van de stedenbouwkundige inspecteurs en de door de Vlaamse Regering of de gouverneur aangewezen ambtenaren, vermeld in artikel 148, eerste lid;

2° beleidsregels die door de stedenbouwkundige inspecteurs en de ambtenaren, vermeld in het eerste lid, in acht worden genomen bij de uitoefening van hun toezichts- en handhavingstaak en van de overige bevoegdheden die hun krachtens deze titel worden opgedragen;

3° eventuele beleidsregels betreffende de eenvoudige afdoening van adviesvragen, vermeld in artikel 148/4;

4° aanbevelingen betreffende een preventieve en curatieve aanpak van misdrijven, vermeld in artikel 146;

5° aanbevelingen betreffende de bekostiging van het lokale handhavingsbeleid.

§2. De Vlaamse Regering stelt het Handhavingsplan vast op grond van:

1° een ontwerpplan, opgemaakt door de gewestelijke administratie, belast met het toezicht en de handhaving inzake ruimtelijke ordening, na overleg met relevante handhavingsinstanties;

2° de adviezen van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, de strategische adviesraad en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten over het ontwerpplan.

§3. Een Handhavingsplan blijft gelden tot een nieuw Handhavingsplan is vastgesteld.

Het kan te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden herzien met inachtneming van de procedure, vermeld in §2.".

HOOFDSTUK III

Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid

Artikel 47

In titel V, hoofdstuk I, van hetzelfde decreet, wordt een afdeling 2/1, bestaande uit artikelen 148/1 tot en met 148/35, ingevoegd, die luidt als volgt:

"AFDELING 2/1

Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid

ONDERAFDELING 1

Oprichting en missie

Artikel 148/1

§1. Bij het Vlaamse ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed wordt een Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid opgericht, hierna de Hoge Raad te noemen.

§2. De Hoge Raad is een orgaan van actief bestuur.

Zijn adviezen, evenals de beslissingen, vermeld in artikel 148/16, zijn te allen tijde gesteund op motieven die ontleend worden aan:

1° het recht, met inbegrip van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals deze specifiek binnen de ruimtelijke ordening gelden;

2° de weerslag van inbreuken op de rechten van derden en op de plaatselijke ordening, zijnde het

niveau van de goede ruimtelijke ordening van naburige percelen dat zou worden behaald indien zich geen schade ingevolge een misdrijf, vermeld in artikel 146, zou hebben voorgedaan.

§3. De Vlaamse Regering geeft nimmer instructies omtrent de behandeling van concrete dossiers die aan de beoordeling van de Hoge Raad zijn voorgelegd.

ONDERAFDELING 2

Bevoegdheden

SECTIE 1

Advies betreffende de herstelvordering en de ambtshalve uitvoering

Artikel 148/2

De stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen kunnen slechts overgaan tot het inleiden van een herstelvordering voor de rechter of tot het ambtshalve uitvoeren van een herstelmaatregel, wanneer de Hoge Raad daartoe voorafgaandelijk een positief advies heeft verleend.

Artikel 148/3

Het advies, vermeld in artikel 148/2, wordt gevraagd bij beveiligde zending.

Bij de adviesaanvraag wordt een informatiedossier gevoegd, waarin de feitelijke en juridische historiek van het dossier wordt geduid.

Artikel 148/4

Indien een adviesaanvraag zich leent tot eenvoudige afdoening, wordt het advies uitgebracht door de voorzitter of een door hem aangewezen lid.

Een adviesvraag leent zich tot eenvoudige afdoening indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° de adviesaanvraag is kennelijk onontvankelijk of kennelijk ongegrond, de voorgenomen herstelvordering of ambtshalve uitvoering is kennelijk rechtmatig, of het voorwerp van het betrokken misdrijf is gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied;

2° de zaak heeft geen betrekking op algemene rechtspunten of beleidsvragen die in het belang van het handhavingsbeleid door de plenaire vergadering van de Hoge Raad moeten worden beslecht.

De voorzitter of het door de voorzitter aangewezen lid brengt zijn advies uit binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de adviesvraag. Bij het overschrijden van deze termijn, mag aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

Artikel 148/5

Indien een adviesvraag zich niet leent tot eenvoudige afdoening, brengt de plenaire vergadering van de Hoge Raad een advies uit binnen een vervaltermijn van zestig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de adviesaanvraag.

Bij het overschrijden van deze termijn, mag aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

Artikel 148/6

Een advies wordt bij beveiligde zending betekend aan het betrokken bestuur. De Hoge Raad bezorgt een afschrift van het advies aan de belanghebbenden, vermeld in artikel 148/29, die in de zaak zijn gehoord of van wiens bestaan de Hoge Raad op grond van het dossier op de hoogte is.

Een positief advies geldt voor een periode van twee jaar, te rekenen vanaf de datum waarop over het advies wordt beslist.

Het betrokken bestuur of een derde-belanghebbende kan bij de Hoge Raad een gemotiveerd verzoek tot heroverweging instellen tegen de afgifte van een negatief advies.

Artikel 148/7

In elke stand van de adviseringsprocedure kan de voorzitter van de Hoge Raad vaststellen dat de adviesaanvraag zonder voorwerp geworden is. In dat

geval wordt het onderzoek van de zaak gesloten. De voorzitter maakt zijn vaststelling over aan het adviesvragende bestuur. Dat bestuur kan geen herstelvordering instellen en niet overgaan tot ambtshalve uitvoering.

SECTIE 2

Advies betreffende opeenvolgende herstelvorderingen

Artikel 148/8

Indien de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 149, §2, een herstelvordering heeft voorgelegd aan het Openbaar Ministerie, kan de inspecteur of het college naderhand voor dezelfde inbreuk slechts een herstelvordering inleiden voor de burgerlijke rechter, wanneer de Hoge Raad daartoe voorafgaandelijk een positief advies heeft verleend.

Hetzelfde geldt indien een herstelvordering eerst voor de burgerlijke rechter werd ingeleid en vervolgens bij het Openbaar Ministerie aanhangig wordt gemaakt.

Artikel 148/9

De adviezen, vermeld in artikel 148/8, worden gevraagd bij beveiligde zending.

Bij de adviesaanvraag wordt een informatiedossier gevoegd, waarin de gronden om de initiële keuze van het bestuur te wijzigen, geduid worden.

Artikel 148/10

Een advies wordt uitgebracht binnen een vervaltermijn van zestig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de adviesaanvraag.

Bij het overschrijden van deze termijn, mag aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

Artikel 148/11

Een advies wordt bij beveiligde zending betekend aan het betrokken bestuur. De Hoge Raad bezorgt een afschrift van het advies aan de belanghebbenden, vermeld in artikel 148/29, die in de zaak zijn gehoord of van wiens bestaan de Hoge Raad op grond van het dossier op de hoogte is.

Een positief advies geldt voor een periode van twee jaar, te rekenen vanaf de datum waarop over het advies wordt beslist.

Het betrokken bestuur of een derde-belanghebbende kan bij de Hoge Raad een gemotiveerd verzoek tot heroverweging instellen tegen de afgifte van een negatief advies.

SECTIE 3

Advies betreffende sommige betekeningen van vonnissen en arresten

Artikel 148/12

De stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen winnen het advies in van de Hoge Raad voorafgaand aan de betekening van een vonnis of arrest waarin de rechter het bestuur heeft gemachtigd om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien, indien, enerzijds, de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen op de betekeningsdatum reeds tien jaar of meer is verstreken en, anderzijds, voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° het voorwerp van het betrokken misdrijf is niet gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied;

2° het misdrijf dat aanleiding heeft gegeven tot het vonnis of arrest, heeft geen betrekking op het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen;

3° aan de overtreder werden na het vonnis of arrest geen nieuwe strafrechtelijke of bestuurlijke sancties of verplichtingen tot schadevergoeding opgelegd uit hoofde van een misdrijf, vermeld in artikel 146.

Het vonnis of het arrest kan eerst worden betekend, indien de Hoge Raad daartoe een positief advies heeft uitgebracht.

Artikel 148/13

Het advies, vermeld in artikel 148/12, wordt gevraagd bij beveiligde zending.

Bij de adviesaanvraag wordt een informatiedossier gevoegd, waarin in het bijzonder wordt aangegeven of de overtreder reeds handelingen heeft gesteld om te voldoen aan het vonnis of arrest.

Artikel 148/14

Een advies wordt uitgebracht binnen een vervaltermijn van zestig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de adviesaanvraag.

Bij het overschrijden van deze termijn, mag aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

Artikel 148/15

Een advies wordt bij beveiligde zending betekend aan het betrokken bestuur.

Een positief advies geldt voor een periode van twee jaar, te rekenen vanaf de datum waarop over het advies wordt beslist.

Het betrokken bestuur of een derde-belanghebbende kan bij de Hoge Raad een gemotiveerd verzoek tot heroverweging instellen tegen de afgifte van een negatief advies.

SECTIE 4

Specifieke bevoegdheid inzake
de invordering van dwangsommen

Artikel 148/16

§1. De Hoge Raad kan op gemotiveerd verzoek beslissen dat een opeisbaar geworden dwangsom, vermeld in artikel 149, §1/2, slechts gedeeltelijk ingevorderd wordt, of dat deze invordering tijdelijk wordt opgeschort. De Hoge Raad houdt bij zijn beoordeling in het bijzonder rekening met de door de overtreder gestelde handelingen en genomen engagementen met het oog op een correcte uitvoering van de hoofdveroordeling.

Een maatregel, vermeld in het eerste lid, heeft nimmer betrekking op de vaststaande gerechts- en uitvoeringskosten die zijn gemaakt door het bestuur dat instaat voor de invordering van de dwangsom.

§2. Het gemotiveerd verzoek wordt op straffe van onontvankelijkheid bij beveiligde zending bezorgd aan de Hoge Raad en aan het bestuur dat instaat voor de invordering van de dwangsom. Bij het verzoek tot de Hoge Raad wordt op straffe van onontvankelijkheid een bewijs gevoegd van de beveiligde zending aan het betrokken bestuur.

De verzoeker bezorgt een afschrift van het verzoek aan het Herstelfonds.

§3. Het bestuur dat instaat voor de invordering van de dwangsom bezorgt een schriftelijk advies aan de Hoge Raad, binnen een vervaltermijn van twintig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het verzoek aan het bestuur.

Indien binnen de gestelde termijn geen advies wordt verleend, mag de Hoge Raad aan de adviesvereiste voorbijgaan.

§4. De Hoge Raad beslist over het verzoek binnen een ordetermijn van zestig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het verzoek aan de Hoge Raad.

§5. De beslissing van de Hoge Raad wordt bij beveiligde zending ter kennis gebracht aan de verzoeker en aan het bestuur dat instaat voor de invordering van de dwangsom.

De Hoge Raad bezorgt een afschrift van de beslissing aan het Herstelfonds.

SECTIE 5

Bemiddelingsopdrachten

Artikel 148/17

De Hoge Raad is belast met de bemiddelingsopdrachten, vermeld in artikelen 158/1 en 158/3.

SECTIE 6

Adviezen ten behoeve van de Vlaamse overheid

Artikel 148/18

De Hoge Raad kan advies geven, opmerkingen maken of voorstellen doen over alle aangelegenheden met betrekking tot het handhavingsbeleid, op eigen initiatief of op verzoek van het Vlaams Parlement of de Vlaamse Regering.

ONDERAFDELING 3

Samenstelling

Artikel 148/19

§1. De Hoge Raad wordt samengesteld uit een voorzitter, drie leden-juristen en drie leden-deskundigen.

De voorzitter en de leden-juristen bezitten de graad van master in de rechten en bezitten ten minste tien jaar nuttige ervaring op het vlak van zowel het Vlaamse ruimtelijkeordeningsrecht als de rechtsbescherming tegen bestuurlijk optreden.

De leden-deskundigen bezitten ten minste tien jaar nuttige ervaring op het vlak van de Vlaamse ruimtelijke ordening.

§2. De Vlaamse Regering kan de selectiecriteria, vermeld in §1, tweede en derde lid, verfijnen.

Artikel 148/20

De voorzitter en de overige leden worden door de Vlaamse Regering aangeduid voor een hernieuwbare termijn van vijf jaar.

Zij blijven in functie totdat in hun vervanging is voorzien.

Artikel 148/21

Het mandaat van lid van de Hoge Raad is onverenigbaar met het lidmaatschap van een wetgevende vergadering, een provincieraad, een gemeenteraad, een districtsraad of een raad van een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn.

Artikel 148/22

Indien een mandaat in de schoot van de Hoge Raad om onverschillig welke reden openvalt, wordt overgegaan tot de vervanging van het lid voor de verdere duur van het mandaat.

Artikel 148/23

De Vlaamse Regering kan aan de Hoge Raad tijdelijke leden toevoegen om aan uitzonderlijke omstandigheden het hoofd te bieden. De tijdelijke leden voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 148/19, §1, tweede of derde lid, desgevallend verfijnd door de Vlaamse Regering op grond van artikel 148/19, §2.

Behoudens verlenging eindigt de opdracht van de tijdelijke leden wanneer de termijn waarvoor zij zijn aangewezen, verstreken is. Voor zaken waarover de debatten aan de gang zijn of die in beraad zijn, blijft de opdracht evenwel geldig tot aan de beslissing van de Hoge Raad.

Artikel 148/24

De leden van de Hoge Raad ontvangen ten laste van het Vlaamse Gewest een vergoeding, presentiegelden en reis- en verblijfskosten, waarvan het bedrag of de berekeningswijze wordt vastgelegd door de Vlaamse Regering.

ONDERAFDELING 4

Werkings- en procedureregelen

SECTIE 1

Algemene beginselen

SUBSECTIE 1

Quorum en stemverhoudingen

Artikel 148/25

§1. De Hoge Raad vergadert geldig wanneer de meerderheid van de leden aanwezig is.

§2. De Hoge Raad spreekt zich uit bij gewone meerderheid van stemmen.

Bij staking van stemmen wordt een nieuwe stemming gehouden. Indien er bij deze tweede stemming opnieuw staking van stemmen is, beslist de voorzitter.

SUBSECTIE 2

Inspraak vanuit handhavende besturen

Artikel 148/26

De vergaderingen van de Hoge Raad kunnen worden bijgewoond door:

1° de stedenbouwkundige inspecteur, bevoegd voor het Vlaamse Gewest;

2° een vertegenwoordiger van het college van burgemeester en schepenen van een ontvoogde gemeente, voor wat betreft die agendapunten die een vordering of een maatregel van de betrokken gemeente betreffen.

De besturen, vermeld in het eerste lid, kunnen voorafgaand aan de sluiting van de besprekingen hun standpunt weergeven en een stemadvies geven.

SUBSECTIE 3

Deontologie en beroepsgeheim

Artikel 148/27

Het is de leden van de Hoge Raad en van het permanent secretariaat, vermeld in artikel 148/34, verboden deel te nemen aan een beraadslaging of een beslissing over zaken waarbij zij een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben, waarbij hun bloed- of aanverwanten tot in de vierde graad of de personen met wie zij een feitelijk gezin vormen en persoonlijk en rechtstreeks belang hebben, of waarbij zij of de rechtspersoon of feitelijke vereniging waarin zij een belang hebben, in een professionele hoedanigheid betrokken zijn of zijn geweest.

Artikel 148/28

Artikel 458 van het Strafwetboek is van toepassing op de leden van de Hoge Raad voor alle gegevens waarvan zij kennis nemen in het kader van de uitoefening van hun opdrachten in de Hoge Raad.

SUBSECTIE 4

Horen van belanghebbenden

Artikel 148/29

De Hoge Raad kan belanghebbenden schriftelijk horen telkens wanneer hij dit nodig acht voor een zorgvuldige feitenvinding of voor de eerbiediging van het verdedigingsbeginsel.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "belanghebbenden" verstaan:

1° personen die getroffen worden of kunnen worden door de maatregel waaromtrent de Hoge Raad is geadieerd;

2° rechtspersonen die voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 2 van de wet van 12 januari 1993 betreffende een vorderingsrecht inzake bescherming van het leefmilieu, in zoverre de gediende collectieve belangen bedreigd of geschaad worden door het misdrijf, vermeld in artikel 146, dat aanleiding geeft tot de maatregel waaromtrent de Hoge Raad is geadieerd;

3° derden die in hun rechten worden geraakt door het misdrijf, vermeld in artikel 146, dat aanleiding geeft tot de maatregel waaromtrent de Hoge Raad is geadieerd.

SUBSECTIE 5

Bijstand en vertegenwoordiging

Artikel 148/30

Elke persoon kan zich in het kader van een procedure voor de Hoge Raad doen bijstaan of laten vertegenwoordigen door een raadsman.

Indien deze raadsman optreedt als vertegenwoordiger, legt hij een schriftelijke machtiging daartoe voor, behoudens indien de raadsman ingeschreven is als advocaat of als advocaat-stagiair.

SECTIE 2

Reglementering

SUBSECTIE 1

Procedure- en werkingsreglement

Artikel 148/31

De Vlaamse Regering stelt een procedure- en werkingsreglement vast op voorstel van de Hoge Raad.

Dit reglement kan, al dan niet op straffe van nietigheid of onontvankelijkheid voorgeschreven, vorm- en termijnvoorwaarden opleggen, in het bijzonder wat betreft de aanhangigmaking van zaken, het overmaken van overtuigingsstukken, het inzagerecht van belanghebbenden en het horen van belanghebbenden.

Het reglement regelt voorts ten minste:

1° de werkverdeling in de schoot van de Hoge Raad;

2° de wijze waarop het horen, vermeld in artikel 148/29, georganiseerd wordt;

3° het verloop van de bemiddeling, vermeld in artikelen 158/1 en 158/3;

4° de wijze waarop externe deskundigen bij de werking van de Hoge Raad kunnen worden betrokken voor het onderzoeken van bijzondere vraagstukken.

Het reglement treedt in werking op de dag van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

SUBSECTIE 2

Huishoudelijk reglement

Artikel 148/32

De Hoge Raad neemt een huishoudelijk reglement aan.

Het huishoudelijk reglement bevat ten minste de deontologische beginselen, gedragsregels en richtlijnen die de leden van de Hoge Raad tot leidraad dienen bij de uitoefening van hun mandaat.

SECTIE 3

Werkingsmiddelen en permanent secretariaat

Artikel 148/33

De Vlaamse Regering stelt de Hoge Raad binnen de beschikbare begrotingskredieten de nodige werkingsmiddelen ter beschikking.

Artikel 148/34

§1. De Hoge Raad stelt op grond van de werkingsmiddelen een permanent secretariaat samen.

Het permanent secretariaat wordt geleid door een vaste secretaris en staat onder het gezag van de voorzitter in voor de algemene administratieve ondersteuning van de Hoge Raad. De vaste secretaris en de overige leden van het permanent secretariaat beschikken niet over enig stemrecht in de Hoge Raad.

§2. De aanstelling van de vaste secretaris en de overige leden van het permanent secretariaat gebeurt op grond van een detacherings- of arbeidsovereenkomst.

ONDERAFDELING 5

Verslagboek

Artikel 148/35

Onder het gezag van de Hoge Raad brengt het departement jaarlijks een verslagboek uit, waarin een synthese is opgenomen van de overwegingen die tot de advies- en beslissingspraktijk van de Hoge Raad hebben geleid.”.

HOOFDSTUK IV

Verfijning bepalingen herstelvorderingen en -maatregelen

Artikel 48

In artikel 149 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 4 juni 2003 en 21 november 2003 en gedeeltelijk vernietigd bij arrest nr. 14/2005 van 19

januari 2005 van het Grondwettelijk Hof, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in §1, eerste lid:

a) worden tussen de woorden "Dit gebeurt" en de woorden "op vordering van" de woorden ", onverminderd artikelen 148/2 en 148/3," ingevoegd;

b) wordt de zin "Indien deze inbreuken dateren van [...] is voorafgaand aan een eensluidend advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid vereist." vervangen door de zin "De herstelvordering wordt ingesteld met inachtneming van volgende regelen:

1° voor misdrijven die bestaan, of ondermeer bestaan, uit het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, wordt gevorderd:

a) hetzij de uitvoering van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of de staking van het strijdige gebruik;

b) hetzij, zo dit kennelijk volstaat om de plaatselijke ordening te herstellen, de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken;

2° voor andere misdrijven dan deze, vermeld in 1°, wordt de betaling van de meerwaarde gevorderd, tenzij de overheid die de herstelvordering instelt, aantoont dat de plaatselijke ordening hierdoor kennelijk op onevenredige wijze zou worden geschaad, in welk geval één van de maatregelen, als vermeld in 1°, wordt gevorderd.";

2° §1, tweede lid, wordt vervangen door wat volgt:

"Voor de diverse onderdelen van éénzelfde misdrijf kunnen verschillende herstelmaatregelen worden gevorderd, indien deze voldoende individualiseerbaar zijn.";

3° §1, derde lid, wordt opgeheven;

4° §1, vierde lid, zal §1/1 vormen;

5° §1, vijfde lid, zal §1/2 vormen, met dien verstande dat de woorden "per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregel" worden geschrapt;

6° §3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. Het vorderingsrecht van de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen verjaart in afwijking van artikel 2262bis, §1, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek als volgt:

1° in ruimtelijk kwetsbare gebieden: door verloop van tien jaren, te rekenen vanaf de dag waarop het misdrijf, vermeld in artikel 146, gepleegd werd, evenwel met behoud van de toepassing van artikel 146, derde lid;

2° in openruimtegebied: door verloop van tien jaren, te rekenen vanaf de dag waarop het misdrijf, vermeld in artikel 146, gepleegd werd;

3° door verloop van vijf jaren, te rekenen vanaf de dag waarop het misdrijf, vermeld in artikel 146, gepleegd werd: in de gebieden die niet sorteren onder 1° en 2°.

Het eerste lid doet geen afbreuk aan de gemeenrechtelijke schorsings- en stuitingsgronden betreffende burgerlijke rechtsvorderingen volgend uit een misdrijf, en aan de gelding van artikel 26 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering.

Voor de toepassing van het eerste lid, 2°, wordt onder "openruimtegebied" verstaan:

1° de landelijke en recreatiegebieden, aangewezen op plannen van aanleg, voor zover zij geen ruimtelijk kwetsbaar gebied uitmaken;

2° de gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen, die sorteren onder:

a) de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" of "recreatie"; of

b) de subcategorie "gemengd openruimtegebied", in zoverre het gebied geen onderdeel is van het Vlaams Ecologisch Netwerk.";

7° §4 wordt vervangen door wat volgt:

"§4. Op straffe van onontvankelijkheid voegt het bestuur het positief advies, vermeld in artikel

148/2, aan de herstelvordering toe, onverminderd artikel 148/5, tweede lid.

De Vlaamse Regering kan nadere formele voorwaarden vastleggen waaraan de herstelvordering op straffe van onontvankelijkheid moet voldoen.";

8° aan §5, tweede lid, wordt volgende zin toegevoegd:

"Hetzelfde geldt ten aanzien van de veroordeling tot bouw- of aanpassingswerken.".

Artikel 49

In artikel 151 wordt de zin "De bepalingen van artikel 149, §1, tweede lid, §§3, 4 en 5, en artikel 150 zijn hierop van toepassing." vervangen door de zin "Artikel 149, §1, §1/1, §1/2, §3 en §4, en artikel 150 zijn van overeenkomstige toepassing.".

Artikel 50

Aan titel V, hoofdstuk I, afdeling 3, van hetzelfde decreet, wordt een artikel 151/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Artikel 151/1

Een bestuur dat een herstelvordering aanhangig heeft gemaakt bij het Openbaar Ministerie, kan eerst na positief advies van de Hoge Raad voor dezelfde inbreuk een herstelvordering inleiden voor de burgerlijke rechtbank, onverminderd artikel 148/10, tweede lid. Hetzelfde geldt indien een herstelvordering eerst voor de burgerlijke rechter werd ingeleid en vervolgens bij het Openbaar Ministerie aanhangig wordt gemaakt.

Het advies van de Hoge Raad wordt ingewonnen op de wijze als bepaald in artikel 148/8 tot en met 148/11.".

Artikel 51

Artikel 153, tweede lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 4 juni 2003 en gedeeltelijk vernietigd bij arrest nr. 14/2005 van 19 januari 2005 van het Grondwettelijk Hof, wordt vervangen door wat volgt:

"Onverminderd artikel 148/5, tweede lid, kan de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen eerst na het verkrijgen van het positief advies, vermeld in artikel 148/2, overgaan tot het opstarten van een ambtshalve uitvoering. Voor de toepassing van dit lid wordt onder het opstarten van een ambtshalve uitvoering verstaan:

1° hetzij het aanvatten van een gunningsprocedure tot aanwijzing van een particulier die het vonnis of het arrest zal uitvoeren;

2° hetzij het schriftelijk of mondeling belasten van een particulier, binnen een raamovereenkomst, tot uitvoering van het vonnis of het arrest;

3° hetzij het geven van de nodige instructies aan een ambtenaar of een dienst tot uitvoering van het vonnis of het arrest.".

HOOFDSTUK V

Technische bijstelling stakingsbevel

Artikel 52

In artikel 154, eerste lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, worden de woorden "artikel 114, §2" vervangen door de woorden "artikel 133/48, §4".

HOOFDSTUK VI

Verruiming mogelijkheden minnelijke schikking

Artikel 53

In hetzelfde decreet wordt titel V, hoofdstuk I, afdeling 6, van hetzelfde decreet, bestaande uit artikelen 158 en 159, gewijzigd bij decreet van 8 maart 2002, vervangen door wat volgt:

"AFDELING 6

Minnelijke schikking

Artikel 158

§1. Vóór de hypothecaire overschrijving van de dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van artikel 146 of het exploot tot inleiding van het geding in de zin van artikelen 149 tot en met 151, kan een overtreder de stedenbouwkundige inspecteur per beveiligde zending verzoeken om een minnelijke schikking, behoudens in elk van volgende gevallen:

1° gevallen van recidive;

2° gevallen waarin meer dan drie misdrijven vastgesteld worden;

3° gevallen waarin het misdrijf bestaat, of ondermeer bestaat, uit het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen.

§2. Een minnelijke schikking is een vergelijk tussen de stedenbouwkundige inspecteur en de overtreder waarvan de uitvoering leidt tot het verval van de strafvordering en van de herstelvordering.

Het vergelijk betreft:

1° de betaling van een geldsom; en/of

2° de uitvoering van door de stedenbouwkundige inspecteur opgelegde bouw- of aanpassingswerken, tenzij:

a) een regularisatievergunning werd verkregen;

b) de overtreder voorafgaandelijk is overgegaan tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat, respectievelijk de staking van het strijdige gebruik.

§3. De stedenbouwkundige inspecteur stemt slechts in met een minnelijke schikking indien hij daartoe het voorafgaand schriftelijk akkoord van de procureur des Konings verkrijgt.

Indien bij het vergelijk bouw- of aanpassingswerken worden opgelegd, stemt de stedenbouwkundige inspecteur slechts in met de minnelijke schikking na een stedenbouwkundige toetsing op de wijze als voorgeschreven in een protocolakkoord tussen het agentschap en de gewestelijke administratie, belast met het toezicht en de handhaving inzake ruimtelijke ordening.

§4. De stedenbouwkundige inspecteur geeft per beveiligde zending kennis van de instemming met een minnelijke schikking, respectievelijk van de weigering van die instemming.

§5. De minnelijke schikking is uitgevoerd wanneer de geldsom is betaald en/of de stedenbouwkundige inspecteur heeft vastgesteld dat de door hem opgelegde bouw- of aanpassingswerken zijn uitgevoerd.

§6. De Vlaamse Regering bepaalt de regelen tot vaststelling van het bedrag van de geldsom, vermeld in §2, tweede lid, 1°, en regelt de betalingsmodaliteiten.

Zij kan tevens nadere procedurele regelen vastleggen voor de toepassing van deze bepaling.

Artikel 158/1

§1. Indien de stedenbouwkundige inspecteur een minnelijke schikking weigert om een andere reden dan een niet-akkoord van de procureur des Konings, kan de overtreder de Hoge Raad op gemotiveerde wijze verzoeken om een bemiddelingspoging te ondernemen.

Het bemiddelingsverzoek wordt op straffe van onontvankelijkheid overgemaakt per beveiligde zending, binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de weigeringsbeslissing van de stedenbouwkundige inspecteur.

§2. De Hoge Raad geeft de aanvrager en de stedenbouwkundige inspecteur per beveiligde zending kennis van de inaanmerkingneming of de niet-inaanmerkingneming van het bemiddelingsverzoek.

§3. Een bemiddelingspoging neemt een einde indien de stedenbouwkundige inspecteur per beveiligde zending kennis geeft van het feit dat hij, mede rekening houdend met het bemiddelingsproces, alsnog instemt met een minnelijke schikking, of desalniettemin vasthoudt aan de weigering tot instemming met een minnelijke schikking. De stedenbouwkundige inspecteur bezorgt de Hoge Raad een afschrift van deze kennisgeving.

Onverminderd het eerste lid, kan de Hoge Raad een bemiddelingspoging te allen tijde beëindigen eens hij vaststelt dat de randvoorwaarden voor een geslaagde bemiddeling niet of niet langer zijn vervuld. De Hoge Raad stelt de overtreder daarvan per beveiligde zending in kennis. Hij bezorgt de stedenbouwkundige inspecteur een afschrift van deze kennisgeving.

Artikel 158/2

Een aanvraag tot minnelijke schikking schorst de verjaring van de strafvordering en van de herstelvordering. De schorsing vangt aan vanaf de datum van betekening van de aanvraag aan de stedenbouwkundige inspecteur. Zij neemt een einde vanaf:

1° hetzij de datum waarop de minnelijke schikking is uitgevoerd in de zin van artikel 158, §5;

2° hetzij de datum waarop de stedenbouwkundige inspecteur de weigeringsbeslissing overmaakt.

Een aanvraag tot bemiddeling door de Hoge Raad schorst eveneens de verjaring van de strafvordering en van de herstelvordering. De schorsing vangt aan vanaf de datum van betekening van de aanvraag aan de Hoge Raad. Zij neemt een einde vanaf:

1° hetzij de datum waarop de Hoge Raad de beslissing tot niet-inaanmerkingneming van de aanvraag aan de overtreder overmaakt;

2° hetzij de datum waarop de in het kader van de bemiddeling tot stand gekomen minnelijke schikking is uitgevoerd in de zin van artikel 158, §5;

3° hetzij de datum waarop de stedenbouwkundige inspecteur aan de overtreder een nieuwe weigeringsbeslissing overmaakt;

4° hetzij de datum waarop de Hoge Raad aan de overtreder een kennisgeving verstuurt blijkens dewelke de randvoorwaarden voor een geslaagde bemiddeling niet of niet langer zijn vervuld.

Artikel 158/3

§1. In elke stand van het geding kan de reeds geadieerde rechter een bemiddelingspoging door de Hoge Raad bevelen, zolang de zaak niet in beraad is genomen.

Indien de bemiddelingspoging bevolen wordt door de strafrechter, geldt artikel 158, §3, eerste lid, niet. Indien de bemiddelingspoging bevolen wordt door de burgerlijke rechter, kan voorbij worden gegaan aan de voorwaarde, vermeld in artikel 158, §3, eerste lid, met dien verstande dat een minnelijke schikking in dat geval slechts leidt tot het verval van de herstelvordering en niet tot het verval van de strafvordering.

De rechterlijke beslissing die een bemiddelingspoging beveelt, legt de duur van de bemiddelingsopdracht van de Hoge Raad vast, zonder dat deze drie maanden kan overschrijden. Zij vermeldt tevens de datum waarop de zaak is verdaagd.

§2. Bij afloop van zijn bemiddelingsopdracht meldt de Hoge Raad de rechter schriftelijk of de partijen al dan niet tot een vergelijk zijn gekomen.

Zo de bemiddeling niet tot een minnelijke schikking heeft geleid, wordt de gerechtelijke procedure op de vastgestelde dag voortgezet. De rechter behoudt niettemin de mogelijkheid om, zo hij dat opportuun acht en zowel de stedenbouwkundige inspecteur als de overtreder ermee instemmen, de bemiddelingsopdracht van de Hoge Raad voor een door hem bepaalde termijn te verlengen.

§3. Gedurende de bemiddeling blijft de rechter geadieerd en kan hij op elk ogenblik de noodzakelijk geachte maatregel treffen. Op verzoek van de Hoge Raad kan hij ook vóór het verstrijken van de vastgestelde termijn een einde maken aan de bemiddeling.

§4. Er is geen voorziening mogelijk tegen de beslissing waarbij de bemiddeling wordt bevolen, verlengd of beëindigd.

AFDELING 6/1

Fonds Minnelijke schikkingen

Artikel 159

Er wordt een Fonds Minnelijke Schikkingen opgericht. Het is een begrotingsfonds in de zin van artikel 45 van de wetten op de rijkscomptabiliteit, gecoördineerd bij het koninklijk besluit van 17 juli 1991. Het wordt beheerd door de Vlaamse Regering.

Aan het Fonds Minnelijke Schikkingen worden rechtstreeks de inkomsten uit minnelijke schikkingen, vermeld in afdeling 6, toegewezen.

De middelen van het Fonds Minnelijke Schikkingen worden aangewend ter dekking van de personeels- en werkingskosten van de gewestelijke administratie, belast met het toezicht en de handhaving inzake ruimtelijke ordening.”.

HOOFDSTUK VII

Diverse bepalingen

Artikel 54

Aan artikel 159bis, tweede lid, 1°, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij decreet van 10 maart 2006, worden de woorden “, onverminderd de bepalingen van afdeling 6/1” toegevoegd.

Artikel 55

Aan titel V, hoofdstuk I, van hetzelfde decreet wordt een afdeling 8, bestaande uit artikelen 159ter en 159quater, toegevoegd, die luidt als volgt:

"AFDELING 8

Diverse bepalingen

Artikel 159ter

De bouw- of aanpassingswerken, vermeld in deze titel, kunnen afwijken van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, doch slechts voor zover zulks noodzakelijk is voor het verkrijgen van effectief rechtsherstel.

Deze bouw- of aanpassingswerken zijn nimmer vergunnings- of meldingsplichtig. Zij kunnen niettemin leiden tot een regularisatievergunning voor de betrokken constructie indien aan de normale regels daarvoor is voldaan.

Artikel 159quater

Ten aanzien van niet-geregulariseerde en wederrechtelijk opgerichte of in stand gehouden onderdelen van een goed kunnen stabiliteitswerken, vermeld in artikel 92, 11°, worden vergund, voor zover de overtreder voldaan heeft aan alle verplichtingen die zijn opgelegd in een minnelijke schikking, of in een vonnis of arrest waarin de uitvoering van bouw-of aanpassingswerken of de betaling van een meerwaardevergoeding bevolen wordt.".

Artikel 56

Aan artikel 160, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 8 maart 2002, wordt volgende zin toegevoegd:

"Indien een ontvankelijk verzoek tot minnelijke schikking aan de stedenbouwkundige inspecteur wordt gericht, kan een overschrijving eerst worden gerealiseerd na het verstrijken van de termijn, vermeld in artikel 158/1, §1, tweede lid, of, indien binnen deze termijn om een bemiddelingspoging bij de Hoge Raad is verzocht, na het beëindigen van deze bemiddelingspoging.".

TITEL VII

Opheffing, aanpassing en invoering van slotbepalingen

Artikel 57

Artikelen 185, 186, 188bis, 189, 189bis, 194, 195bis, 195ter, 195quater, 195sexies, 196 en 198bis, van hetzelfde decreet, gewijzigd, vervangen of ingevoegd bij decreten van 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 4 juni 2003, 21 november 2003 en 10 maart 2006, worden opgeheven.

Artikel 58

In titel VII van hetzelfde decreet wordt het opschrift van hoofdstuk I vervangen door wat volgt:

"HOOFDSTUK I

Maatregelen ter begeleiding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet".

Artikel 59

In titel VII van hetzelfde decreet wordt vóór artikel 167 het volgende opschrift ingevoegd:

"AFDELING 1

Overgangsmaatregelen en temporele werking".

Artikel 60

Artikel 167 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Artikel 167

Behoudens andersluidende bepalingen, hebben de regelingen van het Aanpassings- en aanvullingsde-

creet onmiddellijke werking. Dat houdt in het bijzonder in dat zij vanaf hun datum van inwerkingtreding van toepassing zijn op de plannings-, vergunningen- en handhavingsprocedures als vastgelegd bij voorliggend decreet, in de stand waarin zij zich bevinden.”.

Artikel 61

Artikel 168 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 168

§1. Tijdens de gemeentelijke legislatuur 2006-2012 geldt dat het enkele feit dat niet voldaan is aan de regelingen inzake evenwichtige vertegenwoordiging van vrouwen en mannen, vermeld in artikel 200, §2, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, de rechtsgeldigheid van de door een gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening uitgebrachte adviezen niet in het gedrang brengt.

§2. Vanaf de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet tot en met het einde van de gemeentelijke legislatuur 2006-2012 geldt een overgangsregime waarbij, indien in een gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening méér dan twee derden van de leden van hetzelfde geslacht is, bij elke nieuwe benoeming een lid van het ondervertegenwoordigde geslacht wordt benoemd.

Lopende het overgangsregime kan de gemeenteraad ook beslissen om van effectieve leden van het oververtegenwoordigde geslacht plaatsvervangende leden maken, en om van plaatsvervangende leden van het ondervertegenwoordigde geslacht effectieve leden maken, opdat de evenwichtige vertegenwoordiging van vrouwen en mannen ten minste bij de effectieve leden verwezenlijkt of benaderd zou worden. De verschuiving van effectief lid naar plaatsvervangend lid, en van plaatsvervangend lid naar effectief lid, wordt niet beschouwd als een nieuwe benoeming die noopt tot een goedkeuring door de deputatie.”.

Artikel 62

Artikel 169 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 169

In afwijking van artikel 19, §1, kan een gemeenteraad beslissen om een ruimtelijk structuurplan vast te stellen waarin geen bindend gedeelte is opgenomen. Dergelijk ruimtelijk structuurplan wordt overeenkomstig dit decreet uitgevoerd middels ruimtelijke uitvoeringsplannen. Desalniettemin voldoet de gemeente niet aan de ontvoogdingsvoorwaarden, vermeld artikel 193, §1.”.

Artikel 63

Artikel 170 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 170

§1. De voorschriften van de plannen van aanleg behouden hun verordenende kracht tot zij worden vervangen. De grafische en tekstuele voorschriften van de plannen van aanleg hebben dezelfde waarde. Van deze voorschriften kan enkel worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in dit decreet vastgestelde afwijkingsmogelijkheden.

§2. Gemeenten kunnen tot 31 december 2011 overgaan tot de definitieve aanname van bijzondere plannen van aanleg en daarmee samenhangende onteigeningsplannen overeenkomstig de bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zoals dat gold de dag vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet, met dien verstande dat deze plannen niet kunnen afwijken van de voorschriften van het gewestplan.

In voorkomend geval omvat dergelijk bijzonder plan van aanleg een register, al dan niet grafisch, van de

percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 84, een planbatenheffing, vermeld in artikel 87, of een compensatie, vermeld in boek VI, titel II of titel III, van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid.".

Artikel 64

Artikel 171 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000 en 13 juli 2001, wordt vervangen door wat volgt:

"Artikel 171

Onteigeningsplannen, vermeld in artikel 70, §2, die vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet voorlopig werden aangenomen, worden verder behandeld overeenkomstig de procedureregelen die golden op het ogenblik van de voorlopige aanneming.".

Artikel 65

Artikel 172 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Artikel 172

Artikelen 84 tot en met 86 zijn van overeenkomstige toepassing op de bijzondere plannen van aanleg die vanaf de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet voorlopig worden aangenomen.

Vorderingen tot betaling van planschadevergoedingen die zijn ontstaan uit eerdere bijzondere plannen van aanleg, worden afgehandeld overeenkomstig de bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zoals dat gold de dag vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet.".

Artikel 66

Artikel 173 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, wordt vervangen door wat volgt:

"Artikel 173

Voor de eerste toepassing van de planbatenregeling, vermeld in artikel 87, geldt dat alle ruimtelijke uitvoeringsplannen en bijzondere plannen van aanleg die vanaf de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet voorlopig worden vastgesteld of aangenomen, planbaten kunnen doen ontstaan, ongeacht de datum waarop de opmaakprocedure een aanvang heeft genomen.".

Artikel 67

In titel VII van hetzelfde decreet wordt het opschrift van hoofdstuk II opgeheven.

Artikel 68

Artikel 174 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, wordt vervangen door wat volgt:

"Artikel 174

Voor de toepassing van de planbatenregeling, vermeld in artikel 87, worden de bestemmingsvoorschriften van de plannen van aanleg als volgt geconcordeerd naar de aldaar gehanteerde categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding:

Bestemmingsvoorschriften van de plannen van aanleg	→	(Sub)categorie van gebiedsaanduiding
Woongebieden		Wonen
Industriegebieden		Bedrijvigheid
Dienstverleningsgebieden		Bedrijvigheid
Agrarische gebieden		Landbouw
Bosgebieden		Bos
Groengebieden		Overig groen en Reservaat en natuur
Recreatiegebieden		Recreatie
Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen		Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
Ontginningsgebieden		Gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen

De Vlaamse Regering bepaalt de concordantie van bijzondere bestemmingsvoorschriften van de plannen van aanleg naar de categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding, vermeld in het eerste lid, in zoverre die bijzondere bestemmingsvoorschriften overeenstemmen met de bij de (sub)categorieën van gebiedsaanduiding horende voorschriften, vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, zoals de tekst ervan is vastgesteld bij het besluit van 11 april 2008.”.

Artikel 69

Artikel 176 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 176

§1. De vergunningsaanvragen die bij het college van burgemeester en schepenen zijn betekend vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet, worden door het college van burgemeester en schepenen behandeld overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan die inwerkingtredingsdatum.

De administratieve beroepen die gericht zijn tegen gemeentelijke vergunningsbeslissingen die dateren van vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet, worden door de deputatie behandeld overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan die inwerkingtredingsdatum.

De administratieve beroepen die gericht zijn tegen provinciale vergunningsbeslissingen die dateren van vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet, worden door de Vlaamse Regering behandeld overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan die inwerkingtredingsdatum.

§2. De vergunningsaanvragen die in eerste administratieve aanleg bij de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zijn betekend vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet, worden door het bevoegde bestuur behandeld overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan die inwerkingtredingsdatum.

§3. De Raad van State blijft bevoegd om zich uit te spreken over de beroepen tot nietigverklaring en tot schorsing, gericht tegen vergunningsbeslissingen, vermeld in artikel 133/56, tweede lid, 1°, voor zover deze vergunningsbeslissingen uitdrukkelijk of stilzwijgend genomen zijn vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet.

De beroepen tot nietigverklaring en tot schorsing, vermeld in het eerste lid, worden behandeld met inachtneming van de procedureregelen, van toepassing op de Raad van State.”.

Artikel 70

Artikel 177 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 177

Vergunningsaanvragen die bij het college van burgemeester en schepenen of, in de bijzondere procedure, bij de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zijn betekend vóór de inwerkingtreding van door de decreetgever bepaalde procedures en regelen betreffende de vaststelling en verwezenlijking van rooilijnen langs wegeninfrastructuur, en uiterlijk vóór 31 december 2010, worden in afwijking van artikelen 119 en 120, onderworpen aan een bindende advisering door de wegbeheerder, in zoverre de aanvraag betrekking heeft op percelen die gelegen zijn:

1° op minder dan dertig meter van het domein van autosnelwegen;

2° op minder dan dertig meter van het domein van hoofdwegen of primaire wegen categorie I volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen;

3° langs gewest- of provinciewegen.

Het bindend advies, vermeld in het eerste lid, verbindt het vergunningverlenende bestuursorgaan in zoverre het negatief is of voorwaarden oplegt.”.

Artikel 71

Artikel 178 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 178

De aanvragen voor een planologisch attest of een stedenbouwkundig attest die bij de bevoegde overheid zijn betekend vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet, worden afgehandeld overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan die inwerkingtredingsdatum.”.

Artikel 72

Artikel 179 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 179

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid treedt op de dag van de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet in de plaats van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid.

De Hoge Raad behandelt de vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet aanhangig gemaakte dossiers overeenkomstig de regelen

die golden voorafgaand aan die inwerkingtredingsdatum.”.

Artikel 73

Artikel 180 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 180

De zetelende leden van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid worden op de dag van de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet van rechtswege bekleed met een mandaat in de schoot van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, behoudens indien zij daar uitdrukkelijk van afzien. In dat geval wordt het mandaat toegewezen aan een nieuw lid, op grond van de kandidaatstellingen die geschiedden op grond van de oproep tot de kandidaten, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 27 mei 2005. Indien op grond van deze kandidaatstellingen geen nieuw lid kan worden aangewezen, wordt voor het openstaande mandaat een specifieke oproep tot de kandidaten georganiseerd.

In afwijking van artikel 148/20 hebben de mandaten, vermeld in het eerste lid, een duurtijd tot en met 21 juli 2010. Enkel de leden die worden aangeduid op grond van een specifieke oproep tot de kandidaten worden aangeduid voor een volle en hernieuwbare termijn van vijf jaar.”.

Artikel 74

Artikel 181 van hetzelfde decreet, opgeheven bij decreet van 10 maart 2006, wordt opnieuw opgenomen in volgende lezing:

“Artikel 181

Wanneer het recht van de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen om een herstelvordering in te stellen ontstaan is vóór de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet, beginnen de termijnen, vermeld in artikel 149, §3, eerste lid, slechts te lopen vanaf die inwerkingtredingsdatum. De totale duur van de verjaringstermijn mag evenwel niet méér bedragen dan de termijnen, vermeld in artikel 2262bis, §1, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek.

Het eerste lid verhindert de toepassing van artikel 26 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering niet.

Wanneer de herstelvordering bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing verjaard is verklaard vóór de inwerkingtredingsdatum, vermeld in het eerste lid, kan deze inwerkingtreding niet tot gevolg hebben dat een nieuwe verjaringstermijn begint te lopen.”.

Artikel 75

In titel VII, hoofdstuk I, van hetzelfde decreet wordt een afdeling 2, bestaande uit artikel 182, opgeheven bij decreet van 10 maart 2006 en thans heropgenomen in een nieuwe lezing, ingevoegd, die luidt als volgt:

“AFDELING 2

Ondersteuning van de implementatie van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet

Artikel 182

De Vlaamse Regering bepaalt binnen de beschikbare begrotingskredieten de wijze waarop de provincies en gemeenten door middel van de toekenning van financiële, personele of materiële middelen ondersteund worden bij de implementatie van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet.”.

Artikel 76

In titel VII, hoofdstuk I, van hetzelfde decreet wordt een afdeling 3, bestaande uit artikel 183, opgeheven bij decreet van 10 maart 2006 en thans heropgenomen in een nieuwe lezing, ingevoegd, die luidt als volgt:

“AFDELING 3

Evaluatie en kwaliteitscontrole van aspecten van het vergunningenbeleid

Artikel 183

§1. In 2012 evalueert de Vlaamse Regering de effectiviteit van de bepalingen van artikelen 133/32 tot en met 133/39.

Het evaluatierapport wordt ter informatie voorgelegd aan het Vlaams Parlement.

§2. De Vlaamse Regering belast het agentschap met een steekproefsgewijze controle van de kwaliteit van de vergunningen in de zin van artikel 133/48, §1,

derde lid. De resultaten van de steekproeven worden bezorgd aan de Vlaamse Regering.

Wanneer de Vlaamse Regering op grond van deze inlichtingen meent dat een gemeente haar taken inzake het verlenen van vergunningen kennelijk verwaarloost, kan zij de gemeente verplichten om binnen een door haar bepaalde termijn te beraadslagen over voorzieningen en instrumenten om het vergunningenbeleid van de gemeente te remediëren.

Wordt binnen de gestelde termijn geen beslissing genomen, of stemt de Vlaamse Regering niet in met de genomen beslissing, dan kan de Vlaamse Regering beslissen dat de vrijstellingenregeling, vermeld in artikel 133/48, §1, derde lid, niet van toepassing is voor de betrokken gemeente, gedurende een door haar aangegeven termijn, die de drie jaar niet mag overschrijden.

§3. De Vlaamse Regering evalueert op regelmatige basis de performantie van en het draagvlak voor de overleggerichte aanpak, vermeld in artikel 135/2. De evaluatie peilt daarenboven naar eventuele noodwendigheden of opportuniteiten betreffende de aanpassing van het toepassingsgebied van de regeling.”.

Artikel 77

In titel VII van hetzelfde decreet wordt een hoofdstuk II, bestaande uit een nieuw artikel 184 ter vervanging van het bestaande artikel, ingevoegd, dat luidt als volgt:

“HOOFDSTUK II

Interpretatieve bepaling

Artikel 184

Artikel 146, derde lid, toegevoegd bij decreet van 4 juni 2003 en gedeeltelijk vernietigd bij arrest nr. 14/2005 van 19 januari 2005 van het Grondwettelijk Hof, wordt geïnterpreteerd als volgt:

“Deze bepaling heft de strafbaarstelling van de vermelde instandhoudingsmisdrijven op.”.”.

Artikel 78

In titel VIII van hetzelfde decreet wordt vóór artikel 187 het volgende opschrift ingevoegd:

“HOOFDSTUK III

Algemene overgangsmaatregelen”.

Artikel 79

In artikel 187 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, wordt het eerste lid opgeheven.

Artikel 80

Aan artikel 190 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 26 april 2000, en gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“In afwijking van het eerste lid, samengelezen met artikel 134, kan de gemeente een ontwerp van plannenregister opmaken en naar de planologische ambtenaar en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sturen, waarin de in artikel 134, §1, eerste lid, 3°, vermelde gegevens nog niet zijn opgenomen. De gemeente geeft dan aan binnen welke tijdsspanne deze gegeven aangevuld zullen worden.”.

Artikel 81

In artikel 191, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 8 december 2000 en 21 november 2003, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het derde lid wordt het opgeheven punt 2° opnieuw opgenomen in volgende lezing:

“2° de gevalideerde as built-attesten;”;

2° aan het derde lid wordt een punt 9° en een punt 10° toegevoegd, die luiden als volgt:

“9° elke melding en de identiteit van de persoon die de melding verricht;

10° in voorkomend geval het declaratief attest, vermeld in artikel 145/2, §5.”;

3° het vijfde en zesde lid worden vervangen door wat volgt:

“Bestaande constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen en uithangborden, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel in de zin van boek III, titel III, hoofdstuk VI,

van het Burgerlijk Wetboek is aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden in het ontwerp van vergunningenregister opgenomen als "vergund geacht", onverminderd artikel 106, §3 en §4. Op de gemeentelijke overheid rust ter zake een actieve onderzoeksplicht. De vaststelling van de aanwezigheid van een geldig bewijs dat de bestaande constructie vóór 22 april 1962 gebouwd werd, en de omschrijving van de aard van dat bewijs, geldt als motivering voor de beslissing tot opname als "vergund geacht". De vaststelling van het feit dat de constructie niet meer bestaat, van de afwezigheid van enig bewijsmiddel, of van het feit dat het voorhanden zijnde bewijsmiddel aangetast is door uitdrukkelijk aangegeven onregelmatigheden, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht". Een weigering tot opname als "vergund geacht", wordt bij gewone brief aan de eigenaar betekend.

Bestaande constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen en uithangborden, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel in de zin van boek III, titel III, hoofdstuk VI, van het Burgerlijk Wetboek is aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, en waarvan het vergund karakter door de overheid niet is tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift dat opgesteld is binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie, worden in het vergunningenregister opgenomen als "vergund geacht", onverminderd artikel 106, §3 en §4. Op de gemeentelijke overheid rust ter zake een actieve onderzoeksplicht. Het vergunningenregister vermeldt de datum van opname van de constructie als "vergund geacht". De vaststelling van het feit dat bij de overheid geen geldig tegenbewijs bekend is, geldt als motivering voor een opname als "vergund geacht". De vaststelling dat bij de overheid een geldig tegenbewijs bekend is, en de omschrijving van de aard daarvan, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht". Een weigering tot opname als "vergund geacht", wordt bij gewone brief aan de eigenaar betekend. Deze mededelingsplicht geldt niet ten aanzien van die constructies waarvoor reeds een gemotiveerde mededeling werd verricht bij de opmaak van het ontwerp van vergunningenregister.";

4° er wordt een §1ter ingevoegd, die luidt als volgt:

"§1ter. In afwijking van §1 kan de gemeente een ontwerp van vergunningenregister opmaken en naar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sturen, waarin de in §1, eerste lid, 2° en 10°, vermelde gegevens nog niet zijn opgenomen. De gemeente geeft dan aan binnen welke tijdsspanne deze gegeven aangevuld zullen worden.".

Artikel 82

Aan artikel 192 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 21 november 2003, wordt een §3 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§3. Het verval van een verkavelingsakkoord of van een verkavelingsvergunning, vermeld in §2, kan niet worden tegengesteld aan personen die zich op dat verkavelingsakkoord of die verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, hetzij op grond van of refererend aan het verkavelingsakkoord of de verkavelingsvergunning stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, hetzij wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan. Daartoe is vereist dat voldaan is aan beide volgende voorwaarden:

1° de vergunningen of attesten zijn verleend ten aanzien van één of meer kavels van deze personen, binnen de omschrijving van het verkavelingsakkoord of de verkavelingsvergunning;

2° de vergunningen of attesten zijn door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig bevonden.".

Artikel 83

In artikel 192bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij decreet van 21 november 2003, worden de woorden "in artikel 99, §1, 6°, bedoelde" vervangen door de woorden "door de Vlaamse Regering vast te stellen".

Artikel 84

In artikel 193 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 26 april 2000, 13 juli 2001, 22 april 2005 en 9 november 2007, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in §1, eerste lid, worden tussen de woorden "een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan" en de woorden ", een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar", de woorden "waarin zowel een bindend, een richtinggevend als een informatief gedeelte zijn opgenomen" ingevoegd;

2° in §1, eerste lid, worden de woorden "De aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die vóór de eerste dag van de tweede maand na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad worden ingediend, worden verder behandeld overeenkomstig de in §2 beschreven procedure." geschrapt;

3° §2 wordt vervangen door wat volgt:

"§2. Indien in een gezamenlijk ruimtelijk structuurplan, vermeld in artikel 18, derde lid, bindende bepalingen zijn opgenomen, worden voor de toepassing van §1, eerste lid, alle gemeenten die ressorteren onder dat gezamenlijk ruimtelijk structuurplan geacht te beschikken over een bindend gedeelte.";

4° §2bis wordt opgeheven;

5° in §4 worden de woorden "en heeft voor gevolg dat, vanaf de datum van de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning of voor een verkavelingsvergunning in eerste aanleg worden ingediend bij en beslist door de deputatie, en dat alle taken van de gemeente inzake vergunningverlening worden overgenomen door de provincie. Tevens worden alle taken van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar overgenomen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Tegen de beslissingen van de deputatie inzake de vergunningsaanvragen kan beroep worden ingesteld bij de Vlaamse regering. De Vlaamse regering bepaalt de regels voor de indiening en de behandeling van het beroep" geschrapt;

6° §§5 en 6 worden opgeheven.

Artikel 85

In artikel 195quinquies van hetzelfde decreet, ingevoegd bij decreet van 8 maart 2002 en gewijzigd bij decreet van 21 november 2003, worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "de artikelen 145bis en 195bis, eerste lid, 3°, vermelde voorwaarde" vervangen door de woorden "artikel 126, §1, en onderafdeling 2 van titel III, hoofdstuk IV, afdeling 2, vermelde voorwaarde";

2° in het tweede lid worden de woorden "voorwaarden gesteld in artikelen 145bis of 195bis" vervangen door de woorden "voorwaarden gesteld voor de toepassing van de decretale regelingen inzake de herbouw, verbouw of uitbreiding van zonevreemde constructies of voor zonevreemde stabiliteitswerken".

Artikel 86

Artikel 198 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, wordt vervangen door wat volgt:

"Artikel 198

De rechter kan vóór 16 december 2005 ingediende herstelvorderingen die nog niet door de Hoge Raad voor het Herstelbeleid of de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid werden geadviseerd, alsnog voor advies voorleggen aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

Het advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid is niet bindend voor de overheid die herstel vordert.".

Artikel 87

In artikel 199, §2, vierde lid, van hetzelfde decreet, wordt het woord "overeenkomsten" vervangen door de woorden "overeenkomsten, vermeld in artikel 141,".

Artikel 88

In artikel 203 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "De artikelen 129 tot en met 132" vervangen door de woorden "De artikelen 133/25 tot en met 133/29";

2° in het tweede lid worden de woorden "bedoeld in artikel 129, eerste lid, en artikel 130, §2, eerste lid," vervangen door de woorden "vermeld in artikel 133/25, §1, eerste lid, 2°, respectievelijk §2, 2°,";

3° in het derde lid worden de woorden "bedoeld in artikel 130, §2, eerste lid," vervangen door de woorden "vermeld in artikel 133/25, §2, 3°,".

Artikel 89

In hetzelfde decreet zal de bestaande tekst van artikel 204, gewijzigd bij decreten van 28 september 1999 en 21 november 2003, hoofdstuk IV, "Inwerkingstredingsbepaling", vormen.

BOEK III

Aanpassing van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten

Artikel 90

In artikel 11, van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij de decreten van 18 december 1992, 18 mei 1999, 22 februari 1995, 21 november 2003, 30 april 2004 en 10 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan §4 worden een tweede, derde, vierde en vijfde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

"Indien voor de werken betreffende beschermde monumenten geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, wordt de machtiging verleend door het agentschap.

Werken betreffende niet als monument beschermde constructies binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, worden gemeld aan het college van burgemeester en schepenen. Deze melding wordt in voorkomend geval geïntegreerd in de stedenbouwkundige melding, vermeld in artikelen 94 en 96, §1, eerste lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. De werken mogen worden aangevat vanaf de twintigste dag na de datum van de melding, behoudens indien het college van burgemeester en schepenen aan de aanmelder voordien een schrijven betekent waarin geoordeeld wordt dat de aangemelde werken van aard zijn om de wezenlijke eigenschappen van het beschermde geheel te verstoren. In dat geval kunnen de werken slechts worden aangevat nadat het agentschap zijn machtiging heeft verleend. De melding en het eventuele schrijven van het college van burgemeester en schepenen geschieden per beveiligde zending, te weten een aangetekend schrijven, een afgifte tegen ontvangstbewijs of enige andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

Indien voor de werken betreffende beschermde monumenten of niet als monument beschermde constructies binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht een stedenbouwkundige vergunning vereist is, wordt de machtiging verleend in de stedenbouwkundige vergunning. Het advies van het agentschap aan het vergunningverlenende bestuursorgaan vermeldt in dat geval op bindende wijze of dat bestuursorgaan de machtiging al dan niet mag verlenen.

De Vlaamse Regering wijst de werken aan die onder de toepassing van deze paragraaf vallen. Zij bepaalt de inwerkingtreding van de meldingsprocedure, vermeld in het derde lid. Tot die inwerkingtredingsdatum wordt voor de werken, vermeld in het derde lid, rechtstreeks een machtiging bij het agentschap aangevraagd. De Vlaamse Regering kan nadere formele regelen bepalen voor de toepassing van de meldingsprocedure, vermeld in het derde lid.";

2° er wordt een §4/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

"§4/1. Indien het agentschap zinnens is om de aanvraag voor een machtiging af te wijzen, stelt het de aanvrager daarvan in kennis. In het geval, vermeld in §4, vierde lid, gebeurt deze kennisgeving ten aanzien van het vergunningverlenende bestuursorgaan en de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

De overeenkomstig het eerste lid in kennis gestelde personen en instanties worden in staat gesteld om binnen een vervaltermijn van tien dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de kennisgeving, een bezwaarschrift aan het agentschap toe te zenden. Indien geen tijdige bezwaarschriften worden toegezonden, stelt het agentschap onverwijld zijn definitieve beslissing vast.

Het agentschap bezorgt een bezwaarschrift in de zin van het tweede lid aan een door de Vlaamse Regering samengestelde expertencommissie, die bestaat uit één vaste voorzitter-jurist, twee vaste experten op het vlak van het onroerend erfgoed en twee commissieleden die worden aangewezen in functie van de aard van het betrokken onroerend erfgoed en/of de aard van de betrokken werken. De hoedanigheid van commissielid is onverenigbaar met het lidmaatschap van een wetgevende vergadering, een provincieraad, een gemeenteraad, een districtsraad of een raad van een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn.

De expertencommissie gaat na of de aan haar bezorgde bezwaarschriften toelaatbaar kunnen worden verklaard. Bezwaarschriften waarvan de bezwaren kennelijk strijden met het recht of die in gebreke blijven om de bezwaren te formuleren met een voor een normaal zorgvuldig beoordelaar voldoende graad van duidelijkheid, worden niet toelaatbaar verklaard. De expertencommissie bezorgt de beslissingen waarbij een bezwaarschrift niet toelaatbaar wordt verklaard aan het agentschap, dat instaat voor de kennisgeving van deze beslissingen aan de overeenkomstig het eerste lid in kennis gestelde personen en instanties.

De expertencommissie brengt ten behoeve van de Vlaamse Regering een advies uit over toelaatbaar verklaarde bezwaarschriften. De Vlaamse Regering geeft vervolgens aan het agentschap de nodig geachte bindende richtlijnen over de inhoud van de eindbeslissing die het agentschap over de aanvraag voor een machtiging moet nemen.

De proceduretermijnen die door het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening worden bepaald voor de behandeling van aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning, worden geschorst vanaf de betekening van de kennisgeving aan het vergunningverlenende bestuursorgaan, vermeld in het eerste lid, tot en met de betekening van de eindbeslissing van het agentschap, eveneens aan het vergunningverlenende bestuursorgaan.

De Vlaamse Regering regelt de inwerkingtreding van de procedure, vermeld in deze paragraaf. Zij neemt alle besluiten die nodig zijn voor de operationalisering ervan.”.

Artikel 91

In hetzelfde decreet wordt een hoofdstuk IV/1, bestaande uit artikelen 12/1 en 12/2, ingevoegd, dat luidt als volgt:

“HOOFDSTUK IV/1

Inventaris van het bouwkundig erfgoed

Artikel 12/1

De Vlaamse Regering stelt een inventaris van het bouwkundig erfgoed vast onder de vorm van een systematische oplijsting per gemeente, waarbij per opgenomen constructie of gezicht een beknopte wetenschappelijke beschrijving wordt gevoegd.

De inventaris wordt beschikbaar gesteld in boekvorm of in een beveiligd gedigitaliseerd bestand.

Artikel 12/2

§1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van als bouwkundig erfgoed geïnventariseerde constructies kan slechts worden afgeleverd na een algemene onroerenderfgoedtoets, in zoverre de constructie niet reeds is opgenomen in de databank van het beschermd erfgoed.

De algemene onroerenderfgoedtoets sorteert de gevolgen als omschreven in artikelen 119 en 120 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. De toets is onderworpen aan de algemene procedurevoorschriften en termijnregelingen die gelden voor de binnen de stedenbouwkundige vergunningsprocedure verplicht in te winnen adviezen.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen betreffende de algemene onroerenderfgoedtoets.

§2. De bepaling van §1 heeft eerst uitwerking ten aanzien van sloopaanvragen die vanaf de inwerking-

treding van het besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in §1, derde lid, betekend worden bij het vergunningverlenend bestuursorgaan, oordelend in eerste administratieve aanleg.”.

BOEK IV

Aanpassing van het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij

Artikel 92

Aan artikel 11 van het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De landinrichting wordt daarenboven ingezet voor de coördinatie van de inrichting en de projectsgewijze integrale inrichting van gebieden in uitvoering van de ruimtelijke ordening.”.

BOEK V

Aanpassing van het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium

Artikel 93

In artikel 5, eerste lid, van het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium, vervangen bij decreet van 10 maart 2006, worden de woorden “overeenkomstig artikel 127” vervangen door de woorden “overeenkomstig artikel 133/30, §1, 2°”.

BOEK VI

Aanpassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Artikel 94

Aan artikel 17, §2, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, gewijzigd bij de decreten van 5 juli 2002 en 10 maart 2006, wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Het Vernieuwingsfonds heeft verder als doel:

1° in de begrotingsjaren 2009 en 2010 de kosten te dragen die voortvloeien uit de operationalisering, inning en invordering van de planbatenheffing, vermeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;

2° in het begrotingsjaar 2009 personeels- en werkingskosten te dekken van de gewestelijke administratie, belast met het toezicht en de handhaving inzake ruimtelijke ordening.”.

BOEK VII

Aanpassing van het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg

Artikel 95

Aan artikel 14, §3, van het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, gewijzigd bij decreten van 18 mei 1999 en 10 maart 2006, wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De adviezen over vergunningsaanvragen in de zin van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, worden verleend overeenkomstig de procedurebepalingen van dat decreet. Deze adviezen hebben de gevolgen als omschreven in artikelen 119 en 120 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.”.

BOEK VIII

Opheffing van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Artikel 96

Het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij de decreten van 19 december 1998, 18 mei 1999, 26 april 2000, 13 juli 2001, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 21 november 2003 en 22 april 2005, wordt opgeheven.

BOEK IX

Aanpassing van het decreet van 7 juli 2006 betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur

Artikel 97

In het decreet van 7 juli 2006 betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur, wordt hoofdstuk V, bestaande uit artikel 33, vervangen door wat volgt:

"HOOFDSTUK V

Medebeslissingsbevoegdheid van de Vlaamse Bouwmeester

Artikel 33

De Vlaamse Bouwmeester heeft medebeslissingsbevoegdheid bij het overleg tussen de inrichtende macht en de DBFM-vennootschap met het oog op de beoordeling van het ontwerp van de scholenbouwprojecten zoals bedoeld in artikel 12, 2°.

De Vlaamse Bouwmeester verleent zijn beslissing binnen de termijnen zoals overeengekomen in onderling overleg met de DBFM-vennootschap en de inrichtende macht, rekening houdend met de randvoorwaarden waarbinnen het individuele DBFM-contract tussen de inrichtende macht en de DBFM-vennootschap gesloten wordt. Het overleg moet resulteren in een unanieme beslissing.".

BOEK X

Aanpassing van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de brownfieldconvenanten

Artikel 98

In artikel 13 van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan §1, 4°, worden de woorden "het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering" vervangen door de woorden "het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming";

2° aan §2, tweede lid, worden volgende zinnen toegevoegd:

"Deze zestigdagentermijn wordt geschorst tijdens de periode vanaf 11 juli tot en met de vierde maandag van september van het betrokken kalenderjaar. In het kalenderjaar waarin verkiezingen voor het Vlaams Parlement worden gehouden, wordt de zestigdagentermijn geschorst tijdens de periode vanaf 1 mei tot en met de vierde maandag van september van het betrokken kalenderjaar.".

BOEK XI

Coördinatie- en wijzigingsmachtiging

Artikel 99

§1. De Vlaamse Regering wordt belast met de coördinatie van de bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, de wet van 17 juli 1975 betreffende de toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek en artikel 90bis van het bosdecreet van 13 juni 1990, met inachtneming van de wijzigingen die daarin uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn aangebracht tot het tijdstip van de coördinatie.

Te dien einde kan zij:

1° de te coördineren bepalingen anders inrichten, inzonderheid opnieuw ordenen en vernummeren;

2° de verwijzingen in de te coördineren bepalingen dienovereenkomstig vernummeren;

3° de te coördineren bepalingen met het oog op onderlinge overeenstemming, eenheid van terminologie en vereenvoudiging qua vorm herschrijven, zonder te raken aan de erin neergelegde beginselen.

§2. De coördinatie krijgt het volgende opschrift: "Vlaamse codex ruimtelijke ordening".

Artikel 100

De Vlaamse Regering is ertoe gemachtigd de bestaande wettelijke en decretale bepalingen te wijzigen om ze in overeenstemming te brengen met de

bepalingen van dit decreet. Deze machtiging vervalt op 31 december 2010.

De besluiten die krachtens dit artikel worden vastgesteld, houden op uitwerking te hebben als ze niet bij decreet zijn bekrachtigd binnen een termijn van negen maanden, die aanvangt de maand na deze waarin de besluiten in werking treden. De bekrachtiging werkt terug tot deze inwerkingtredingsdatum.

BOEK XII

Inwerkingtredingsbepaling

Artikel 101

Dit decreet treedt in werking op 1 maart 2009.

Brussel, 21 november 2008.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,

Dirk VAN MECHELEN