

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



Zitting 2000-2001

3 juli 2001

VOORSTEL VAN DECREET

**– van de heren Patrick Lachaert en Bruno Tobback,
mevrouw Isabel Vertriest en de heer Herman Lauwers –**

**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 heer Joachim Coens c.s. –

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

VOORSTEL VAN DECREET

– van de heren Frans Wymeersch, Filip Dewinter en Pieter Huybrechts en mevrouw Marijke Dillen –

**houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie
van de ruimtelijke ordening, tot afschaffing van het systeem van planbaten**

VOORSTEL VAN DECREET

– van de heren Pieter Huybrechts, Filip Dewinter, Frans Wymeersch, Jan Penris en Felix Strackx –

houdende de regularisatie van zonevremde woningen

VERSLAG

**namens de Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening
uitgebracht door de heren Jef Van Looy en Patrick Lachaert**

Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer Jacques Timmermans.

Vaste leden :

de heren Gerald Kindermans, Jan Laurys, Erik Matthijs,
Jef Van Looy ;

de heer Jacques Devolder, mevrouw Dominique Guns, de
heren Patrick Lachaert, Paul Wille ;

de heer Jean Geraerts, mevrouw Marleen Van den Eynde,
de heer Frans Wymeersch ;

de heren Jacques Timmermans, Bruno Tobback ;

mevrouw Isabel Vertriest ;

de heer Jos Bex.

Plaatsvervangers :

de heer Jos De Meyer, mevrouw Gisèle Gardeyn-Debever,
mevrouw Maria Tyberghien-Vandenbussche, de heer Mark
Van der Poorten ;

de heren Louis Brill, Marc Cordeel, mevrouw Anny De
Maght-Aelbrecht, de heer Gilbert Van Baelen ;

mevrouw Niki De Gryze, de heren Julien Librecht, Jan
Penris ;

de heren Jacky Maes, Jan Van Duppen ;

de heer Johan Malcorps ;

de heer Herman Lauwers.

Zie :

720 (2000-2001)

– Nr. 1 : Voorstel van resolutie

– Nrs. 2 en 3 : Amendementen

INHOUD

	Blz.
I. Inleidende uiteenzettingen	4
I.1. Toelichting door de heer Gerald Kindermans bij het voorstel van decreet van de heer Joachim Coens c.s. houdende wijzigingen van decreten betreffende de ruimtelijke ordening, wat de zonevreemde woningen betreft (Parl. St. VI. Parl. 2000-2001, 563/1) ..	4
I.1.1. Huidige situatie	4
I.1.2. Voorstel tot wijziging	6
I.2. Toelichting door de heer Patrick Lachaert bij het voorstel van decreet van de heren Patrick Lachaert, Bruno Tobback, mevrouw Isabel Vertriest en de heer Herman Lauwers 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 (Parl. St. VI. Parl. 2000-2001, 720/1)	9
I.2.1. Krachtlijnen van het voorstel van decreet	9
I.2.2. Belangrijkste wijzigingen voorgesteld bij amendement	10
II. Algemene bespreking	12
II.1. Algemene opmerkingen	12
II.2. Planbaten	14
II.3. Verbouwen en herbouwen	19
II.4. Uitvoering door de administratie	29
II.5. Zonevreemde bedrijven	32
II.6. Leningen	32
II.7. Toepassing in de tijd	32
III. Artikelsgewijze toelichting	33
IV. Eindstemming	57
TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE	58

DAMES EN HEREN,

De commissie besprak op 14 en 21 juni 2001 het voorstel van decreet van de heer Joachim Coens c.s. houdende wijzigingen van decreten betreffende de ruimtelijke ordening, wat de zonevreemde woningen betreft (*Parl. St. VI. Parl. 2000-2001, 563/1*), het voorstel van decreet van de heren Frans Wymeersch, Filip Dewinter, Pieter Huybrechts en mevrouw Marijke Dillen houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, tot afschaffing van het systeem van planbaten (*Parl. St. VI. Parl. 2000-2001, 619/1*), het voorstel van decreet van de heren Pieter Huybrechts, Filip Dewinter, Frans Wymeersch, Jan Penris en Felix Strackx houdende de regularisatie van zonevreemde woningen (*Parl. St. VI. Parl. 2000-2001, 620/1*) en het voorstel van decreet van de heren Patrick Lachaert, Bruno Tobback, mevrouw Isabel Vertriest en de heer Herman Lauwers 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 (*Parl. St. VI. Parl. 2000-2001, 720/1*).

Het voorstel van decreet van de heren Lachaert, Tobback, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers (*Parl. St. VI. Parl. 2000-2001, 720/1*) werd als basis voor de artikelsgewijze bespreking genomen.

Na de einstemming heeft de commissie in toepassing van artikel 56.3 van het Reglement beslist dat er geen reflectietijd en -nota's zullen zijn.

I. TOELICHTINGEN DOOR DE INDIENERS

I.1. Toelichting door de heer Gerald Kindermans bij het voorstel van decreet van de heer Joachim Coens c.s. houdende wijzigingen van decreten betreffende de ruimtelijke ordening, wat de zonevreemde woningen betreft (*Parl. St. VI. Parl. 2000-2001, 563/1*)

De heer Gerald Kindermans deelt zijn inleiding op in twee delen. In het eerste deel wil het lid een overzicht geven van de huidige situatie wat zonevreemde woningen betreft. In het tweede deel wordt het standpunt van de CVP-fractie en het voorstel van decreet van de heer Coens c.s. toege-licht.

I.1.1. Huidige situatie

Ontstaan en evolutie

De heer Kindermans stelt dat zonevreemdheid is ontstaan bij de inkleuring van de gewestplannen. Woonhuizen die niet in de woonzones van de gewestplannen liggen, zijn zonevreemd. Het kan gaan om woningen die dateren van voor de gewestplannen van de jaren zeventig en die in natuurgebied, bosgebied, industriegebied of in een landbouwzone werden gelegd. Het kan ook gaan om woningen die dateren van na de totstandkoming van de gewestplannen en die werden gebouwd via een opvulregel. Sommige van die woningen zijn maar enkele jaren oud.

Een woning kan planologisch zonevreemd zijn omdat ze niet in een aangepaste zone ligt. De zonevreemdheid kan ook zijn ontstaan door gewijzigde factoren. Dit is het geval als het zone-eigen gebruik is stopgezet, bijvoorbeeld een landbouwbedrijf dat de activiteit stopzet en daardoor de facto zonevreemd wordt.

Decreet van 18 mei 1999

Artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening wijzigt artikel 43, § 2, van het decreet betreffende ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 en legt een afwijkingsregeling vast voor werken aan zonevreemde woningen. De regeling geldt echter slechts voor een periode van 5 jaar, tot 17 juni 2004, in afwachting van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

In de decreetsbepaling staan voorwaarden vermeld. De aanvraag moet betrekking hebben op het verbouwen van een niet-verkrotte woning binnen het bestaand volume of op het herbouwen van een niet-verkrotte woning of gebouw op dezelfde plaats mits de zonevreemdheid was ontstaan voor 1 januari 1999 en de aanvrager eigenaar of bewoner was geworden voor 1 januari 1999. Als het bestaande gebouw meer dan 1.000 kubieke meter beslaat, moet de herbouwde woning beperkt blijven tot dat volume.

Verder bepaalde de decreetgever dat het uitbreiden van een bestaand gebouw toegelaten is met een maximum van 100 percent tot respectievelijk 700 en 1.000 kubieke meter, en dat verbouwen mogelijk was mits het behoud van 60 percent van de

buitenmuren en behoud van de dakvorm en het aantal bouwlagen.

De vermelde afwijkingen kunnen slechts worden verleend als de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad, als de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, als de voorziene verweving van functies de bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet stoort. Er is bovendien een advies van de gemachtigde ambtenaar noodzakelijk.

De architecturale eigenheid van het gebouw, ook bij herbouw, moet behouden blijven. Het aantal woongelegenheden moet worden beperkt tot het bestaande aantal en de woning moet zijn gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

Mogelijkheden tijdens overgangperiode

Belangrijk is dat deze regeling een uitdovend karakter heeft. Dit heeft geleid tot een bijzondere ongerustheid omdat de eigenaars en bewoners niet weten wat er na die overgangperiode gebeurt. In die periode gaat het trouwens alleen over bestaande vergunde gebouwen en in de volgende gebieden : de agrarische gebieden, de serregebieden, landschappelijk waardevol agrarisch gebieden, parkgebieden, industriegebieden, gebieden voor vervuilende of milieubelastende industrieën, gebieden voor ambachtelijke bedrijven of KMO's en /of gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Planologische oplossingen

Er kunnen planologische oplossingen worden aangereikt. De gemeenten moeten op 1 mei 2005 klaar zijn met een gemeentelijk structuurplan. Daarna moeten de gemeenten een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) opstellen. Het goedgekeurde ruimtelijke uitvoeringsplan vervangt dan de bestaande gewestplannen.

De oplossing die wordt aangereikt, kan bestaan uit de herbestemming tot woongebied. Voorzichtigheid is echter geboden bij het bepalen van een woongebied omdat dit consequenties met zich meebrengt ten aanzien van de milieuvergunningen, meer bepaald inzake de afstandsregels. Ook de herbestemming tot woonkorrel is mogelijk als er een duidelijke concentratie is aan zonevreemde woningen en zonder dat de kwaliteit van de omgeving wordt geschaad. Bij een verspreide bebouwing kan een ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgesteld voor een hele deelruimte. In ruimtelijk kwets-

bare gebieden bestaat de mogelijk tot "uitdoving" van bestaande woningen.

Volgens de heer Kindermans is ook de Vlaamse regering bekommerd om deze problematiek, zoals kan worden afgeleid uit de brochure die aan de gemeenten werd bezorgd.

Vastgestelde problemen

De vastgestelde problemen hebben betrekking op de grote rechtsonzekerheid over wat nog mogelijk is na de overgangperiode. Op decretaal vlak mag nadien niets meer gebeuren zonder dat in een gemeentelijke planmatige oplossing is voorzien. In geval van heirkraft in kwetsbare gebieden bepaalt artikel 145 van het decreet van 18 mei 1999 dat, na een ramp, alleen mag worden verbouwd of herbouwd indien de eigenaar in het huis woont.

Volgens het lid kan ook worden vastgesteld dat verzekeringsmaatschappijen en banken moeilijk doen over het verstrekken van leningen voor zonevreemde woningen. Verzekeringsmaatschappijen zeggen dat het om een niet te verzekeren risico gaat. Na de overgangperiode zouden werk- en draagconstructies niet meer mogelijk zijn. Een ander probleem is dat planbaten als zeer onbillijk worden ervaren omdat het gaat om legale woningen, waarvan de zonevreemdheid ontstaan is door een ingreep van de overheid. Er wordt ook gesproken over "een sluipende onteigening" zonder vergoeding.

Het woord zonevreemd heeft volgens de heer Kindermans een negatieve bijklank gekregen. Culpabilisering ontstaat door het voortdurend hanteren van een verkeerd taalgebruik. Sommigen nemen voortdurend het woord regulariseren in de mond. Krantenkoppen spreken van de spons vegen over zonevreemde woningen. Dit geeft te kennen dat de publieke opinie zonevreemdheid vertaalt als iets verkeerd, iets fout.

Op te lossen problemen

Volgens de heer Kindermans moet vooreerst worden gestreefd naar rechtszekerheid voor deze legale, zonevreemde gebouwen. De ongerustheid en onzekerheid moet worden weggenomen door aan te geven welke acties na 2004 nog mogelijk zullen zijn.

Ten tweede moet de heirkraftregeling in kwetsbare gebieden rechtvaardig worden gemaakt. Volgens het lid is iedereen het erover eens dat deze bepaling in het bestaande decreet te strak is.

De planbaten voor legaal vergunde woningen moeten volgens de CVP-fractie worden afgeschaft. Volgens de spreker was ook de VLD het met eens met dat standpunt.

De eis dat zonevreemdheid definitief moest verdwijnen is eveneens een veel gehoord standpunt.

I.1.2. Voorstel tot wijziging

Krachtlijnen

De heer Gerald Kindermans licht vervolgens het voorstel van decreet van de CVP-fractie en de bijhorende amendementen toe (*Parl. St.* VI. Parl. 2000-2001, 563/1 tot 3). Het voorstel van decreet en de amendementen omvatten volgens de spreker een wijziging op zes belangrijke punten.

- Vooreerst moet artikel 43 van het decreet betreffende ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, permanente rechtszekerheid bieden. Dit kan door het opnemen van een set van basisrechten, die woonzekerheid moeten creëren. Ongeacht de zone of de periode, moet, steeds binnen hetzelfde volume, kunnen worden ver- of herbouwd. Het aanpassen van zonevreemde woningen in functie van modern wooncomfort moet mogelijk zijn.
- Ten tweede moet de heirkrachtregeling in kwetsbare gebieden, zoals bepaald in artikel 145, de eigenaars van zonevreemde gebouwen in kwetsbare gebieden dezelfde rechten geven tot herbouwen als in andere gebieden. Op dit punt gaat het voorstel van de CVP-fractie volgens de heer Kindermans veel verder dan het voorstel van de heren Lachaert en Tobback, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers. Indien de overheid in zeer uitzonderlijke gevallen de woning weg wil, moet er een behoorlijke onteigeningsvergoeding komen.
- Ten derde moeten de planbaten worden afgeschaft. Legale zonevreemde woningen zijn immers voor de gewestplannen gebouwd of nadien met een vergunning via het minidecreet, een verkavelings- of een opvulregel gebouwd. Er is in dat geval volgens het lid geen sprake van enige speculatie. Planbaten voor deze woningen zijn volledig onrechtvaardig en dienen volledig te verdwijnen. Daartoe moet artikel 88, § 2 van het decreet van 18 mei 1999 worden gewijzigd.
- Ten vierde wil de fractie van de heer Kindermans de zonevreemdheid doen verdwijnen. Op 1 mei 2002 moeten de gemeenten klaar zijn met

het vergunningenregister. De minister heeft recent aangekondigd de verplichtingen inzake het register enigszins te willen versoepelen. Maar de idee van een vergunningenregister blijft behouden, en voor de ruimtelijke ordening is het volgens de heer Kindermans beter dat dit register er zo snel mogelijk komt. De CVP-fractie stelt voor om prioriteit te geven aan het opnemen van de zonevreemde woningen in het vergunningenregister en door de goedkeuring van het vergunningenregister de zonevreemde woningen te laten ophouden 'zonevreemd' te zijn, en te bestempelen als 'woningen buiten het woongebied'. Er zou dan enkel nog sprake zijn van 'woningen in de woonzone' en 'woningen buiten het woongebied'. Daartoe wordt een wijziging van artikel 96 van het decreet van 18 mei 1999 voorgesteld.

- Ten vijfde is er het recht om aankoop te eisen en de onteigening, zoals opgenomen in het door de CVP-fractie voorgestelde nieuwe artikel 74bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Daarin wordt bepaald dat, wanneer ten gevolge van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een woning zou gelegen zijn in een gebied dat moet worden gevrijwaard van woningen of als een te onteigenen woning wordt aangeduid, een eis tot aankoop vanwege de eigenaar mogelijk is, met de verplichting voor de overheid om mee te werken aan een herlokalisatie van deze eigenaar. Bovendien wordt gesteld dat onteigening slechts na het overlijden van de eigenaar mogelijk is en dat de vergoeding sociaal rechtvaardig moet zijn.
- Ten zesde wordt met betrekking tot de informatieplicht van de notaris (artikel 137, § 2 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening) voorgesteld dat de notaris in de akte moet vermelden of de woning zonevreemd is of gelegen buiten het woongebied, afhankelijk van het al dan niet opgenomen zijn in het vergunningenregister. Ook zou de notaris moeten vermelden of het een woning betreft die op basis van artikel 74bis te onteigenen is en welke de rechtsgevolgen zijn die het statuut van die woning meebrengt.

Opdrachten en ondersteuning van de gemeenten

De gemeenten hebben in het voorstel van decreet van de CVP-fractie nog steeds een belangrijke opdracht te vervullen. De gemeenten blijven verantwoordelijk voor het opstellen van een gemeentelijk structuurplan, een vergunningenregister en een

plannenregister. Zij blijven evenzeer instaan voor het opstellen van gemeentelijke uitvoeringsplannen die de bestaande gewestplannen vervangen en voor het aanwerven van een stedenbouwkundig ambtenaar.

In april 2001 is door de Vlaamse overheid advies gegeven aan de gemeenten om de problematiek zonevreemdheid aan te pakken. Daarbij worden vier mogelijkheden weergegeven : het wijzigen van de bestemming naar woongebied, het inplanten van een woonkorrel, de specifieke zones met mogelijkheid tot verbouwen en tot slot de kwetsbare zones. In de kwetsbare zones zullen er volgens de spreker op een aantal plaatsen problemen blijven, die uiteindelijk door het Vlaams Gewest zullen moeten worden opgelost.

Er is volgens de heer Gerald Kindermans een dringende nood aan ondersteuning van de gemeenten. Het subsidiariteitsprincipe dat door iedereen wordt beleden, moet correct worden toegepast. Er moet, veel meer dan nu het geval is, logistieke ondersteuning komen. Recent werd een brochure verspreid onder de gemeentebesturen, waarvan de inhoud volgens de spreker achterhaald zal zijn indien de wetgeving nu weer wordt gewijzigd. Er moet know-how ter beschikking van de gemeenten worden gesteld en een financiële ondersteuning die verder gaat dan wat nu gebeurt. De administratie ruimtelijke ordening (AROHM) zou actief mee moeten zoeken naar oplossingen in plaats van enkel vermanend op te treden en het de gemeenten moeilijk te maken. Ten slotte stelt de spreker vast dat de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) laat weten dat de gemeenten niet worden geraadpleegd in de huidige procedureslag.

Voorontwerp van decreet, voorstel van decreet en andere standpunten

Op 30 maart 2001 is een voorontwerp van decreet principeel goedgekeurd door de Vlaamse regering. De termijn voor het bekomen van afwijkingen wordt daarin verlengd van 17 april 2004 tot 1 juni 2006 of tot er een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is. Verder is instandhouding van een zonevreemde woning ook na de overgangperiode mogelijk als het om stabiliteitswerken gaat. De tekst van dit voorontwerp van decreet werd op 17 mei 2001 als voorstel van decreet ingediend door de meerderheidspartijen in het Vlaams Parlement.

De heer Gerald Kindermans verwijst verder naar het standpunt ingenomen door de heer Karel De Gucht, VLD-voorzitter en Vlaams volksvertegenwoordiger. Volgens de heer De Gucht moet er een

decreetale regeling komen waarbij de situatie van de zonevreemde woningen met één pennentrek wordt geregulariseerd. Ruimtelijke ordening zou geen opdracht zijn voor de gemeenten. Er is echter geen voorstel van decreet ingediend door de VLD-voorzitter, wiens standpunt in de media totaal verschilt van het voorstel van decreet ingediend door de meerderheid. SP, Agalev en VU&ID hebben ook duidelijk laten blijken dat ze niet akkoord gingen met zijn standpunt.

De heer Kindermans verwoordt enkele kritische bedenkingen bij het voorstel van de heer De Gucht. Hij stoort zich aan het foutief taalgebruik : het is niet juist om te spreken van 'regulariseren' : iets wat niet fout is, moet niet worden geregulariseerd. De gemeentelijke verantwoordelijkheden worden opzijgeschoven, alles wordt door de gewestelijke administratie in Brussel geregeld. De gewestplannen hebben nochtans bewezen dat een centraal gestuurd optreden inzake ruimtelijke ordening faalt. Het principe van de subsidiariteit moet volgens de heer Kindermans worden bewaard. De speculatie mag niet worden beloond.

De heer Kindermans verwoordt ook enkele kritische bedenkingen bij het voorstel dat werd gedaan door Vlaams minister Steve Stevaert en dat eveneens via de pers werd bekendgemaakt. De SP gaat volgens de spreker nog steeds uit van de idee dat eigenaars van vergunde legale maar zonevreemde woningen iets hebben misdaan. Als hun woning meer dan 5 miljoen frank waard is, moeten ze worden gestraft met planbatens. Eigenaars van zonevreemde woningen blijft men culpabiliseren. De spreker herinnert eraan dat het decreet van 18 mei 1999 werd goedgekeurd toen de heer Stevaert minister van ruimtelijke ordening was.

De CVP heeft volgens de heer Kindermans als eerste constructieve voorstellen gedaan om de problematiek aan te pakken zonder te willen scoren. De CVP heeft een wisselmeerderheid aangeboden om de problemen van de eigenaars van zonevreemde woningen te helpen oplossen. Officieel zijn de nieuwe tekstvoorstellen van de meerderheidsfracties echter nog niet gekend. De commissie beschikt op dit ogenblik enkel over de tekst van het voorstel van decreet zoals ingediend op 17 mei 2001. Aan de pers werd op 8 juni 2001 meegedeeld dat amendementen zullen worden ingediend. De titels van de persmededeling van de Vlaamse regering daarover luiden : 'Rechtszekerheid voor alle zonevreemde woningen', 'Terugkoopplicht bij miskenning van basisrechten', 'Maximale mogelijkheden in niet-kwetsbare gebieden', 'Maximale rechtszekerheid voor door overmacht getroffen woningen',

‘Gemeentelijke planningsdynamiek’ en ‘Geen planbaten verschuldigd’.

De heer Kindermans overloopt deze uitspraken. Wat de ‘rechtszekerheid voor alle zonevreemde woningen’ betreft, is de CVP-fractie tevreden dat de idee van het basisrecht grotendeels is overgenomen. Let wel : de rechten gelden niet in kwetsbare gebieden, want daar zijn alleen instandhoudingswerken toegelaten. De terugkoopplicht – de spreker geeft de voorkeur aan de term aankoopplicht – geldt enkel als instandhouding wordt verboden. De ruimtelijke draagkracht blijft het richtsnoer. De heer Kindermans verwijst in dit verband naar de uitspraak van de heer Ludo Sannen, fractievoorzitter van Agalev, dat de ambtenaar de vrijheid moet hebben om die ruimtelijke draagkracht te interpreteren. Alles kan, maar daarom wordt op het terrein nog niet alles toegestaan. De spreker merkt ook op dat de benaming ‘zonevreemde woningen’ blijft bestaan.

Inzake de ‘terugkoopregeling bij miskenning van de basisrechten’ wordt over ‘marktconforme waarde’ gesproken. Wat is marktconforme waarde ? Wanneer gebeurt de terugkoop ? De Vlaamse regering zal de regels bepalen. Dat boezemt de spreker weinig vertrouwen in, gelet op de uiteenlopende standpunten die werden ingenomen. Zal de minister van ruimtelijke ordening voldoende zijn invloed kunnen doen gelden in de regering ? Wat met de mogelijkheid om in de woning te blijven tot het overlijden van de bewoners ?

Wat de ‘maximale mogelijkheden in niet kwetsbare gebieden’ betreft, wordt nu over 850 kubieke meter ‘nuttige ruimte’ gesproken in plaats van bouwvolume. Zijn de kelders daarin inbegrepen ? Wie interpreteert verkrotting ? De regeling zou niet gelden in recreatiegebieden, wel in parkgebieden, en de logica daarvan is de heer Kindermans niet helemaal duidelijk. De Vlaamse regering kan de regels vastleggen met betrekking tot de ruimtelijke draagkracht. Het woord ‘kan’ is volgens de spreker niet bijzonder vertrouwenwekkend. De almacht van de ambtenaar blijft volgens de spreker onaangeroerd en onbesproken.

Er is in de persmededeling ook sprake van ‘maximale rechtszekerheid voor woningen getroffen door overmacht’. In sommige zones mag echter nog altijd niet worden heropgebouwd na een ramp. Blijkbaar wordt het door sommigen nog altijd nuttig en verantwoord gevonden om een ramp te gebruiken om orde op zaken te stellen in de ruimtelijke ordening. Volgens de heer Kindermans krijgen kopers van zonevreemde woningen vaak geen le-

ning wegens de onzekerheid in geval van overmacht. Op dit ogenblik zijn er mensen die een compromis sluiten met een verkoper van een woning, om dan van hun bank te horen krijgen dat ze eerst een attest aan de gemeente moeten vragen dat hun woning wordt geregulariseerd. Het gemeentebestuur kan dat niet op papier garanderen en de koper riskeert in dat geval een vergoeding te moeten betalen voor het annuleren van de aankoop. Wat met de schadevergoeding bij gedeeltelijke vernieling waarbij de verzekeringsmaatschappij alleen 80 percent van de werkelijke schade vergoedt ? Als men dan geen vergunning krijgt van de overheid om die woning te herstellen en die woning zou moeten verdwijnen, dan is er een verliespost van 75 tot 80 percent van de totale waarde. Er is wel een oplossing gevonden voor de grondwaarde, maar niet voor de afbraakkosten van een woning die niet mag worden herbouwd. Het blijft voor de verzekeringsmaatschappijen een onverzekerbaar risico.

De fractie van de heer Kindermans is wel tevreden dat de ‘gemeentelijke planningsdynamiek’ op gang wordt gehouden. De CVP vindt dat lokale problemen gebiedsgerichte oplossingen vragen. Dit staat in schril contrast met de uitspraak van de heer De Gucht, die deze gemeentelijke opdracht nefast noemde. Nu wordt in de tekst gesteld dat de lokale besturen het best geplaatst zijn om deze problemen ter plaatse bij te sturen.

Het moeilijkste punt blijft volgens de heer Kindermans de problematiek van de planbaten. De misleidende ondertitel van de persmededeling van de Vlaamse regering zegt dat er geen planbaten verschuldigd zijn. Uit de tekst zelf van de mededeling blijkt echter dat planbaten enkel worden afgeschaft voor woningen met een kadastraal inkomen beneden de 30.000 frank (750 euro). Het gaat volgens de spreker in dat geval over bijzonder weinig woningen. Boven dat kadastraal inkomen blijven de planbaten bestaan bij een uitbreiding met 25 percent, of als de woondichtheid wordt verhoogd of bij wijziging van de hoofdfunctie. De spreker vraagt zich af of een vergunning moet worden gevraagd wanneer een grootouder in de woning van een gezin wordt opgenomen. De woondichtheid verhoogt dan immers.

De spreker hekelt dat naast de ruimtelijke draagkracht nu ook de financiële draagkracht een criterium wordt. Wie kapitaalkrchtig is, mag verder de open ruimte belasten met een uitbreiding van 25 percent of meer, als er maar planbaten worden betaald.

De SP en Agalev eisten volgens de spreker dat de planbaten voor speculatieve meerwaarden behouden zouden blijven als de speculatieve meerwaarde kan worden bewezen. Het initiatief daartoe moet uitgaan van de overheid. Volgens de heer Kindermans is het echter bijzonder moeilijk te bewijzen dat speculatieve meerwaarde werd geboekt. De overheid moet bewijzen dat iemand tussen 18 mei 1999 en het moment waarop het nieuwe voorstel van decreet van kracht wordt, onroerend goed heeft gekocht en terug verkocht met een speculatieve intentie. Alleen dan moeten er planbaten worden betaald. De huidige regeling is volgens de spreker dan ook enkel een schaamlap. De datum van 1 januari 1999, die volgens SP en Agalev in de tekst moest behouden blijven, verdwijnt.

De heer Gerald Kindermans besluit dat er nog heel wat kritische bedenkingen en onduidelijkheden zijn. Hij roept de meerderheidspartijen op om hieraan te verhelpen. De spreker benadrukt dat de bovengaande opmerkingen zijn gebaseerd op wat in de pers is verschenen, aangezien de aangekondigde amendementen nog niet werden ingediend. Bij de algemene en artikelsgewijze bespreking kan verder op sommige punten worden ingegaan, wanneer duidelijk is welke wijzigingen aan het meerderheidsvoorstel worden voorgesteld.

I.2. Toelichting door de heer Patrick Lachaert bij het voorstel van decreet van de heren Patrick Lachaert, Bruno Tobbacq, mevrouw Isabel Vertriest en de heer Herman Lauwers 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 (Parl. St. VI. Parl. 2000-2001, 720/1)

De heer Patrick Lachaert geeft een toelichting bij het voorstel van decreet van de heren Lachaert, Tobbacq, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers 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, en de bijhorende amendementen (Parl. St. VI. Parl. 2000-2001, 720/1 en 2).

I.2.1. Krachtlijnen van het voorstel van decreet

Het voorstel van decreet vindt zijn oorsprong in het voorontwerp van decreet van de Vlaamse regering van 30 maart 2001. Een eerste belangrijke wijziging is de verandering van de termijn van vijf jaar voor de overgangsregeling. Het voorstel van de-

creet wil de afwijkingsregeling voor het verbouwen of herbouwen van zonevremde woningen in bepaalde bestemmingsgebieden laten gelden tot 1 mei 2006, gezien de tijd die de gemeenten nodig hebben voor het opmaken van het ruimtelijk structuurplan en gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Een tweede belangrijk punt is een wijziging van de vergunningsplicht voor werken. Aan alle zonevremde woningen, ongeacht de bestemming volgens het gewestplan, zullen instandhoudingswerken kunnen worden uitgevoerd, ook als deze werken betrekking hebben op constructieve of dragende delen van het gebouw.

Het voorstel van decreet werd op 17 mei 2001 ingediend, en was volgens de heer Lachaert de aanleiding voor een algemene discussie onder de meerderheidspartijen. Daarna is een politiek akkoord gesloten over de globale aanpak van de zonevremde woningen. Als gevolg daarvan zullen de indieners na de toelichting van het voorstel van decreet een reeks amendementen indienen.

De spreker wil zich daarom in de toelichting verder beperken tot een algemene bespreking van het voorstel van decreet en een inleiding over de amendementen. Hij voegt eraan toe dat de kritiek van de heer Kindermans voorbarig is, aangezien de tekst van de amendementen veel zal verduidelijken.

Een eerste uitgangspunt van het voorstel van decreet van de meerderheidsfracties is inderdaad het creëren van rechtszekerheid voor zonevremde woningen. Dat wil zeggen dat er een permanente garantie wordt geboden om deze gebouwen te kunnen onderhouden of in stand te houden, zelfs indien het om constructieve ingrepen gaat.

Een volgend uitgangspunt is de terugkoopplicht bij de miskenning van het basisrecht. Het is normaal dat een overheid die een bepaalde visie op de ruimtelijke ordening heeft en zegt dat een bepaalde woning op een bepaalde plaats in een bepaalde zoning niet meer kan, daar conclusies uit trekt en overgaat tot terugkoop volgens marktconforme voorwaarden. Dat is volgens de spreker een plicht van goed bestuur.

Een ander uitgangspunt is het bieden van maximale mogelijkheden in gebieden die ruimtelijk niet kwetsbaar zijn. De overgangsregeling die door de vorige regering was opgesteld en die beperkt was tot 17 juni 2004 wordt geschrapt en er wordt een nieuwe permanente regeling ingeschreven. Hierbij wordt uitgegaan van het principe dat de woningen volgens vergelijkbare regels mogen worden ver-

bouwd, uitgebreid of herbouwd als de woningen die door de gewestplannen zijn ingekleurd in woongebied.

Er worden ook enkele andere wijzigingen voorgesteld. Het bouwvolume dat mag worden opgetrokken is beperkt 700 kubieke meter maar wordt nu uitgebreid naar 850 kubieke meter nuttige ruimte. De spreker vergelijkt dit met het criterium bij de koop van sociale woningen.

De beperking dat men in het geval van het herbouwen eigenaar moest zijn voor 1 januari 1999 wordt geschrapt.

Voor de rechtszekerheid en het goed begrip wordt voorgesteld voortaan te werken met een negatieve lijst van bestemmingsgebieden waar de gevraagde werken niet kunnen worden toegestaan, in plaats van met een positieve lijst (van bestemmingsgebieden waar de werken wel kunnen worden toegestaan). In diverse gewestplannen worden volgens de heer Lachaert allerlei andere bestemmingsgebieden aangehaald en zelfs gecreëerd, zodat het decreet telkens opnieuw zouden moeten worden aangepast om de positieve lijst te actualiseren.

Het volgende uitgangspunt is de maximale rechtszekerheid in verband met de door overmacht volledig of gedeeltelijk vernielde of beschadigde woningen. In het huidige decreet wordt de toestand van de heikracht geregeld voor niet-prioritaire gebieden, maar een heikrachtregeling voor prioritaire gebieden ontbreekt. Het voorstel van decreet voorziet in een duidelijke regeling voor gebouwen die volledig of gedeeltelijk door heikracht worden getroffen in prioritaire gebieden.

Een ander uitgangspunt van het voorstel van decreet en de amendementen is het behoud van de gemeentelijke planningsdynamiek, zoals ook door de heer Kindermans in zijn inleidende uiteenzetting werd opgemerkt. Volgens de heer Lachaert willen de indieners de gemeenten blijven motiveren om het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan af te werken voor 1 mei 2005. Nadien moet het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan afgewerkt worden voor 1 mei 2006. Het feit dat die datum enkele maanden voor de gemeenteraadsverkiezingen valt, is een bijkomend element dat de gemeenten kan aansporen om werk te maken van de planningsdynamiek.

Een laatste uitgangspunt is dat er geen planbaten verschuldigd zijn voor zonevreemde woningen. Een vergunde zonevreemde woning, ongeacht of die vergunning van voor of na 1962 dateert, is niet

onderhevig aan het systeem van planbaten, ook niet als die woning zone-eigen gemaakt wordt door het totstandkomen van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Er is dus een vrijstelling van planbaten, ook als er een woonkorrel of woongebied wordt gecreëerd.

Deze vrijstelling geldt echter niet voor woningen met een kadastraal inkomen van meer dan 750 euro of 30.000 frank wanneer er een meerwaarde wordt gecreëerd. Die meerwaarde kan worden gecreëerd door het vormen van meerdere woongelegenheden, door het veranderen van de hoofdfunctie van de woning of indien er een overschrijding is van meer dan 25 percent van de volumennorm.

1.2.2. Belangrijkste wijzigingen voorgesteld bij amendement

De heer Patrick Lachaert geeft ook een korte toelichting bij de belangrijkste amendementen van de heren Lachaert en Tobback, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers bij het voorstel van decreet (*Parl. St. VI. Parl. 2000-2001, 720/2*).

Planbaten

Een eerste belangrijk amendement behandelt de problematiek van de planbaten. De planbatenheffing geldt niet voor woningen met een kadastraal inkomen van minder dan 750 euro of 30.000 frank. Het gaat hier om de grens voor het zogenaamde "klein beschrijf" voor eerder bescheiden woningen.

De vrijstelling van de planbaten zou volgens de voorgestelde tekst niet gelden voor woningen met een kadastraal inkomen hoger dan 750 euro in één van de volgende drie gevallen. Het eerste geval is een verhoging van het aantal woongelegenheden op het perceel. Het tweede betreft het toestaan van een gehele of gedeeltelijke wijziging van de hoofdfunctie van de woning naar een andere dan de woonfunctie. Een derde geval waarin wel planbaten moeten worden betaald, is een overschrijding van de volumennormen, vervat in het nieuwe artikel 145bis en in artikel 195bis, met meer dan 25 percent.

Er zijn dus geen planbaten verschuldigd bij het geven van een definitief rechtszeker karakter aan een zonevreemde woning, wat volgens de spreker logisch is. De woning blijft dan wel in een zonevreemde situatie. Indien er een ruimtelijk uitvoeringsplan komt en het gebouw zone-eigen wordt, en het bijvoorbeeld in een woonkorrel of woongebied komt te liggen, dan nog zijn er geen planbaten

verschuldigd, tenzij het kadastraal inkomen hoger ligt dan 750 euro en één van de drie opgesomde gevallen van toepassing zijn. Een voorbeeld van het eerste geval is een woning die in woongebied komt te liggen en die wordt omgevormd van tot een tweewoonst, of waaraan een verdieping wordt bijgebouwd. Een voorbeeld van het tweede geval is een woning die wordt omgevormd tot een horecazaak of een kantoor of die een andere commerciële bestemming krijgt. Een voorbeeld van het derde geval is dezelfde woning die met meer dan 25 procent wordt uitgebreid.

De vrijstelling van planbaten geldt evenmin voor woningen waarvan kan worden aangetoond dat een speculatieve meerwaarde is gerealiseerd in de periode van 18 mei 1999 tot aan de inwerkingtreding van deze nieuwe bepalingen.

Rechtszekerheid

In een volgend amendement wordt het opschrift van hoofdstuk IV 'Vernieling van zonevreemde constructies' van titel IV van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening vervangen door 'Rechtszekerheid inzake vergunde woningen en gebouwen, die gelegen zijn buiten de geëigende bestemmingszone'. Hiermee wordt de bedoeling aangegeven om in het decreet van 18 mei 1999 een duidelijk, overzichtelijk en allesomvattend hoofdstuk op te nemen dat rechtszekerheid biedt voor zonevreemde constructies. Het hoofdstuk zou bestaan uit artikel 145, dat betrekking heeft op de heirkraftregeling voor zonevreemde constructies die worden vernield bij een brand of een ramp, zoals een storm of een oversstroming, en uit een nieuw artikel 145bis.

Met de voorgestelde wijzigingen van de heirkraftregeling in artikel 145 wordt enerzijds een maximale rechtszekerheid inzake de mogelijkheid tot het herbouwen beoogd. Anderzijds wordt de regeling bewust beperkt gehouden tot datgene wat daadwerkelijk relevant is vanuit het oogpunt ruimtelijke ordening. Criteria die de regeling moeilijk toepasbaar maken, bijvoorbeeld dat men gedurende drie jaar eigenaar moet zijn en dat men binnen het Vlaamse gewest geen andere woning mag bezitten, worden geschrapt.

Uit de praktijk bleek ook dat de verzekeringsmaatschappijen in dergelijke gevallen van overmacht wel de waarde van de woning met inboedel dekken, maar niet de grondwaarde. De eigenaar werd dus niet volledig vergoed. De nieuwe regeling beoogt daarom dat het Vlaamse gewest in een schadeloosstelling zal voorzien van 100 procent van

de marktconforme grondwaarde, mits overdracht van de eigendom aan het Vlaamse gewest. De heer Lachaert stelt dat indien het gewest oordeelt dat het niet meer verantwoord is dat op een bepaalde plaats een woning wordt heropgebouwd, de eigenaar volledig moet worden vergoed en de grond eigendom van het gewest wordt.

Verder wordt voorgesteld in dit hoofdstuk een nieuw artikel 145bis in te voegen ter vervanging van de regeling die nu is opgenomen in artikel 166, dat artikel 43, § 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, wijzigt. De bepalingen van de huidige overgangsmaatregel worden hernomen, gewijzigd en in een definitieve regeling opgenomen.

De heer Lachaert merkt in dit verband op dat inzake het herbouwen het begrip 'architecturale eigenheid', dat in uiteenlopende zin kan worden geïnterpreteerd, wordt vervangen door 'karakter en de verschijningsvorm'. Het lid geeft het voorbeeld van een arbeiderswoning in een industriezone die geen villa in Provençaalse stijl mag worden. De spreker vermeldt verder dat een uitbreiding van een woning slechts mag leiden tot een maximum van 850 kubieke meter "nuttige ruimte". Met de nuttige ruimte wordt bedoeld de beloofbare ruimte, inclusief kelderruimte, zolderruimte en woningbijgebouwen, maar zonder de buitenmuren. De uitbreiding mag de 100 procent volumevermeerdering niet overschrijden.

Planningsdynamiek

Met een volgend belangrijk amendement wordt getracht de planningsdynamiek op gang te houden, meer specifiek met betrekking tot de zonevreemde woningen. Artikel 193 bepaalt nu reeds dat de gemeenten die binnen de 5 jaar na de inwerkingtreding van het decreet van 18 mei 1999 niet voldoen aan bepaalde voorwaarden, waaronder het beschikken over een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, hun vergunningenbevoegdheid verliezen aan de provincie. Daar wordt nu aan toegevoegd dat de gemeenten binnen de zes jaar na de inwerkingtreding van het decreet via een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een eigen gebiedsgerichte oplossing met betrekking tot de problematiek van zonevreemde woningen moeten uitwerken. De spreker herhaalt dat het feit dat die datum enkele maanden voor de gemeenteraadsverkiezingen van 2006 valt, een bijkomende incentive kan zijn voor de gemeenten om zich in te schrijven in de planningsdynamiek.

Bij het opstellen van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan volgens de heer Lachaert niet worden getornd aan de basisrechten die worden opgenomen in de voorgestelde tekst van de artikelen 145bis en 195bis. De gemeenten kunnen nog steeds oordelen die rechten verder te verfijnen of uit te breiden. Zij kunnen oordelen of de definitief rechtszekere woningen al dan niet in een woonkorrel of een woongebied worden geplaatst en of er daarbij een aantal stedenkundige voorschriften worden opgelegd. Dergelijke voorschriften kunnen door de gemeenten op een specifiek gebied worden opgesteld.

Terugkoopverplichting

Een volgend amendement heeft betrekking op een nieuw artikel 195quater, dat een terugkoopverplichting invoert voor het Vlaams Gewest in geval van een definitieve weigering tot het verlenen van een vergunning op basis van ruimtelijke motieven voor het uitvoeren van onderhoud- en instandhoudingswerken aan vergunde, niet-verkrotte gebouwen. De eigenaar kan in dat geval aan de Vlaamse overheid vragen om de woning te kopen.

Aangezien deze aankoopverplichting een gedetailleerde uitvoering vereist en bepaalde financiële implicaties heeft, werd aan de Vlaamse regering gevraagd de regels daaromtrent nader te bepalen. De heer Lachaert stelt dat de indieners het noodzakelijk en nuttig vonden om het principe van de terugkoop in dit decreet te voorzien, zodat hierover in de toekomst geen discussie meer bestaat en er geen sprake meer zal zijn van een "feitelijke onteigening" in bepaalde gebieden.

Andere aanpassingen

De heer Lachaert vermeldt nog de amendementen bij artikel 4 van het voorstel van decreet, die in feite een technische aanpassing betreffen. In het voorstel van decreet worden niet alleen vergunningsmogelijkheden gecreëerd voor de onderhouds- en instandhoudingswerken op zich, maar ook voor de onderhouds- en instandhoudingswerken die betrekking hebben op de stabiliteit van het gebouw. Het kan bijvoorbeeld gaan om het opnieuw opbouwen van een verzakte of scheefgevalen muur of het vervangen van een dakgebinte. Bij amendement wordt nog een wijziging voorgesteld in artikel 195bis van het decreet van 18 mei 1999 waardoor deze beperkte afwijking ook kan worden bekomen in afwijking van de plannen van aanleg en niet enkel in afwijking op de gewestplannen. Een andere bij amendement voorgestelde wijziging van artikel 4 is het schrappen van de bepalingen

over het openbaar onderzoek en de adviesverplichtingen in artikel 195bis, omdat die elders algemeen worden geregeld.

Een ander amendement heeft betrekking op de vervanging van artikel 5 van het voorstel van decreet, dat artikel 43, § 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, wijzigt en dat voor de toepasbaarheid van de afwijkingsbepalingen in een uitdovende overgangsregeling voorziet tot 1 mei 2006, zolang er voor het gebied geen ruimtelijk uitvoeringsplan van kracht is. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid wordt in de amendementen echter geopteerd voor het invoeren van een permanente regeling in artikel 145bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

De essentie is volgens de heer Lachaert dat een afwijkingsregeling van 5 jaar overgaat naar een definitieve regeling, zij het met een aantal wijzigingen en aanvullingen. De amendementen zullen verder worden toegelicht in de artikelsgewijze bespreking.

II. ALGEMENE BESPREKING

II.1. Algemene opmerkingen

Algemeen

Minister *Dirk Van Mechelen* verwijst naar de inleidende uiteenzettingen en bevestigt dat het de bedoeling van de regering was om hierover een ontwerp van decreet in te dienen. Op 30 maart 2001 werd het voorontwerp van decreet principieel goedgekeurd door de Vlaamse regering. Omdat de adviesprocedure nog enkele maanden in beslag zou nemen, werd door parlementsleden van de meerderheidspartijen het initiatief genomen om een voorstel van decreet in te dienen.

De minister besluit uit de toelichting van de indieners van de voorstellen van decreet dat in het algemene debat vijf punten aan de orde zijn. Ten eerste moet worden bepaald wat de basisrechten zijn van eigenaars van zonevrije woningen in kwetsbare en in niet-kwetsbare gebieden. Wat is een kwetsbaar gebied? Welke werken zijn daarin toegelaten? De planbaten zijn een tweede voorwerp van debat. Het principe is dat er geen planbaten verschuldigd zijn als een zonevrije woning zone-eigen wordt zonder dat er substantieel iets aan de woning is veranderd. De vraag is hoe dit principe het best in regels wordt omgezet. Een derde discussiepunt is de heirkraftregeling. Die

was zeer streng, maar werd reeds versoepeld door de decreetswijziging van 26 april 2000. Het voorstel van decreet van de heren Lachaert, Tobback, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers wil nu nog een stap verder gaan en probeert maximale rechten en zekerheid bij de vernieling van zonevreemde woningen tot stand te brengen. Een vierde onderwerp in het huidige debat is volgens de minister de vraag wat er moet gebeuren als stedenbouw een bouwvergunning weigert. Wanneer is er dan sprake van een terugkoopplicht, of beter gezegd een aankoopplicht vanwege de overheid? Een vijfde belangrijk onderdeel van het debat is het behoud van de gemeentelijke planningsdynamiek.

De heer *Carl Decaluwe* meent dat op papier het voorstel van decreet van de heren Lachaert, Tobback, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers een enorme stap voorwaarts kan zijn. Het lid heeft echter zijn twijfels over de toepassing in de praktijk en vraagt zich af of gelijkaardige dossiers op dezelfde manier zullen behandeld worden.

De heer *Johan De Roo* stelt dat de taak van het parlement is om de grootst mogelijke klaarheid te scheppen, zodat geen afwijkende interpretatie mogelijk is. Er bestaan bijvoorbeeld nu al grote meningsverschillen over de gevallen waar er planbaten moeten worden betaald. Al bij de bespreking van het ontwerp van decreet in 1999 was iedereen het erover eens dat er geen zonevreemde woningen mochten bijkomen. De discussie gaat dan ook uitsluitend over bestaande woningen die vergund zijn. De vraag is dan of ze kunnen blijven staan en of men ze kan ver- of herbouwen. Het lid hoopt dat er eindelijk door een voorstel van decreet voldoende duidelijkheid wordt gecreëerd en dat alle eigenaars van zonevreemde woningen rechtszekerheid zullen verwerven. Verder koestert hij de hoop dat de commissie akkoord gaat met het standpunt dat eigenaars van vergunde woningen allen het recht moeten hebben om hun woning opnieuw te kunnen verbouwen en herbouwen, wat vanzelfsprekend steeds dient te gebeuren met respect voor de regelgeving. De heer De Roo hoopt dat de nieuwe regeling snel in werking kan treden en hoopt dat de CVP-fractie het voorstel, mits verfijningen en amendementen, kan ondersteunen.

De heer *Gerald Kindermans* verwijst naar de media, waarin de jongste maanden de problematiek inzake zonevreemde woningen erg breed werd uitgesmeerd. Op de frontpagina's van de kranten stonden titels als 'spons over zonevreemde woningen', die een negatieve bijklank inhouden. Uiteindelijk is het woord zonevreemd zodanig gestigmatiseerd, dat het bij velen als iets zeer negatief en

onwettelijk wordt gepercipieerd. Dit wordt nog aangemoedigd door verklaringen van sommige vooraanstaande politici. De CVP-fractie heeft volgens het lid een voorstel dat definitief komaf maakt met het begrip 'zonevreemdheid'. De voorstellen die vanuit de meerderheid worden gedaan, gaan nog altijd uit van de zonevreemde woningen. Er wordt geen enkele garantie geboden dat alle zonevreemde woningen zone-eigen worden. Daarom stelt de CVP voor om het woord zonevreemde woning definitief te schrappen, vanaf het ogenblik dat het gemeentelijk vergunningenregister klaar is en de woningen in het vergunningenregister zijn opgenomen, zodat aan de woning een definitief statuut kan worden toegekend van 'woning buiten het woongebied'.

Volgens de heer *Patrick Lachaert* loopt de redenering van de heer Kindermans inzake de term 'zonevreemd' mank. Het is duidelijk dat vergunde woningen buiten een woonzone kunnen liggen, bijvoorbeeld in een industrie- of in een ambachtelijke zone. In de Gentse haven zijn er bijvoorbeeld een driehonderdtal zonevreemde woningen in industriegebied.

De *minister* verklaart dat in decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening in zijn huidige vorm de term 'zonevreemd' slechts voorkomt in artikel 89, § 4, 4° en in de titel van hoofdstuk IV 'Vernieling van zonevreemde constructies' van titel IV Diverse bepalingen. In de voorliggende amendementen wordt voorgesteld artikel 89, § 4, 4° te schrappen en het opschrift van hoofdstuk IV van titel IV te wijzigen, wat tot gevolg zal hebben dat de term 'zonevreemd' niet meer zal voorkomen in het decreet.

Minister *Dirk Van Mechelen* laat opmerken dat er elke dag zonevreemde woningen bijkomen. Omdat een aantal actieve landbouwbedrijven hun activiteiten stopzetten, worden dit de facto zonevreemde woningen. Daarom werd een oplossing gezocht die de mogelijkheid moet bieden om een lijst op te stellen van bestemmingswijzigingen van actieve boerderijen waar de exploitatie wordt stopgezet, onder meer door de stopzetting in het kader van de zogenaamde 'warme sanering' van de varkenssector. Aan het nieuwe artikel 145bis, § 2 wordt daarom toegevoegd: 'het wijzigen van het gebruik van een bestaand vergund gebouw, voorzover die wijziging is opgesomd in een door de Vlaamse regering vast te leggen lijst'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet volgens de minister worden nagegaan welke gebouwen het best zouden verdwijnen of een nieuwe bestemming krijgen. De minister verwijst in dit verband ook naar de regeling

die wordt voorbereid voor het hoevertoerisme. Een aantal andere gebouwen kunnen misschien een gemeenschapsfunctie krijgen. Dit zal in een door de Vlaamse regering overlegd besluit worden geregeld, waarbij zal worden gepoogd een oplossing te zoeken die ruimtelijke ordening en milieu verzoent. Het spreekt echter voor zich dat een aantal van die gebouwen gedoemd is om te verdwijnen.

Communicatie

De heer *Gerald Kindermans* hekelt het feit dat in de pers uiteenlopende verklaringen werden afgelegd over de nieuwe regeling voor zonevreemde woningen. Dit gebeurde vooraleer de concrete teksten in de vorm van amendementen in de commissie werden neergelegd. Zo stond in sommige kranten te lezen dat 95 percent van de woningen zone-eigen zullen worden, een bericht dat niet werd tegengesproken door leden van de meerderheid, hoewel uit de teksten blijkt dat het niet strookt met de werkelijkheid.

De heer *Carl Decaluwe* verwijst naar een grote communicatiecampagne die enkele maanden geleden door de minister en de administratie werd gestart. Nu zal een nieuwe campagne moeten worden gestart om duidelijk te maken wat de nieuwe regeling precies inhoudt. De overheid moet op een correcte en objectieve manier communiceren, niet alleen met de bevolking maar ook met architecten, notarissen, gemeentebesturen, enzovoort. In de pers werden allerlei verklaringen afgelegd over voorgestelde wijzigingen, waardoor sommige eigenaars denken dat het al een definitieve regeling betreft en reeds een nieuwe bouwaanvraag indienen.

Minister *Dirk Van Mechelen* verwijst naar de bespreking van de aanpassing van de begroting 2001 en stelt dat de middelen voor communicatie-initiatieven inzake ruimtelijke ordening voor het jaar 2001 werden verdubbeld (*Parl. St. VI. Parl. 2000-2001, 19/7-G*). Als het parlement beslist dit voorstel van decreet goed te keuren, wil de minister na de zomervakantie een uitgebreide informatiecampagne starten met de bedoeling alle onduidelijkheid op het terrein weg te werken.

De brochure over een 'Gebiedsgericht beleid voor zonevreemd wonen', die recent aan de gemeentebesturen werd bezorgd, heeft de bedoeling een handleiding te zijn voor de gemeenten om tot planologische oplossingen te komen. Volgens de minister is de inhoud van de brochure dus niet achterhaald, zoals door de heer *Kindermans* werd gesuggereerd in zijn inleidende uiteenzetting.

II.2. Planbaten

Algemeen

De heer *Gerald Kindermans* verwijst naar de verklaringen die in de pers zijn afgelegd door leden van de VLD-fractie dat planbaten geen enkele rechtsgrond hebben wegens het onbillijk karakter ervan. Planbaten zouden niet geheven kunnen worden op legaal vergunde woningen die de overheid door haar eigen beslissing zonevreemd heeft gemaakt en die in bepaalde omstandigheden opnieuw in de juiste zone komen te liggen. Volgens de heer *Kindermans* zijn deze verklaringen volstrekt in strijd met voorliggende teksten. De SP en Agalev stelden dat het afschaffen van de planbaten onbespreekbaar was omdat de planbatenregeling een methode was om speculanten af te straffen die een meerwaarde zouden realiseren wanneer hun woning zone-eigen zou worden. De standpunten stonden diametraal tegenover elkaar en blijkbaar werd een compromis gevonden door een onderscheid te maken tussen een kadastraal inkomen van minder of meer dan 750 euro.

Volgens de heer *Kindermans* hebben verschillende juristen twijfels bij de bepaling dat planbaten verschuldigd zijn indien er een speculatieve meerwaarde is gerealiseerd. Planbaten zijn in feite belastingen, en die kunnen alleen door de wetgever worden ingevoerd. Er is dus de verplichting om de belastbare grondslag en de aanslagvoet in het decreet in te schrijven. Nu wordt slechts bepaald dat de regering de nadere regels zal vastleggen, hoewel de uitvoerende macht niet bij machte is om belastingen te heffen, en de aanslagvoeten en de belastbare grondslag te bepalen.

Minister *Van Mechelen* bevestigt dat het inschrijven van een belasting door de decreetgever moet gebeuren. Hij stelt dat de heffing dan ook in het decreet is geregeld. De decreetgever regelt echter ook de vrijstellingen en daar gaan de bepalingen in de voorgestelde tekst over.

De heer *Gerald Kindermans* betwijfelt of de voorgestelde planbatenregeling de toets van de Raad van State en van de rechtscollèges zal doorstaan. Volgens het lid wordt een juridische techniek gehanteerd waarbij de grondwettelijke regel wordt ondergraven dat de belastingen door de wetgever en door de decreetgever moeten worden geheven, en niet door de uitvoerende macht. Door eerst bij decreet een algemene planbatenheffing in te stellen, en achteraf de uitvoerende macht toe te laten om tal van uitzonderingen te bepalen, wordt de

ratio legis van dat grondwettelijk principe ondergraven.

De minister verwijst naar de visie van de Raad van State inzake het decretaal vastleggen van de heffingsbasis en de grondslagen. Volgens de minister moet het decreet in ieder geval zo weinig mogelijk overbodige bepalingen bevatten om werkbaar te blijven.

De heer Kindermans stelt dat het instandhouden van planbaten indruist tegen de visie van heel wat volksvertegenwoordigers, ook van de meerderheidspartijen. Er wordt ook geen duidelijke verantwoording gegeven voor het feit dat de planbaten toch behouden blijven. Het behoud van de planbatenregeling heeft ook een sociaal gevolg. Wie geld heeft, kan een zonevreemde woning die zone-eigen is geworden, uitbreiden en de planbaten betalen. De minder kapitaalkrachtige burger die naast de bouwkost ook nog de planbaten zal moeten betalen, heeft deze mogelijkheden niet. Naast de ruimtelijke draagkracht wordt daarmee nu ook een financiële draagkracht in de wetgeving over de ruimtelijke ordening ingevoerd.

De organisaties die de zonevreemde eigenaars vertegenwoordigen, vragen reeds lang een volledige vrijstelling van de planbatenheffing voor het onroerend goed waarop een woning is opgericht die niet verkrot is of leegstaat. De heer Kindermans stelt dat op het einde van de vorige legislatuur, bij de voorbereiding en de bespreking van het decreet van 18 mei 1999, de planbatenregeling door de SP aan de CVP-fractie werd opgedrongen. Het heffen van planbaten was toen een eis van de SP, die nu bereid is haar eigen voorstel te ondergraven in het zoeken naar een compromis met de VLD.

De heer *Bruno Tobback* repliceert dat de CVP tijdens de vorige legislatuur, als grootste partij in het Vlaams Parlement, de instelling van planbaten mee heeft goedgekeurd. Het voorliggende amendement nr. 1 is de vertaling van een akkoord tussen de meerderheidspartijen waarbij werd gezocht naar een rechtvaardige manier om deze bepalingen uit te voeren. De planbaten worden behouden voor die gevallen waarbij een manifeste meerwaarde wordt gerealiseerd. Het lid laat opmerken dat de vereniging "Ruimte voor Mensen" deze filosofie in grote mate volgt. Het amendement houdt bovendien een belangrijke sociale correctie in, namelijk de grens van een kadastraal inkomen van 30.000 frank. De bescheiden woningen, die in aanmerking komen voor het klein beschrijf, worden dus vrijgesteld van de planbaten. Het kadastraal inkomen is een instrument dat tevens toelaat rekening te houden

met de grondoppervlakte. Het is volgens het lid logisch en rechtmatig dat niet alleen naar de woning gekeken, maar ook naar de grondoppervlakte.

De heer *Patrick Lachaert* vult aan : het geven van rechtszekerheid aan de vergunde zonevreemde woning mag op zich geen planbatenheffingen met zich meebrengen. De rechtsonzekerheid werd immers voor het overgrote deel door de overheid zelf gecreëerd naar aanleiding van het onzorgvuldig opmaken van de gewestplannen. Planbaten kunnen in bepaalde gevallen toch verschuldigd zijn als de zonevreemde woning zone-eigen wordt en een meerwaarde krijgt.

De heer *Johan De Roo* vindt dat het een plicht is om duidelijke wetgeving op te stellen, waarbij interpretatieverschillen zoveel mogelijk uit de wereld worden geholpen.

Het lid vreest echter dat alles in de praktijk nog ingewikkelder zal worden door het voorstel van decreet. In een aantal gevallen zal men, in theorie, planbaten dienen te betalen en in een aantal andere gevallen niet. Dit betekent dat het nog moeilijker wordt om uit te leggen wanneer nu precies planbaten zullen moeten betaald worden en wanneer niet. Hij hoopt dat de uitvoeringsbesluiten enig soelaas zullen kunnen bieden en dit zullen verduidelijken. Hij vreest immers dat de regeling te complex wordt.

Speculatieve meerwaarde

De heer *Eric Van Rompuy* vraagt wat met speculatieve meerwaarde wordt bedoeld in het amendement nr. 1 betreffende de planbaten.

De heer *Lachaert* verwijst naar de verantwoording bij het amendement (*Parl. St. VI. Parl. 2000-2001, 720/2*) Hoewel de Vlaamse regering hiervoor nadere regels zal vastleggen, vergt deze belangrijke bepaling volgens de indieners enige toelichting. De bedoeling is het voordeel te ontnemen aan speculanten die vanaf de datum van het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening – 18 mei 1999 – tot aan de inwerkingtreding van de voorliggende definitieve regeling een zonevreemde woning kochten. Vanuit maatschappelijk en sociaal oogpunt is het immers moeilijk aanvaardbaar dergelijke misbruiken toe te laten. Deze afwijkende regeling steunt op een objectief criterium en de sociale motieven rechtvaardigen deze tijdelijke, afwijkende regeling en maakt dat ze verzoenbaar is met het gelijkheidsbeginsel. De indieners van het amendement verwijzen daarvoor naar het arrest nummer 86/2000 van 5 juli 2000 van het Arbitragehof, waarin het hof

oordeelde dat de bijzondere schorsing voor zonevreemde woningen van de planbatenheffing gerechtvaardigd was op grond van sociale motieven.

Ook het begrip 'speculatieve meerwaarde' vergt enige toelichting. De heer Lachaert citeert uit de verantwoording bij het amendement. Aangezien volgens het voornoemde arrest van het Arbitragehof de planbatenheffing een belasting is, past het voor de interpretatie van deze begrippen aansluiting te zoeken bij het fiscale recht. In dit verband kan worden verwezen naar het artikel 90 van Wetboek van Inkomstenbelastingen (WIB), te meer daar de privé-meerwaarde die verkregen wordt bij de verkoop van vastgoed sinds 1997 in de inkomstenbelastingen belastbaar is onder de rubriek 'diverse inkomsten'. Zo kent het begrip 'meerwaarde' een invulling in het artikel 90, lid 8 en lid 10 en artikel 101 WIB. Zeer algemeen kan worden gesteld dat er sprake is van een meerwaarde als het verschil tussen de aanschaffingsprijs en de overdrachtsprijs van de woning een positief bedrag is. Het spreekt voor zich dat deze omschrijving op zich niet volstaat. De Vlaamse regering zal volgens de indieners van het amendement bij het uitwerken van deze bepaling en inzonderheid bij het bepalen wat onder 'meerwaarde' wordt begrepen, oog moeten hebben voor de nodige correctiefactoren (zie artikel 101 WIB) en meer bepaald voor de bepaling van de overdrachtsprijs (de verkoopprijs of, indien hoger, de door de registratie of BTW-administratie geschatte waarde, verminderd met de kosten gedaan voor de vervreemding van het gebouw) en de aanschaffingsprijs (de aankoopprijs of, indien hoger, de door de registratie of BTW-administratie geschatte waarde, te vermeerderen met een al dan niet forfaitair bepaald bedrag ter waarde van de kosten van verkrijging of van overgang, bijvoorbeeld 25 percent, én met een al dan niet forfaitair percentage, bijvoorbeeld 5 percent, voor elk jaar dat verlopen is tussen de datum van verkrijging en de datum van vervreemding teneinde de ontwaarding van de munt in rekening te brengen). Dit zal dus moeten worden verduidelijkt in het door de Vlaamse regering vast te stellen besluit.

Onder het begrip 'speculatie' wordt in het fiscaal recht begrepen 'het kopen van goederen met het risico van verlies maar met de verwachting winst te maken door de stijging van hun marktwaarde'. In dit verband wordt verwezen naar de interpretatie van artikel 90, 1°, WIB, door het Hof van Cassatie (Cass. 15 mei 1987, Arr. Cass., 1986, 1234 ; Cass. 6 mei 1988 en Arr. Cass., 1987-88, 1161) dat eraan toevoegt dat het niet noodzakelijk is dat de wederverkoop kort op de aankoop volgt. Ook in een recente bijwerking van de commentaar omschrijft de

fiscale administratie speculatie als een transactie met veel risico, waarbij men bij een zich voordoen- de prijsstijging of prijsdaling kans op veel winst, maar ook op een groot verlies heeft (Comm. IB, nr. 90/5.6).

Twee voorwaarden moeten volgens de heer Lachaert en de andere indieners van het amendement dus vervuld zijn opdat er sprake kan zijn van speculatie : de belastingplichtige moet op het ogenblik van de aankoop een belangrijk risico nemen en de intentie om belangrijke winsten te realiseren moet duidelijk aanwezig zijn. De overdrachten die voortvloeien uit een normaal beheer van het privévermogen – het beheer van onroerende goederen, waarden in portefeuille en andere roerende goederen, die men als 'goed huisvader' beheert – zijn dus geen speculatie, zelfs al wordt hierbij een – al dan niet aanzienlijke – meerwaarde gerealiseerd. Het spreekt voor zich dat overeenkomstig de gewone regels die in belastingsaangelegenheden gelden, de bewijslast van de cumulatieve bestanddelen van speculatie bij de administratie ligt.

Volgens de heer *Eric Van Rompuy* blijven deze begrippen voor interpretatie vatbaar. Het lid meent dat dergelijke bepalingen voor advies aan de Raad van State zouden moeten worden voorgelegd. De decreetgever neemt risico's door dergelijke bepalingen zonder meer in te schrijven.

Minister *Dirk Van Mechelen* stelt dat iemand die manifest een speculatieve meerwaarde heeft gerealiseerd niet wordt vrijgesteld van planbaten. In de toelichting bij het amendement wordt deze filosofie verwoord en gemotiveerd door te verwijzen naar wat in arresten en de fiscale wetgeving wordt gezegd over speculatieve meerwaarden. Deze bepalingen moeten verder worden verduidelijkt in een ontwerp van besluit van de Vlaamse regering, dat aan de Raad van State zal worden voorgelegd.

De heer *Patrick Lachaert* sluit zich hierbij aan en stelt dat de indieners enkel een zo duidelijk mogelijke memorie van toelichting konden opstellen. Het komt aan de Vlaamse regering toe om dit verder uit te werken en eventueel een percentagecijfer te bepalen, op basis van de bepalingen uit het fiscaal recht.

Volgens de heer *Gerald Kindermans* is het duidelijk dat de bepaling over de speculatieve meerwaarde nooit op enig concreet geval van toepassing zal zijn. Het gaat enkel om opsmuk van de tekst in het kader van het bereikte akkoord. Het maakt het sommigen gemakkelijker dit voorstel van decreet bij de achterban te verdedigen. De administratie

zal echter nooit kunnen bewijzen dat een speculatieve meerwaarde werd gerealiseerd, dat een belangrijk risico werd genomen en dat de intentie aanwezig was een belangrijke winst te maken. Het lid zal bij de artikelsgewijze bespreking uitgebreid op deze kritiek terugkomen.

Kwetsbare gebieden

De heer *Gerald Kindermans* wenst met betrekking tot de bij amendement nr. 1 voorgestelde wijziging van artikel 88, § 2 van het decreet van 18 mei 1999 te vernemen of de vrijstelling van de planbaten voor woningen met een kadastraal inkomen (KI) lager dan 30.000 frank of 750 euro die zone-eigen worden, ook geldt voor woningen die gelegen zijn in een kwetsbaar gebied of een agrarisch gebied, dat in een woongebied wordt gewijzigd.

Volgens de heer *Patrick Lachaert* wordt er ten aanzien van de afschaffing van de planbatenregeling geen onderscheid gemaakt tussen woningen in kwetsbare en niet-kwetsbare gebieden en geldt de regeling voor alle omzettingen.

Minister *Dirk Van Mechelen* stelt voor om indien nodig de bij amendement voorgestelde tekst van artikel 88, § 2, 4° te aan te vullen om te verduidelijken dat het ook gaat over onderhouds- en instandhoudingswerken met constructieve ingrepen, en dus ook over zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden.

De heer *Gerald Kindermans* wil weten of het een verschil uitmaakt welk soort zone in woongebied wordt veranderd. Hij verwijst ter illustratie naar een woning die zone-eigen wordt en in een woongebied komt te liggen omdat de bestemming van de grond waarop de woning ligt, in woongebied wordt veranderd.

De heer *Patrick Lachaert* antwoordt dat er een duidelijk verschil is tussen de begrippen zone-eigen woningen en woningen in een woongebied. Een woning die in een ambachtelijke zone bij een bedrijf hoort, kan zone-eigen zijn. Een woning in een landbouwgebied is zone-eigen als het hoofdberoep van de eigenaar van de woning landbouwer is.

Uitbreiding van de woning

De heer *Gerald Kindermans* verwijst naar de voorwaarden die opgenomen zijn in de regeling over de planbaten in amendement nr. 1. Als het KI hoger is dan 30.000 frank, dan moet een van de drie voorwaarden zijn vervuld. Hij wenst te vernemen of de 25 percent uitbreiding bovenop de in het nieuwe

artikel 145bis voorgestelde 850 kubieke meter komt of dat de 25 percent uitbreiding moet worden berekend op basis van het oorspronkelijke volume ? Wanneer de voorgestelde 850 kubieke meter als basis geldt voor de regel van maximale overschrijding van 25 percent, zou het volgens het commissielid eenvoudiger zijn om te bepalen dat de limiet inzake de vrijstelling van de planbatenregeling eigenlijk een maximum uitbreiding is tot 1.062,5 kubieke meter (850 kubieke meter plus 25 percent).

Volgens de heer *Patrick Lachaert* is de volumenorm in de bij amendement voorgestelde tekst van artikel 145bis, § 1, 6° duidelijk. De voorgestelde tekst van artikel 88, § 2, 4° stelt dat de vrijstelling van planbaten niet geldt als de volumenorm met 25 percent wordt overschreden. De door de heer *Kindermans* aangehaalde norm van uitbreiding tot 1.062,5 kubieke meter, geldt voor zover de volumenorm van 850 kubieke meter van toepassing is. In een aantal gevallen is die norm niet van toepassing, bijvoorbeeld als men een woning van 250 kubieke meter heeft en een uitbreiding naar 500 kubieke meter heeft aangevraagd. In dat geval moet de 25-percentregel worden toegepast op 500 kubieke meter. Iemand die een woning heeft van 200 kubieke meter mag die volgens artikel 145bis, § 1, 6° uitbreiden tot 400 kubieke meter. Als er dan een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) tot stand komt, waardoor de woning in woongebied komt te liggen, is de 25-percentregel van toepassing.

De heer *Gerald Kindermans* vraagt of er in het door de heer *Lachaert* aangehaalde voorbeeld er boven de 500 kubieke meter planbaten zullen moeten worden betaald. Bij een uitbreiding tot 850 kubieke meter voor de totstandkoming van een GRUP, moeten er dus geen planbaten worden betaald ? Planbaten moeten met andere woorden enkel worden betaald na een planologische wijziging ten gevolge van een GRUP ?

De heer *Patrick Lachaert* bevestigt dat als een uitbreiding van het bouwvolume van minstens 26 percent wordt aangevraagd nadat een GRUP van kracht werd waardoor de woning in woongebied komt te liggen, planbaten verschuldigd zullen zijn voor woningen met een KI hoger dan 30.000 frank. De indiener van het voorstel van decreet stelt dat als er geen zonevreemde situatie wordt opgelost, er vanzelfsprekend ook geen planbaten verschuldigd zullen zijn.

De heer *Jef Van Looy* vraagt naar de praktische toepassing van de voorgestelde regeling ten aan-

zien van een vergunde zonevreemde woning van 1.200 kubieke meter, die in woongebied komt te liggen en waarvoor een bouwaanvraag wordt gedaan om wijzigingen aan te brengen binnen het bestaande volume van 1.200 kubieke meter.

Volgens de heer *Bruno Tobback* is er dan geen uitbreiding en zijn er bijgevolg ook geen planbaten verschuldigd.

Minister *Dirk Van Mechelen* stelt dat inzake de planbaten nog een verduidelijking van de voorgestelde tekst van artikel 88, § 2 mogelijk is. Het is belangrijk dat duidelijk wordt gemaakt dat in de uitzonderlijke gevallen waarin planbaten verschuldigd zijn, die planbaten verschuldigd zijn op het moment dat de vergunning wordt afgeleverd.

Verder overweegt de minister om in de omzendbrief met betrekking tot het vergunningenregister op te leggen dat deze informatie mee wordt opgenomen in het gemeentelijke vergunningenregister. Op die manier kan op een eenduidige manier worden vastgesteld dat het om een zonevreemd perceel ging dat zone-eigen is geworden. De gemeente kan dan op een eenvoudige manier, bij aanvragen inzake vroegere zonevreemde woningen, nakijken of er al dan niet planbaten zijn.

Aantal woongelegenheden en woondichtheid

De heer *Gerald Kindermans* verwijst in verband met de voorgestelde wijziging van de planbatenregeling naar artikel 99, § 1,7° van het decreet van 18 mei 1999 betreffende het wijzigen van het aantal woongelegenheden. Die bepaling is volgens het lid erg ruim, aangezien ook een studio en een gemeubelde kamer worden beschouwd als een bijkomende woongelegheden. Volgens zijn interpretatie van artikel 99, § 1,7° wordt een bijkomende woongelegheden gecreëerd waarvoor een vergunning nodig is, als er een kamer of een studio ter beschikking wordt gesteld van een gepensioneerde vader of moeder. Het lid vraagt zich af of er planbaten verschuldigd zullen zijn omdat de woondichtheid wordt verhoogd wanneer men een familielid een kamer wil laten betrekken. De heer *Kindermans* voert aan dat op deze wijze geen verbeteringen noch oplossingen worden doorgevoerd.

Volgens de heer *Patrick Lachaert* gaat artikel 99, § 1,7° van het decreet van 18 mei 1999 over de wijzigingen in een gebouw van het aantal woongelegenheden die bestemd zijn voor een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, etagewoning, flatgebouw, studio of een al dan niet gemeubelde kamer. Het lid stelt dat

men niet mag verwarren tussen enerzijds de regels van ruimtelijke ordening en anderzijds de inschrijving in de bevolkingsregisters. Als men een grootouder of een ander familielid, die op een andere wettelijke woonplaats is ingeschreven, laat intrekken in een kamer en het volume van de woning wijzigt niet, verandert er niets vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening. Als men een familielid laat inschrijven in het bevolkingsregister en een woonentiteit bijmaakt die bij het bevolkingsregister bekend is, dan is volgens het lid de regeling van de planbaten van toepassing.

De heer *Kindermans* stelt dat als men een bijkomend huisnummer krijgt, er een bijkomende woongelegheden ontstaat, maar dat indien het familielid gewoon in een studio, in een gemeubelde kamer of in een deel van de woning intrekt, er geen bijkomende woongelegheden wordt gecreëerd. Hij vraagt naar de interpretatie van de minister.

De heer *Patrick Lachaert* meent dat men geen apart huisnummer kan toekennen als het huis geen aparte ingang heeft.

De heer *Gerald Kindermans* stelt dat ten aanzien van aparte, bijkomende huisnummers er van gemeente tot gemeente verschillende criteria worden toegepast. Er zijn gemeenten die er controle op uitoefenen en gemeenten die zonder meer een tweede en zelfs derde bijkomend huisnummer toekennen. De spreker is de mening toegedaan dat het al dan niet laten betalen van planbaten niet mag afhangen van het feit of gemeentebesturen al dan niet een tweede huisnummer toekennen. Bij de toelichting bij de invoering van de bepalingen inzake wijziging (uitbreiding) van het aantal woongelegenheden (artikel 99, § 1,7°) staat enkel te lezen dat het de bedoeling was om huisjesmelkers tegen te werken. De decreetgever had nooit de bedoeling te verhinderen dat er een familielid kwam inwonen. Zo krijgt het lid pertinente vragen daarover van de seniorenbeweging, die willen weten of er een vergunning vereist is als men bij zoon of dochter gaat inwonen en er geen verbouwingen van de woning nodig zijn.

Volgens de heer *Bruno Tobback*, alludeert de regeling zoals nu voorgesteld en geformuleerd, helemaal niet op het feit of er iemand komt inwonen. De planbaten zijn verschuldigd als er vergunningsplichtige werken gebeuren, waarvoor men in de vroegere situatie geen vergunning kon krijgen en waarbij men door de omzetting naar woongebied nu wel een vergunning kan krijgen. Wat wel vergunningsplichtig is, is het verbouwen van een woonhuis om het aan te passen en bewoonbaar te

maken voor verscheidene woongelegenheden. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een studio die men wil verhuren of ter beschikking stellen. In de bestaande regeling kan daar geen vergunning voor worden bekomen, wat nu door de nieuwe regeling verholpen zal worden. Er zullen ongetwijfeld een aantal gevallen zijn waarbij familieleden intrekken maar in andere gevallen zal het gaan om het verhuren van kamers of studio's. De huidige regeling maakt daarin geen onderscheid.

De heer *Gerald Kindermans* zou deze interpretatie graag duidelijk bevestigd zien in de nieuwe regeling. Hij vraagt of er daarom geen bijkomende bepaling zou kunnen ingevoerd worden waarbij uitdrukkelijk bepaald wordt dat er voor familieleden in de rechtstreekse lijn een uitzondering wordt gemaakt inzake uitbreiding van de woongelegenheden. Het lid vindt dat duidelijk moet bepaald worden dat in dergelijke gevallen geen planbaten moeten worden betaald.

Aansluitend op deze discussie, vraagt mevrouw *Maria Tyberghien-Vandenbussche*, of er een vergunning nodig is als de woning moet worden aangepast omdat een gehandicapt familielid komt inwonen. Zijn er dan toch planbaten verschuldigd ?

De heer *Bruno Tobback* stelt dat een aanpassing van een woning aan de behoeften van een persoon met een handicap vergunningsplichtig kan zijn, maar geen verhoging van de woondichtheid inhoudt en dat er bijgevolg geen planbaten voor moeten worden betaald.

Minister *Dirk Van Mechelen* stelt duidelijk dat er geen vergunning moet aangevraagd worden wanneer er ouders komen inwonen of als het gezin kinderen krijgt. Hij verklaart dat er in die gevallen dan ook geen planbaten verschuldigd zijn. Verder zal worden nagegaan of aan de bezorgdheid kan tegemoet gekomen worden door een bepaling in het besluit dat de Vlaamse regering daarover zal uitwerken. Daarbij zal ook worden nagegaan welke regeling kan gelden wanneer er een apart huisnummer wordt gevraagd.

Bestemmingswijziging

De heer *Carl Decaluwe* vraagt of het feit dat bij verbouwingen, één ruimte wordt ingericht als kantoor voor het uitoefenen van een vrij beroep, beschouwd moet worden als een bestemmingswijziging.

De minister verwijst met betrekking tot de vergunningsplicht bij functiewijzigingen voor vrije beroe-

pen naar 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 (Belgisch Staatsblad van 18 mei 2000).

Bijberoep

De heer *Gerald Kindermans* wenst te vernemen of landbouwers in bijberoep in landbouwgebied zonevreemd zijn of niet. De minister bevestigt dat een landbouwer in bijberoep in landbouwgebied zonevreemd is. Hij vreest dat in het geval van een andere interpretatie het aantal landbouwers in bijberoep exponentieel zou toenemen.

II.3. Verbouwen en herbouwen

Bouwvolume

De heer *Gerald Kindermans* uit zijn twijfels over het maximum volume van 850 kubieke meter in de bij amendement nr. 7 voorgestelde tekst van het nieuwe artikel 145bis. De indieners van het amendement laten uitschijnen dat om een zeer ruim volume gaat. Vroeger gold de regel van 700 kubieke meter, maar telden de kelders niet mee bij de berekening. Nu zullen beloofbare kelders en zolders wel in aanmerking worden genomen om het volume te bepalen. Het feit dat men 700 kubieke meter zonder een kelder vervangt door 850 kubieke meter mét kelder, heeft feitelijk tot gevolg dat men met een kleinere woning te maken krijgt, omdat ook de kelder zal worden in aanmerking genomen voor de berekening van het totale volume van de woning. De heer *Kindermans* is daarom van oordeel dat die zogenaamde verhoging van het volume misleidend is.

Volgens minister *Dirk van Mechelen* is de uitbreiding van 700 kubieke meter naar 850 kubieke meter inclusief kelders wel degelijk een verhoging van het bouwvolume voor de meeste woningen. Volgens de minister is een kelder van 4 op 5 meter immers al een behoorlijke kelder.

De heer *Patrick Lachaert* merkt op dat de buitenmuren niet meer zullen worden meegerekend, wat een aanzienlijke verbetering is omdat het volume van buitenmuren in het algemeen vrij groot is.

De heer *Jef Van Looy* stelt vast dat de zolder meetelt om het bouwvolume te berekenen als deze zolder beloofbaar is. Het lid wenst te vernemen wanneer een ruimte al dan niet als zijnde begaanbaar wordt beschouwd.

De heer *Patrick Lachaert* antwoordt dat een zolder waarop men niet rechtop kan lopen, niet beloopbaar is. Het criterium is in eerste instantie of de ruimte nuttig gebruikt kan worden : nuttige ruimte betekent dat men ze nuttig kan inrichten. Als een zolder wordt ingericht, is het een nuttige ruimte. Het lid heeft het voorbeeld van een zolder die enkel wordt gebruikt om rattenvergif op te leggen en die geen nuttige ruimte is. Volgens de heer *Van Looy* is beloopbare ruimte echter niet hetzelfde als nuttige ruimte.

De heer *Jacques Timmermans* merkt op dat dit in de voorgestelde tekst van artikel 145bis staat dat de Vlaamse regering hiervoor nadere regels kan vaststellen.

Minister *Dirk Van Mechelen* beaamt in een besluit te willen vastleggen wat onder nuttige ruimte moet worden verstaan. De nuttige ruimte is gedefinieerd in de toelichting bij het amendement. 'De beperking van de uitbreiding van het bouwvolume tot maximum 850 kubieke meter nuttige ruimte dient om het normale wooncomfort te verzekeren voor wat onder een gemiddelde woning wordt verstaan. Met de nuttige ruimte wordt bedoeld de beloopbare ruimte inclusief kelderruimte, zolderruimte en woningbijgebouwen, maar zonder de buitenmuren. Om interpretatieverschillen te vermijden wordt dit het best gedefinieerd in een apart te nemen uitvoeringsbesluit'.

Volgens de heer *Gerald Kindermans* is een woning met 10 meter gevelbreedte en 12 meter diepte zeer courant. In totaal gaat het om 120 vierkante meter. Rekening houdend met een gemiddelde hoogte van een verdieping van 2 meter, bekomt men 240 kubieke meter. Als het huis volledig onderkelderd is, en dat is volgens het lid het geval in vele landelijke woningen, dan heeft men een kelder van 240 kubieke meter. Het resultaat is dat er minder uitbreidingsmogelijkheden zijn dan met de huidige norm van 700 kubieke meter zonder kelder.

Minister *Dirk Van Mechelen* betwijfelt dat veel boerderijen volledig onderkelderd zijn. Als dat effectief het geval is, en het maximum bouwvolume wordt overschreden, zal uitbreiden niet worden toegestaan.

De heer *Jacques Devolder* concludeert dat het algemeen principe is dat het volume hetzelfde moet blijven. Hij vraagt zich af wat er gebeurt als een landbouwersgezin om functionele redenen verbouwt en een klein stukje wil bijbouwen ?

Minister *Dirk Van Mechelen* stelt dat de woning van een landbouwersgezin in landbouwgebied zone-eigen is en dus niet onder deze regeling valt.

De heer *Johan De Roo* stelt dat het begrip 'bestaand volume' vrij algemeen aanvaard is. Woningen kunnen worden uitgebreid tot een maximum van 850 kubieke meter 'nuttige ruimte', buitenmuren niet inbegrepen. Een woning die groter is, kan worden verbouwd zonder het bestaande volume te vergroten. Het aanbrengen van een voorzetsteen wordt niet beschouwd als een toename van het volume, wat volgens het lid een verbetering is, want er zijn eigenaars wiens aanvragen om een kleine voorzetsteen, een kleefsteen van 3 millimeter, aan te brengen, geweigerd werden. De heer *De Roo* vraagt wat de mogelijkheden zullen zijn van eigenaars van woningen groter dan 850 kubieke meter die willen verbouwen binnen het bestaande volume, maar ook een veranda willen bijzetten, wat volgens het lid geen overdreven vraag is in het licht van de hedendaagse normen over wooncomfort. Principieel gezien zou er woonruimte moeten worden afgebroken om een veranda te kunnen plaatsen.

Minister *Van Mechelen* bevestigt dat bij de berekening van de nuttige ruimte geen rekening zal worden gehouden met de buitenmuur, en dus ook niet met een eventuele voorzetsteen. De voorzetsteen zou in sommige gevallen een probleem kunnen zijn bij de berekening of de volumennorm van 1.000 kubieke meter niet wordt overschreden bij de herbouw van een woning van meer dan 1.000 kubieke meter. Als die voorzetsteen echt om bouwtechnische redenen wordt aangebracht, dan zal de administratie volgens de minister de vergunning niet weigeren.

Wat de bouw van een veranda betreft, stelt de minister dat de norm van 850 kubieke meter duidelijk is. Binnen de norm van 850 kubieke meter kan een meer dan behoorlijke woning worden opgetrokken.

Volgens de heer *Carl Decaluwe* rekenen sociale huisvestingsmaatschappijen voor een huurwoning met 3 slaapkamers en een aangebouwde garage, de kelder niet meegerekend, op een gemiddelde van 625 kubieke meter. Het gaat daarbij volgens het lid over bescheiden woningen.

De heer *Bruno Tobback* stelt dat het vertrekpunt een kleine woning is met niet meer dan 400 of 500 kubieke meter nuttige ruimte. Tenzij het uitdrukkelijk anders is gepland, is het de bedoeling bewoon-

bare woningen te creëren, en niet grote villa's te bouwen.

Voor minister *Dirk Van Mechelen* is het heel belangrijk dat er een correctiefactor is. Bepaalde zonevreemde woningen kunnen behouden blijven, uitbreiden en bewoonbaar gemaakt worden. Het is de bedoeling de speculatie niet in de hand te werken door een onbeperkt aantal kubieke meters toe te staan. Met 850 kubieke meter kan een behoorlijke vergunde woning, inclusief de veranda, in stand gehouden worden.

De heer *Herman Lauwers* voegt er aan toe dat de voorgestelde regeling uiteindelijk een basisregeling blijft, waarbij het de bedoeling is dat aan iedereen garanties worden verleend. De gemeente kan grotere comfortnormen toestaan in haar ruimtelijke uitvoeringsplannen. Dit voorstel is de basis die voor het hele Vlaamse gewest geldt, en waardoor de mensen die buiten de woonzones wonen, niet worden gesanctioneerd als de gemeente niet optreedt. De heer *Bruno Tobback* sluit hierbij aan en stelt dat als de opstellers van de ruimtelijke uitvoeringsplannen vinden dat een groter bouwvolume toch moet kunnen, dit in de voorschriften kan worden opgenomen.

Onderscheid tussen verbouwen en herbouwen

De heer *Carl Decaluwe* vraagt wat het onderscheid is tussen herbouwen en verbouwen, als de regeling vervat in artikel 43, § 2, tiende lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, wegvalt, dat een verbouwing slechts kan worden toegestaan als 60 percent van de buitenmuren blijft behouden.

Minister *Dirk Van Mechelen* antwoordt dat verbouwen in principe gebeurt binnen de bestaande buitenmuur en dat bij herbouwen nieuwe muren worden opgericht. De stedenbouwkundig ambtenaren, die elk dossier binnen de gangbare regelgeving moeten beoordelen, zullen het onderscheid moeten maken tussen verbouwen en herbouwen. Hij waarschuwt er voor dat het decreet werkbaar moet zijn en dat niet elk individueel geval kan worden voorzien in het decreet.

Verder merkt de heer *Carl Decaluwe* op dat een bestaande woning met een bouwvergunning kan worden verbouwd tot een nieuwe woning van 2.000 kubieke meter. Dezelfde woning wordt in geval van herbouwen op grond van het in te voegen artikel 145bis, § 1, beperkt tot 1.000 kubieke meter. Daarom zou het lid willen vernemen waar het onderscheid ligt tussen verbouwen en herbouwen en

waar die grens ligt voor woningen groter dan 1.000 kubieke meter.

Het lid meent dat willekeur moet worden uitgesloten en vraagt daarom een waterdichte regeling. Anders dreigt men tot toestanden te komen waarbij men een bouwvergunning zal indienen om te verbouwen, bijvoorbeeld van een ruime vierkantshoeve, terwijl het werkelijke doel een nieuwbouw is. Op welke wijze zal er worden opgetreden ?

De heer *Johan De Roo* oordeelt dat herbouwen betekent dat eerst alles volledig wordt gesloopt, vooreer over te gaan tot het herbouwen. Als er een vergunning is om te verbouwen maar men begint alle buitenmuren te slopen, is er sprake van een bouwovertreiding.

Minister *Dirk Van Mechelen* wijst er op dat het doel is het decreet te vereenvoudigen. Een aantal bepalingen zullen verder uitgewerkt worden via besluit. De minister wil daarbij het onderscheid verduidelijken tussen verbouwen en herbouwen. Iemand die van een verbouwing gebruik wil maken om te herbouwen, begaat zonder meer een bouwovertreiding.

De heer *Carl Decaluwe* meent dat het op grond van het nieuwe voorstel niet meer mogelijk zal zijn om, onder het mom van verbouwingen, van een riante boerderij van 3000 kubieke meter de helft af te breken en de helft te vernieuwbouwen, wat volgens de huidige wetgeving nog bestempeld wordt als verbouwen. Hij pleit voor duidelijkheid om later niet geconfronteerd te worden met problemen op het vlak van de uitvoering. Omdat architecten en stedenbouwkundig ambtenaren elk vaak hun eigen interpretatie hebben, moet een duidelijke lijn worden getrokken.

Mevrouw *Isabel Vertriest* nuanceert en stelt dat het de bedoeling moet blijven dat de gemeente de ruimtelijke ordening op zich neemt en er zich duidelijker over uitspreekt. De voorgestelde regeling is een basis die vooral zekerheid moet scheppen, maar ook de gemeente moet klaarheid brengen via onder meer de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Minister *Dirk Van Mechelen* merkt op dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen vóór en na de inwerkingtreding van het decreet van 18 mei 1999. Voorheen mocht men zonevreemde woningen niet herbouwen. Het resultaat was dat men in een aantal gevallen aan herbouwen deed onder het mom van het verbouwen. Na de inwerkingtreding van het decreet van 18 mei 1999 mocht men herbouwen, maar moest men zich beperken tot 1000

kubieke meter, want anders was er een bouwover-treding.

De *minister* benadrukt verder dat elk dossier indi-vidueel zal worden beoordeeld. Er zijn bijvoor-beeld gevallen denkbaar van een woning van 2000 kubieke meter waarvan men een deel wil slopen en een ander deel verbouwen.

Karakter en verschijningsvorm

De heer *Carl Decaluwe* verwijst naar het begrip ‘architecturale eigenheid’ in het huidige artikel 43, § 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke or-dening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, dat door de bij amendement voorgestelde invoeging van een nieuw artikel 145bis in het decreet van 18 mei 1999 vervangen wordt door een bepaling waar-in sprake is van het ‘karakter en de verschijnings-vorm’ van de te herbouwen woning.

Volgens het lid is die nieuwe terminologie even vaag als de huidige term ‘architecturale eigenheid’. Deze vaagheid is een bron van ergernis, want ze dreigt in de praktijk uit te lopen op een politiek van twee maten en gewichten. Het lid geeft als voorbeeld de vereiste om bij verbouwingen de dak-vorm te behouden. Deze verplichting geeft, mede in het licht van de vereiste om de ‘architecturale ei-genheid’ te bewaren, aanleiding tot problemen.

Zo heeft het lid weet van een zonevreemde woning in poldergebied, waarbij de dakvorm structureel werd gewijzigd. In het dak werd een grote koepel aangebracht om de woonruimte vorm te geven. De werken zijn stilgelegd, en nadien is het dossier ge-regulariseerd na betaling van een boete. Uit andere dossiers heeft hij geleerd dat sommige gemeenten de bouw van een eenvoudige dakkapel weigeren omdat dit de architecturale eigenheid van de wo-ning zou wijzigen. Het lid zegt ook zwaar te tillen aan het concrete voorbeeld van de verbouwing van de woning van een gekend politicus, waarbij de dakvorm structureel werd aangepast, in strijd met de architecturale eigenheid. Hij concludeert daar-om dat de administratie met twee maten en twee gewichten meet.

Om de huidige ongelijkheid in behandeling van dossiers en het hanteren van twee maten en ge-wichten te vermijden, is het volgens de heer Deca-luwe zeer belangrijk dat de ambtenaren van dezelf-de interpretatie uitgaan. Anders komen de eige-naars van zonevreemde woningen tot de conclusie dat voor sommigen onder hen wel kan wat voor anderen niet is toegelaten, en verliest de bevolking haar vertrouwen in de manier waarop de vergun-

ningsaanvragen door de administratie worden be-handeld. Er is volgens het lid nog altijd geen trend-breuk in de manier waarop dergelijke dossiers wor-den behandeld.

Het begrip ‘architecturale eigenheid’ wordt nu ver-vangen door ‘karakter en verschijningsvorm’. De heer Carl Decaluwe vraagt zich af hoe deze twee begrippen concreet gaan omschreven worden en welke definitie de administratie zal hanteren. Vol-gens de spreker biedt het geen oplossing in de ver-antwoording bij het amendement te verwijzen naar bijvoorbeeld ‘lang geveltype’ om de begrippen ‘ka-rakter’ en ‘verschijningsvorm’ te omschrijven, want in het ene geval zal de architecturale eigenheid be-houden worden en in het andere geval kan dat niet. Het lid dringt aan op meer duidelijkheid over de vervanging van het begrip ‘architecturale eigenheid’ door ‘karakter en verschijningsvorm’.

De heer *Jacques Devolder* vraagt of de term ‘ver-schijningsvorm’ niet preciezer zou moeten worden omschreven.

Directeur-generaal *Hugo Beersmans* van AROHM stelt dat het begrip ‘architecturale eigenheid’ werd ingevoerd met de bedoeling de landschapsbeleving identiek te houden op de plaatsen waar grondige verbouwingen (zullen) worden uitgevoerd. In het verleden werden er immers vaak drastische wijzi-gingen doorgevoerd. Binnen de Cogeam (de com-missie van gemachtigde ambtenaren), een overleg-orgaan met de gemachtigde ambtenaren, werd door de directeur-generaal opgeroepen om inzake de problematiek van de architecturale eigenheid de toepasselijke bepalingen in redelijkheid toe te passen. In een aantal gevallen is de reglementering niet altijd even redelijk toegepast, omdat sommige ambtenaren met te strikte regels werkten.

De directeur-generaal moet beamen dat architec-turale eigenheid inderdaad een voor vergaande in-terpretatie vatbaar begrip is. Een woning die gele-gen is binnen een groep van woningen, kan op een andere manier worden beschouwd dan een totaal alleenstaande hoeve.

De spreker erkent dat er bij verschillende betrok-kenen, niet alleen ambtenaren maar ook architec-ten, duidelijke interpretatieverschillen leven. Er zal altijd hoe dan ook een zekere interpretatieruimte blijven bij het hanteren van dergelijke bepalingen. De directeur-generaal stelt dat de administratie niet zozeer met twee maten en gewichten weegt, maar erkent dat bij de beoordeling van concrete dossiers door de betrokken ambtenaren een ver-

schillende gewicht aan bepaalde vereisten wordt gegeven.

Minister *Dirk Van Mechelen* bevestigt dat het begrip 'architecturale eigenheid' tot interpretatiemoeilijkheden leidde. Het is de bedoeling van de indieners van het voorstel van decreet dit begrip nu te vervangen door het 'karakter en de verschijningsvorm'. De minister verwijst naar de toelichting bij het amendement nr. 7 dat ertoe strekt een nieuw artikel 145bis in te voegen, waarin staat: "Het begrip 'architecturale eigenheid' wordt vervangen door 'karakter en verschijningsvorm' vermits het eerste een al te streng interpretatief karakter kan hebben. Met behoud van karakter en verschijningsvorm wordt bedoeld dat niet mag worden afgeweken van de typisch landelijke verschijningsvorm die kenmerkend is voor de streek en het gebouw." De minister stelt dat het evident is dat een werkmanswoning geen grote boerderij is, en dat men van een boerderij bijvoorbeeld geen grote villa kan maken.

De *minister* benadrukt dat de bepalingen in het voorgestelde artikel verder kunnen worden verfijnd in een besluit. Een aantal bepalingen die vandaag van kracht zijn, worden geschrapt, onder meer de regel dat verbouwen slechts kan worden toegestaan als op zijn minst 60 percent van de buitenmuren, de dakvorm, en het aantal bouwlagen wordt behouden (artikel 43, § 2, tiende lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening). Bij een verbouwing zal dus de vorm van het dak mogen veranderen, op voorwaarde dat de eigenheid en de verschijningsvorm van de woning behouden blijft. Daardoor zal bijvoorbeeld het geven van een meer open karakter aan de achtergevel van een landelijke woning om meer licht, lucht en ruimte te hebben, volgens de minister, mogelijk worden.

Indien bijvoorbeeld echter een hoeve wordt afgebroken en binnen de 1.000 kubieke meter een nieuwe woning wordt herbouwd in de stijl van een moderne villa, kan dit volgens de minister niet omdat dit de architecturale eigenheid aantast. Een moderne villa hoort niet op het platteland thuis. Dit blijkt duidelijk uit de tekst en zal in een besluit worden verfijnd. Vergaande interpretaties moeten dan tot het verleden behoren.

Alhoewel dit volgens de heer *Carl Decaluwe* een positief antwoord lijkt, heeft het lid toch zijn twijfels over de werkbaarheid van de omschrijving in de praktijk. In sommige dossiers wordt door de administratie moeilijk gedaan over bepaalde details zoals een deur links in plaats van rechts, of ramen

die tot op de grond lopen in plaats van tot op een halve meter van de grond. Momenteel worden dergelijke aanvragen systematisch geweigerd. De heer *Decaluwe* wil weten of dergelijke aanpassingen in de toekomst wel mogelijk zullen zijn. Hij uit anderzijds zijn vrees voor een te vergaande gedetailleerdheid in decreten en besluiten, omdat dan misschien in de praktijk weer bepaalde andere verbouwingdossiers geblokkeerd raken.

Ruimtelijke draagkracht

De heer *Johan De Roo* wijst ook op de vaagheid van het begrip 'ruimtelijke draagkracht'. Vergunningen voor het bouwen of herbouwen van zonevreemde woningen worden nu door de administratie vaak geweigerd met als argument dat de goede ruimtelijke ordening wordt geschaad of dat ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt overschreden. In de bij amendement voorgestelde tekst van het nieuwe artikel 145bis blijven deze begrippen behouden, wat opnieuw tot interpretatie van de administratie aanleiding geeft.

Ook de heer *Patrick Lachaert* stelt dat het begrip ruimtelijke draagkracht vaak als een dooddoener wordt gehanteerd bij de beoordeling van dossiers. Het is een moeilijk begrip dat door de administratie in allerlei richtingen werd benaderd. Deze problemen werden besproken bij de voorbereiding van de nu voorgestelde wijzigingen en het lid verwacht dat de minister een initiatief zal nemen om hierin meer duidelijkheid te brengen.

Minister *Dirk Van Mechelen* verwijst naar de voorgestelde tekst in het laatste lid van artikel 145bis, § 2: 'Alle hierboven vermelde afwijkingen kunnen slechts worden verleend op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. De Vlaamse regering kan hiertoe in een besluit de nadere regels vastleggen, zoals onder meer met betrekking tot de ruimtelijke draagkracht van het gebied en de verweving van de functies'. De minister heeft de administratie de opdracht gegeven om hiervoor meer duidelijke criteria op te stellen. De afdeling Stedenbouwkundige vergunningen van AROHM heeft een eerste tekst klaar over wat moet worden verstaan onder ruimtelijke draagkracht. Die zal verder worden besproken en verfijnd en in een besluit worden vastgelegd, waar de ambtenaren zich aan moeten houden. De bedoeling moet zijn anomalieën vermijden, zonder dat daarom alle mogelijke werken zullen worden vergund.

De heer *Patrick Lachaert* laat nog opmerken dat in de voorgestelde tekst van artikel 145bis ook de

vereiste is weggelaten dat de gebouwen gelegen moeten zijn aan 'een openbare weg, niet zijnde een aardeweg, die voldoende uitgerust is'. Ook hieraan zal volgens het lid door de administratie geen verkeerde interpretatie meer kunnen worden gegeven.

Vereisten van stabiliteit en verkrotting

De heer *Carl Decaluwe* vraagt met betrekking tot de voorgestelde tekst van artikel 145bis, vierde lid, naar de definitie van de elementaire vereisten van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen of herbouwen. Het is immers bijzonder belangrijk te weten wanneer de stabiliteit niet meer en wanneer nog net wel wordt gegarandeerd. Het lid wenst meer klaarheid inzake de problematiek van de stabiliteit.

Ook de heer *Frans Wymeersch* is van mening dat het zoeken naar oplossingen met betrekking tot de stabiliteit, niet eenvoudig zal zijn. Als voorbeeld verwijst hij naar de verbouwing van een kleine hoeve. Tijdens de vergunde verbouwingswerken valt de gevel van de hoeve in, wat te wijten is aan een mankement in de fundering. Blijkbaar is er dus iets fout met de stabiliteit van de woning, waarna de werken worden stilgelegd. Om die stabiliteitsproblemen op te vangen, wordt er een bouwvergunning aangevraagd, die echter wordt geweigerd omdat er sprake is van verkrotting. Die verkrotting moet blijken uit het feit dat de muur is ingevallen.

De heer *Carl Decaluwe* merkt op dat ook rekening moet worden gehouden met het feit dat heel veel woningen op het platteland, meer bepaald de woningen die kort na de eerste wereldoorlog werden gebouwd, zonder funderingen werden gebouwd. Voor die woningen kan men strikt genomen redeneren dat er geen echte stabiliteit is. In die zeer strikte redenering zou dus kunnen worden aangevoerd dat al die woningen daarom niet in aanmerking komen voor een vergunning. Het is belangrijk dat er in dat verband duidelijkheid komt.

Minister *Dirk Van Mechelen* stelt dat er zich in de praktijk weinig problemen zullen stellen, aangezien herbouwen wordt toegelaten.

Het is volgens de heer *Johan De Roo* evident dat een woning die men wil verbouwen stabiel moet zijn. Hij vindt het echter onlogisch dat men zou eisen dat een woning die zal worden gesloopt om ze opnieuw op te bouwen (herbouwen), wat volgens de nieuwe decreetsbepalingen zal kunnen, stabiel is.

Volgens de heer *Bruno Tobback* mag er geen verwarring gecreëerd worden omtrent stabiliteit en het verschil tussen herbouwen en verbouwen. De elementaire vereisten van stabiliteit hebben betrekking op de interpretatie van het criterium, waar het criterium de verkrotting is. De rechten die worden toegekend gelden niet als de woning is verkrot. Het maakt daarbij geen verschil uit of het gaat om verbouwen of herbouwen : een woning is verkrot als de stabiliteit in het gedrang komt. Wat dat precies op het terrein betekent, zal concreet moeten worden vastgesteld aangezien geen enkel decreet hiervoor een sluitende definitie kan vastleggen.

De heer *Carl Decaluwe* herhaalt dat de voorwaarde dat een woning of gebouw op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is, een belangrijk element is in de voorgestelde regeling. In de huidige decretale bepalingen staat dat de woning niet op de lijst van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, die deel uitmaken van de inventaris verbonden aan de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen mag geplaatst zijn. Het lid stelt dat de jongste jaren door de administratie vaak werd geoordeeld louter op basis van foto's, waarbij uit het fotomateriaal van de bestaande toestand zou moeten blijken dat de woning verkrot is. Op basis van die foto's worden vergunningsaanvragen geweigerd door de administratie. De heer *Decaluwe* kent concrete voorbeelden waarbij de woning in kwestie niet op de lijst staat van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen in het kader van leegstand en verkrotting. De administratie blijkt zelfs niet ter plaatse te zijn geweest. Hij vraagt wat de juridische waarde is van de vaststelling door de administratie dat een woning visueel verkrot zou zijn.

Het lid laat opmerken dat indien een woning op basis van het puntensysteem op de lijst van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen is terechtgekomen, de woning mits een beperkte investering van enkele honderdduizenden franken van de lijst kan worden geschrapd. Nadien kan wel een vergunning worden bekomen om de woning te slopen en te herbouwen. De heer *Decaluwe* klaagt deze toestand aan, die het gevolg is van de strenge interpretatie van de stedenbouwkundige ambtenaren. Het lid wenst te vernemen of deze praktijk in de toekomst zal worden voortgezet en pleit voor een zeer duidelijke definitie van wat verkrotting is. In combinatie met de interpretatie van stabiliteit kan de administratie immers zeer subjectief te werk gaan, wat een cruciaal element is in de behandeling van vergunningsdossiers.

Ter illustratie van de problematiek inzake verkrotting en de interpretatie van deze term, haalt de heer Johan De Roo het voorbeeld aan van een kleine boerderij, gelegen in een straat waar 120 jaar geleden geen andere woning stond. Intussen werden een aantal woningen bijgebouwd. In de zomer van 1998 veranderde de woning van eigenaar. De nieuwe eigenaar diende een vergunningsaanvraag in die werd geweigerd. Na de inwerkingtreding van het decreet van 18 mei 1999 werd een nieuwe aanvraag ingediend in de hoop de woning met 100 procent te kunnen uitbreiden omdat het om een zeer kleine woning ging. In het dossier zijn er echter foto's waaruit inderdaad blijkt dat een aantal dakpannen door een storm in februari 1998 zijn verschoven. Tegen de verleende vergunning werd beroep ingediend door de gemachtigde ambtenaar voor stedenbouw van Oost-Vlaanderen, die als argument de verkrotting van de woning aanvoerde. Een essentiële vraag is volgens de heer De Roo hoe de administratie tot het besluit komt dat een woning al dan niet verkrot is.

In het aangehaalde beroepsdossier was ook sprake van schending van de ruimtelijke draagkracht, hoewel het om de eerst gebouwde woning in de straat ging en de kleine hoeve, die 120 jaar oud is, op ongeveer dezelfde manier zou worden heropgebouwd. Voor woningen die nadien werden bijgebouwd, zou het argument nog te begrijpen zijn.

Minister *Dirk Van Mechelen* verwijst in zijn antwoord naar het begrip verkrotting zoals het is opgenomen in het huidige artikel 43, § 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996. De omschrijving luidt als volgt: 'Gebouwen bestemd voor woningbouw worden beschouwd als verkrot indien ze voorkomen op de lijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen die deel uitmaken van de inventaris verbonden aan de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen zoals ingevoerd bij decreet van 22 december 1995'. Deze bepaling wordt bij amendement geschrapt en vervangen door artikel 145bis, vierde lid van het decreet van 18 mei 1999 met als tekst: "Gebouwen bestemd voor woningbouw worden beschouwd als verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire vereisten van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen." De woning in het voorbeeld van de heer De Roo, waarvan een aantal dakpannen waren verschoven, zou volgens de nieuwe definitie niet verkrot zijn. Het begrip verkrotting wordt in de verantwoording bij de amendementen nadrukkelijk vermeld en meer gerelateerd aan zijn werkelijke betekenis, namelijk ingestorte, reeds lang verwoeste, met de

grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen. Dergelijke gebouwen worden uitgesloten van de afwijkingsbepaling. Dit begrip zou volgens de minister misschien nog beter kunnen worden omschreven. Het nadeel van het aspect ruimtelijke ordening is echter dat ieder bouwdoosier ad hoc moet worden bekeken. Met de nieuwe omschrijving van verkrotting in het voorstel van decreet, kan iedereen echter de betekenis begrijpen. De minister besluit dat indien de woning in goede staat is, maar bijvoorbeeld het dak doorbuigt, de woning niet als verkrot wordt beschouwd. Indien iemand echter een villa wil maken van een bouwvallige boerderij die sinds 1950 leegstaat, dan zal dat worden verboden omdat de woning verkrot is.

De heer *Carl Decaluwe* is het eens met de voorbeelden van verkrotting die de minister aanhaalt. Niettemin zal een beslissing van de administratie, zoals daarnet door het lid aangehaald, inzake de vaststelling van visuele verkrotting op basis van foto's in het dossier, volgens de spreker ook op basis van de nieuwe regeling mogelijk zijn. Indien de administratie van mening is dat uit fotomateriaal van de bestaande toestand blijkt dat de woning visueel verkrot is, dan kan dit blijkbaar niet worden weerlegd. Hoewel de voorbeelden die door de minister werden aangehaald volgens het lid dus aanvaardbaar zijn, is de manier waarop de administratie dergelijke dossiers behandelt van essentieel belang. Momenteel wijst de administratie dossiers soms af om onduidelijke redenen, zelfs van woningen die helemaal niet op de bewuste lijst van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen in het kader van leegstand en verkrotting staan. De heer Decaluwe concludeert dat de wetgeving door de administratie niet wordt toegepast.

Directeur-generaal *Hugo Beersmans* van AROHM stelt dat er heel wat misverstanden bestaan over het begrip verkrotting. Op grond van het huidige artikel 43, § 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, kan onder bepaalde voorwaarden een afwijking worden toegestaan van de voorschriften van een gewestplan. Deze afwijkingsregeling kan niet worden toegepast voor verkrotte gebouwen. In de tekst van het huidige artikel staat dat gebouwen bestemd voor woningbouw worden beschouwd als verkrot indien ze voorkomen op de lijst van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen die deel uitmaakt van de inventaris verbonden aan de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen zoals ingevoerd bij het decreet van 22 december 1995.

De door de administratie gehuldigde interpretatie van de verkrotting was dan ook logisch. Door die

bepaling stelde de administratie dat het feit van ingeschreven te zijn op die lijst alleszins een wettelijk vermoeden was van verkrotting. Als een woning op die lijst stond, kon men er geen argumenten tegen inbrengen. Maar het ging om een beperkte lijst want niet-woningen konden niet als ongeschikte of onbewoonbare woningen worden beschouwd. De lijst wordt uitsluitend opgesteld in functie van één decretale bepaling, namelijk met betrekking tot leegstand en verkrotting van woningen en niet in functie van de gelijkaardige decretale regeling voor bedrijfsgebouwen. Hoeven konden bijvoorbeeld niet vallen onder de decretale bepaling met betrekking tot de onbewoonbare en ongeschikte woningen omdat ze onder het toepassingsgebied van het decreet betreffende de leegstand van bedrijfsgebouwen vallen. De appreciatie van verkrotting diende dus ook te gebeuren op een feitelijke basis. Een andere interpretatie zou met zich meebrengen dat een aantal gebouwen die onmogelijk op de bedoelde lijst van leegstand en verkrotting kunnen komen, nooit verkrot kunnen zijn. De heer Beersmans is er zich van bewust dat dit voor discussie vatbaar is. Bij de totstandkoming van de bepaling werd daarop gealludeerd. De appreciatie van de verkrotting verschilde wel eens bij ambtenaren, wat evident is. Daarom werden er ook beroepsinstanties in het leven geroepen.

Een essentieel element in de discussie is volgens de heer Beersmans wel dat het gaat om een voorwaarde gesteld in het kader van een afwijkingsregeling. Daarbij moet steeds voor ogen worden gehouden dat het ging om een afwijkingsregeling en niet om de algemene regel. Het voorstel van decreet kan worden aangegrepen om het begrip verkrotting te verduidelijken. Uiteindelijk houdt de verkrotting verband met de stabiliteit.

De lijst van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen gaf volgens de heer Beersmans aanleiding tot nog een ander probleem. Een aantal woningen werden geïnventariseerd op de lijst van ongeschikte woningen op basis van totaal irrelevante elementen. Het ging om elementen van interne woonbaarheid die geen verband houden met de constructie van het gebouw. In het verleden werd daar reeds op gewezen. De tekst van het voorstel van decreet en het bijhorende amendement komt daaraan tegemoet. Situaties waarbij het gebouw niet meer van die lijst raakt, kunnen in de toekomst worden vermeden.

De heer *Patrick Lachaert* meent dat het ten aanzien van verkrotting gaat om een weerlegbaar vermoeden iuris tantum. Stabiliteit is volgens het lid geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft be-

trekking op de constructie van het gebouw. Er moet aan de aanvragers van een vergunning medegedeeld worden dat er een bewijs van de stabiliteit moet worden geleverd. Het bewijs van het tegendeel wordt niet geleverd door visuele aspecten, het moet worden gestaafd. Het standpunt van de administratie staat dan vaak tegenover dat van de aanvrager. Indien de administratie iets dergelijks beweert, zal volgens het lid daarvoor het bewijs geleverd moeten worden. Het lid stelt dat het daar dikwijls fout loopt in de dossiers.

Volgens minister *Dirk Van Mechelen* wordt door de voorgestelde decreetswijziging aan de administratie reeds een kader gegeven waarbinnen het begrip op een correcte manier kan worden geïnterpreteerd. De minister verklaart dat in het uitvoeringsbesluit het begrip verder kan worden verfijnd. In het besluit zal ook worden opgenomen dat de weigering van een vergunning op basis van verkrotting, door de administratie in haar besluit zal moeten worden gemotiveerd. Wanneer de administratie een bouwaanvraag weigert op basis van verkrotting door onvoldoende stabiliteit, zal ze een motivering moet geven, desnoods via een deskundigenverslag. Het staat, zoals steeds, de aanvrager vrij in beroep te gaan tegen dit besluit van de gemachtigd ambtenaar.

De heer *Johan De Roo* kan zich vinden in de eindconclusie over de verfijning van de definitie van verkrotting. Het lid merkt nog op dat er inzake leegstand en verkrotting een vertekening is ten voordele van de steden. In de stad mag elke verkrotte woning worden herbouwd, omdat ze meestal in een woonzone is gelegen. Op het platteland mag een woning die gebreken vertoont ten gevolge van aanvragen die jaren aansleepten, niet worden herbouwd.

Volgens de heer *Carl Decaluwe* wordt terecht gevraagd wie wat moet bewijzen. In de huidige constellatie is de eigenaar vaak verplicht om beroep te doen op een ingenieursbureau, waardoor men in een situatie terecht komt van expertise en tegenexpertise. Zo is bijvoorbeeld het definiëren van stabiliteit niet eenvoudig; onder andere de bodemstructuur moet in kaart gebracht worden. Terecht moeten dan ook vragen gesteld worden over de bewijslast.

Voor de heer *Bruno Tobback* betekent de term verkrotting zeer duidelijk een toestand waar de stabiliteit van de woning in het gedrang is. Al te vrije interpretaties worden op die manier vermeden. Het lid wil vermijden dat er weer onduidelijkheid zou worden geschapen. De algemene regel is

helder : een verkrotte zonevreemde woning, komt niet in aanmerking voor herbouwen. Het criterium voor verkrotting is duidelijk, namelijk het in ge-drang zijn van de stabiliteit.

Woningen in duingebieden

Mevrouw *Maria Tyberghien-Vandenbussche* vraagt, met betrekking tot de verwijzing naar het duinen-decreet (decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen) in artikel 145 van het decreet van 18 mei 1999 en het nu bij amendement voorgestelde artikel 145bis, of in geval van heirkracht woningen gelegen in dergelijke zone in aanmerking komen voor de heirkracht-regeling en de mogelijkheid tot verbouwen en herbouwen. In het duinendecreet wordt inzake het herbouwen en het bijbouwen een uitzondering gemaakt voor de landbouwbedrijven gelegen in de gebieden die onder de bepalingen van het duinen-decreet vallen, zodat de vraag zich opdringt of de regeling in het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dan wel het duinendecreet zelf primeert. Bij het duinendecreet gaat het immers niet alleen om de woningen die in de beschermde duinen zelf gelegen zijn. In de afbakening is ook poldergebied betrokken (als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied) en daar kan men een legale woning hebben. De betrokkenen hebben geen vergoeding gekregen wanneer hun woning plots in een duingebied kwam te liggen. Zal het duingebied bij de aankoopregeling worden betrokken ?

De heer *Bruno Tobback* stelt dat landbouwbedrijven en de bijhorende woningen niet zonevreemd zijn en dat bijgevolg de regeling dus niet van toepassing is op die constructies.

Mevrouw *Maria Tyberghien-Vandenbussche* benadrukt dat er in het duinendecreet een uitzondering wordt gemaakt, waardoor die woningen een bijzonder statuut kregen. Daarom wenst het lid te vernemen wat er met de oude decreten gebeurt die interfereren met de nieuwe regeling. Volgens het lid kan de interferentie een probleem stellen.

Namens de minister antwoordt de heer *Hugo Beersmans*, directeur-generaal van AROHM, dat de uitzondering in het duinendecreet betrekking heeft op landbouwbedrijven in functie en niet op woningen. De woningen verbonden aan die landbouwbedrijven zijn geen zonevreemde woningen, maar bedrijfswoningen. De uitzondering in het duinendecreet blijft gelden, maar staat dus los van de regeling in het decreet op de ruimtelijke ordening.

Ook de heer *Patrick Lachaert* stelt dat de woning verbonden aan een dergelijk landbouwbedrijf zone-eigen is.

Minister *Dirk Van Mechelen* bevestigt dat een woning verbonden aan een actief landbouwbedrijf in een voor duingebied belangrijk landbouwgebied een bedrijfswoning is, en dus zone-eigen is en bijgevolg altijd kan worden heropgebouwd volgens de bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen. Een woning die niet verbonden is aan een landbouwbedrijf in een voor duingebied belangrijk landbouwgebied, is zonevreemd en komt in aanmerking voor de aankoopplicht in het geval van een definitieve weigering tot het verlenen van een vergunning op basis van ruimtelijke motieven voor het uitvoeren van structurele onderhouds- en instandhoudingswerken.

Bijgebouwen

Mevrouw *Maria Tyberghien-Vandenbussche* laat verder opmerken dat er in het voorstel van decreet en de bijhorende amendementen weinig terug te vinden is over zonevreemde constructies, zoals een garage, een aangebouwde veranda, enzovoort. Het gaat om ernstige problemen die in beroep zelfs op het niveau van de minister belanden. Het lid pleit voor een andere aanpak van die dossiers.

De *minister* antwoordt dat in het voorgestelde artikel 145bis wordt verwezen naar woningbijgebouwen die fysisch één geheel met de woning vormen. Als een garage dus fysisch vaststaat aan een woning kan toestemming worden gegeven om ze te herbouwen.

Mevrouw *Tyberghien-Vandenbussche* wijst er op dat landbouwers die hun activiteiten willen stopzetten en een stalling van meer dan 240 vierkante meter willen afbreken, hiervoor een architect moeten aanspreken.

Minister *Dirk Van Mechelen* bevestigt dat ingevolge een besluit van 4 november 1997 inderdaad in dergelijk geval beroep moet worden gedaan op een architect. Dit was volgens de minister niet de oorspronkelijke bedoeling van het besluit en hij neemt zich dan ook voor die anomalie in het besluit weg te werken.

Aankoopplicht en basisrechten

De heer *Pieter Huybrechts* stelt dat het basisrecht om aan een zonevreemde woning een permanente garantie te geven tot onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, afhankelijk blijft

van het bekomen van een vergunning. Hij vraagt welke garanties er zijn wanneer een vergunning wordt geweigerd voor een zonevreemde woning die in een kwetsbaar en een niet-kwetsbaar gebied is gelegen.

Minister *Dirk Van Mechelen* antwoordt dat in het voorgestelde nieuwe artikel 195quater staat dat in geval van een definitieve weigering tot het verlenen van een vergunning op basis van ruimtelijke motieven voor het uitvoeren van onderhouds- en instandhoudingswerken aan vergunde, niet verkrotte gebouwen, de eigenaar de aankoop van zijn perceel door het Vlaams Gewest kan eisen. Dit moet gebeuren via een aangetekend schrijven en binnen de 12 maanden na de weigering. De aankoop gebeurt aan de waarde van het goed op het moment van de definitieve weigering.

Later in de bespreking merkt de heer *Gerald Kindermans* op dat de amendementen van de meerderheid blijkbaar verder gaan dan de persmededelingen. Uit die tekst zou men kunnen afleiden dat de aankoopplicht van de overheid van woningen bij weigering van een stedenbouwkundige vergunning voor instandhoudingswerken enkel bestaat in kwetsbare gebieden. Volgens hem blijkt echter uit de amendementen dat die aankoopplicht in alle gebieden zou gelden.

De *minister* beaamt dat die interpretatie juist is, maar aangezien in een niet-kwetsbaar gebied een stedenbouwkundige vergunning voor instandhoudingswerken niet zal worden geweigerd op basis van ruimtelijke motieven, is de aankoopplicht in niet-kwetsbare gebieden een louter hypothetisch geval. Het principe van de aankoopplicht door de overheid geldt in principe overal, in kwetsbare en niet-kwetsbare gebieden. Als de bouwvergunning voor onderhouds- en instandhoudingswerken, inclusief constructieve ingrepen, door de overheid in bedoelde gevallen wordt geweigerd, moet de overheid haar verantwoordelijkheid nemen en overgaan tot de aankoop van die woning onafgezien van de ligging van het goed.

De heer *Gerald Kindermans* merkt op dat dit niet geldt voor herbouwen : bij de weigering door de overheid van herbouwen, moet de overheid haar verantwoordelijkheid niet opnemen en is er geen vergoeding vanwege de overheid door middel van een aankoopverplichting voor de overheid.

De *minister* antwoordt dat elke weigering gemotiveerd moet zijn. Hij merkt op dat er ook in woonzones dagelijks bouwvergunningen worden geweigerd op grond van bepaalde redenen. Het is logisch

dat in de ruimtelijke ordening niet alles overal en altijd zal kunnen. Er zijn nu eenmaal spelregels te respecteren. Hij benadrukt dat ruimtelijke ordening niet mogelijk is als er niet regulerend kan en mag opgetreden worden door middel van stedenbouwkundige vergunningen.

De heer *Gerald Kindermans* repliceert dat in het voorstel van de meerderheidspartijen het basisrecht enkel het instandhouden behelst. Andere werken zijn immers niet gegarandeerd als men geen vergunning heeft.

De *minister* herhaalt dat met de invoeging van artikel 145bis in het decreet van 18 mei 1999 de overgangsbepalingen worden ingevoerd van artikel 166 van hetzelfde decreet, dat artikel 43, § 2 van het gecoördineerd decreet wijzigt. Daarbij worden de voorwaarden van artikel 43, § 2, zesde lid, 2^o overgenomen en gewijzigd, waardoor het een permanent recht wordt. Vanzelfsprekend moeten er regels zijn in de ruimtelijke ordening. Die regels zijn nu onder meer te vinden in artikel 145bis, met de definiëring van bouwen, van herbouwen op dezelfde plaats of achter de nieuwe rooilijn en van uitbreiden.

Op de vraag van de heer *Gerald Kindermans* of herbouwen dan geen basisrecht is vermits het kan worden geweigerd, antwoordt de minister dat herbouwen onder de voorwaarden opgenomen in het bij voorstel van decreet in te voeren artikel 145 bis wel een basisrecht is.

De heer *Bruno Tobback* stelt dat in de regelgeving van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning kan gevraagd worden voor alle werken die in principe in aanmerking komen voor het verlenen van een vergunning. Indien men voor een vergunning in aanmerking komt, zal men die ook ontvangen, tenzij de overheid om gemotiveerde redenen weigert, bijvoorbeeld wanneer de vergunningsaanvraag niet strookt met de bouwverordeningen. De overheid is in ieder geval verplicht de weigering te motiveren. Indien de weigering correct gemotiveerd is, is er binnen noch buiten de woonzone reden tot schadevergoeding.

De heer *Jef Van Looy* meent dat de motivering vaak te onduidelijk is. Iemand die op basis van het decreet mag her- of verbouwen, maar geen vergunning krijgt, moet weten wat hij in zijn plan fout heeft gedaan. De vermelding dat de ruimtelijke draagkracht overschreden is, is voor de betrokkene nietszeggend. De motivering van de weigering moet er voor zorgen dat de betrokkene bij een nieuwe vergunningsaanvraag niet meer dezelfde

fouten maakt en wel een vergunning ontvangt. Een constante weigering zonder te weten waarom, wat in het verleden herhaaldelijk is gebeurd, is problematisch.

De *minister beaamt* dat het decreet van 18 mei 1999 op dat vlak onduidelijk is. Daarom wordt nu voorgesteld in het decreet in artikel 145bis in te schrijven dat de stedenbouwkundige ambtenaar afwijkingen kan toestaan, 'in zoverre de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad : De Vlaamse regering kan in een besluit de nadere regels vastleggen die betrekking hebben op de ruimtelijke draagkracht en de verwevenheid van functies'. De bedoeling is duidelijke regels vast te stellen. De motivering van een weigering moet zodanig worden opgesteld dat ze de betrokken aanvrager toelaat om op een ordentelijke manier een nieuwe vergunningsaanvraag te formuleren.

De heer *Gerald Kindermans* repliceert dat de verklaringen in de media dat zonevrije woningen te allen tijde en zonder enige uitzondering mogen worden verbouwd, herbouwd en uitgebreid, sterk overdreven zijn, omdat de verschillende interpretatiemogelijkheden die er nog steeds zijn, worden verzwegen.

II.4. Uitvoering door de administratie

Uitvoering van het decreet

De heer *Carl Decaluwe* stelt dat de minister duidelijke instructies moet geven aan de administratie om de wetgeving op een correcte manier toe te passen. Vandaag neemt de administratie vaak een weinig correcte houding aan bij de behandeling van dossiers van zonevrije woningen. Indien er op korte termijn geen duidelijke wending komt wat de toepassing van de regels door de administratie betreft, zal ook de nu voorgestelde wijziging geen oplossing bieden voor de problemen en moet de regelgeving opnieuw worden aangepast. De onrust en onvrede zal in dat geval niet afnemen. De heer Decaluwe doet een oproep tot communicatie over de nieuwe regeling en vooral klantvriendelijkheid van de ambtenaren, die geen problemen mogen creëren maar ze moeten helpen oplossen.

Het lid geeft het voorbeeld van een bouwvergunning die begin 2001 werd afgeleverd. De eigenaars deden recent een nieuwe aanvraag omdat ze willen bijbouwen, maar diezelfde administratie weigert daartoe een vergunning omdat de woning zonevrij is. Zo zijn er volgens het lid tientallen voorbeelden van hoe de administratie met twee

maten en twee gewichten werkt. Een duidelijke trendbreuk is noodzakelijk.

De heer *Johan De Roo* stelt dat in het verslag van de parlementaire bespreking van het decreet van 18 mei 1999 getracht werd duidelijke interpretaties aan bepaalde decreetsbepalingen te geven. De administratie houdt hier echter niet of onvoldoende rekening mee. Het lid kent diverse adviezen van gemachtigde ambtenaren waarin wordt uiteengezet dat aan de voorwaarden van het huidige artikel 166 is voldaan maar waarbij als conclusie, en zonder enige verdere motivatie, wordt geformuleerd dat de vergunning wordt geweigerd omdat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden. Dergelijke houding van de administratie kan volgens de heer De Roo niet langer worden getolereerd. De decreetgever moet nog meer duidelijkheid scheppen over de juiste interpretatie van de decretale teksten zodat de administratie niet anders kan dan ze correct toepassen.

Minister *Dirk Van Mechelen* stelt dat de ambtenaren van AROHM de laatste jaren zeer grote inspanningen hebben moeten leveren in vaak zeer moeilijke omstandigheden. In twintig maanden tijd werden bijvoorbeeld 41 uitvoeringsbesluiten geschreven ter uitvoering van het nieuwe decreet. Door dit nieuwe decreet en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werden ook belangrijke en omvangrijke planningsopdrachten gecreëerd. Het nieuwe decreet zou op termijn de werkdruk van de gewestelijke administratie moeten verminderen, maar intussen is het werk enkel toegenomen, temeer daar ook nog bepalingen uit de oude regeling moeten worden toegepast.

De *minister* kan akkoord gaan met de stelling van de heer De Roo dat het in eerste instantie aan de decreetgever toekomt om te bepalen hoe een decretale regeling moet worden geïnterpreteerd. Volgens de minister is de administratie vragende partij voor meer duidelijkheid van de decreetgever. Hij geeft als voorbeeld de vraag wat er moet gebeuren met zonevrije woningen waar de voorbije 20 jaar geen legale bouwwerken aan konden gebeuren, maar waar bijvoorbeeld toch een veranda is bijgebouwd. Kunnen deze zonevrije woningen morgen een uitbreidingsvergunning krijgen of worden ze als niet vergund beschouwd ?

Het Vlaams Parlement zou zich daarover moeten uitspreken. Een mogelijk standpunt is dat ze geen vergunning kunnen krijgen omdat er een overtreding is gebeurd. Een andere mogelijkheid is de interpretatie uit de omzendbrief 2000.01 in verband met de sectorale BPA's voor zonevrije bedrij-

ven. Daarin staat dat een zonevreemd bedrijf dat hoofdzakelijk is vergund kan worden opgenomen in een sectoraal BPA en zo planologisch kan worden geregulariseerd. Over dergelijke punten zou het parlement zich moeten uitspreken. Als de administratie het moeilijk heeft met de interpretatie, is het vaak omdat de decreetgever onvoldoende duidelijkheid heeft gecreëerd.

In de amendementen bij het voorstel van decreet van de heren Lachaert, Tobback, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers worden volgens de minister een aantal keuzes gemaakt. Er staat bijvoorbeeld dat stedenbouwkundige ambtenaren onder bepaalde voorwaarden kunnen afwijken van de regels op voorwaarde dat een goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. De Vlaamse regering kan in een besluit de nadere regels daartoe vastleggen, onder meer in verband met de ruimtelijke draagkracht en de verwevenheid van functies. De minister zal bij het opstellen van het besluit rekening houden met de interpretaties die het parlement daaraan wil geven. Hij is ook bereid het besluit aan het parlement te bezorgen.

De heer *Carl Decaluwe* stelt formeel dat bepaalde ambtenaren bewust de wetgeving niet toepassen. Hij zal bij de discussie over de 'verkrotting' en de 'architecturale eigenheid' enkele concrete voorbeelden geven.

Voor de spreker is de werking van de administratie van essentieel belang voor een goed begrip en toepassing van de regelgeving van de ruimtelijke ordening. Om onduidelijke redenen worden bepaalde dossiers zonder meer afgewezen en wordt de wet niet toegepast. Het lid hoopt dat in de praktijk dezelfde dossiers op dezelfde manier geïnterpreteerd en behandeld zullen worden. Hij wil dat er komaf wordt gemaakt met de enorme verschillen die de ambtenaren nu in de toepassing en de uitvoering van het decreet maken.

De Vlaamse regering schermt volgens het lid graag met het primaat van de politiek maar moet dat ook waarmaken. Het is de taak van de politici om een duidelijke wetgeving te maken die niet vatbaar is voor interpretatie. Daarom wil het lid dat er duidelijke definities in het verslag van de parlementaire besprekingen komen, zoals van verkrotting, de vervanging van 'architecturale eigenheid' door 'karakter en verschijningsvorm' en inzake stabiliteit. Hij hoopt dat door de decretale wijzigingen een trendbreuk bij de administratie wordt gerealiseerd en dat de administratie meer klantgericht zal gaan werken.

Beroepsprocedure

De heer *Johan De Roo* heeft ook bezwaren in verband met de in de praktijk gehanteerde procedure inzake bouwberoepen. Zelfs als de bestendige deputatie een goed gefundeerd, juridisch onderbouwd standpunt inneemt, stelt de gemachtigde ambtenaar van stedenbouw 'automatisch' binnen de dertig dagen een beroep in, zodat het dossier bij de minister terechtkomt. Deze werkwijze lag mee aan de basis van het decreet van 18 mei 1999, waarin wordt gestreefd naar een tweetrapsstelsel in plaats van het geldende drietrapsstelsel.

Ook de heer *Jacques Devolder* stelt dat hij persoonlijk heeft kunnen vaststellen dat er veel problemen zijn met de administratie inzake de interpretatie van de regels.

Minister *Dirk van Mechelen* herhaalt dat het de uitdrukkelijke vraag is van de administratie dat er duidelijke afspraken komen. Het is de taak van de decreetgever om duidelijke teksten af te leveren. Het amendement tot invoering van een artikel 145 bis lijkt de minister duidelijk voor de administratie. Eventuele onduidelijkheden zullen worden opgelost met een uitvoeringsbesluit. Op die manier wordt de administratie het kader gegeven waarbinnen ze op een correcte manier kan interpreteren. Zo zal verkrotting duidelijker worden omschreven en zal in het besluit worden opgenomen dat de administratie voor Ruimtelijke Ordening de weigering van een bouwaanvraag wegens verkrotting door onvoldoende stabiliteit, zal moeten motiveren, desnoods via een deskundigenverslag, waartegen de aanvrager in beroep zal kunnen gaan.

De *minister* bevestigt dat door de directeur-generaal uitdrukkelijk is gevraagd aan de gemachtigde en stedenbouwkundig ambtenaren om slechts gebruik te maken van de mogelijkheid een beroep aan te tekenen tegen een gunstige beslissing van de bestendige deputatie indien dit past in een soort cassatieprocedure, dus wanneer het duidelijk is dat het decreet niet correct werd toegepast. De administratie gaat volgens de minister nu niet meer systematisch in beroep. In het verleden werd vrij veel beroep aangetekend in de provincies West- en Oost-Vlaanderen. De administratie onderzoekt nu de recente evolutie.

In de decreetswijziging van 26 april 2000 werd bepaald dat het drietrapsstelsel werd vervangen door een tweetrapsstelsel. Alle bestendig afgevaardigden, verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordening, zijn er op gewezen dat ze hun volle verantwoordelijkheid moeten nemen en op een ernsti-

ge wijze bouwberoepen dienen te behandelen, wat tot nog toe immers niet altijd het geval was. De subsidiariteit moet worden gerespecteerd; de gemeenten en provincies moeten verantwoordelijkheden krijgen, die in een open geest moeten worden opgenomen.

De gemachtigde of stedenbouwkundige ambtenaar moet oordelen of het decreet correct is toegepast, en enkel indien nodig bij de minister een beroep aantekenen. In elk geval wil de minister een halt toeroepen aan de waterval van bouwberoepen die nu belanden bij de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening. Het gaat niet op dat de minister in beroep moet oordelen over de bouw van een tuinhuisje. De bestendige deputatie moet daar definitief kunnen oordelen.

De wil zich aan de gewijzigde regelgeving aan te passen is volgens de minister duidelijk aanwezig bij de administratie. De administratie heeft echter ook met een personeelstekort te kampen en de ambtenaren gaan gebukt onder een zeer grote werkdruk. Er moet dringend bijkomend bekwaam personeel worden gerecruteerd, zo niet zullen er activiteiten van de vergunningsprocedure uitbesteed moeten worden.

De ambtenaren moeten volgens de minister ook de tijd krijgen om preventief op te treden. Indieners van een grote bouwaanvraag zouden voorafgaandelijk aan de indiening van de aanvraag moeten kunnen worden ontvangen. Dat moet ook met de gemeentebesturen worden besproken. Wanneer de planologische ambtenaren meer tijd hebben, kunnen ze ook beter de gemeenten bijstaan.

De *minister* waarschuwt ervoor geen intentieproces te maken tegen de administratie. Hij pleit er voor dat de ambtenaren de kans krijgen om in eer en geweten een beslissing te nemen. Als er sprake is van inbreuken, misbruik of corruptie, moet dat aangetoond worden en dan zullen de gangbare normen daarop worden toegepast.

De heer *Johan De Roo* is tevreden te vernemen dat er onderrichtingen zijn gegeven om in de toekomst te vermijden dat er systematisch in beroep wordt gegaan, bijvoorbeeld nadat een bestendige deputatie een uitspraak heeft gedaan. Hij hoopt dat deze richtlijn dan ook in Oost-Vlaanderen effectief wordt gevolgd.

Regularisatie

De heer *Johan De Roo* verwijst naar artikel 158 van het decreet van 18 mei 1999, dat bepaalt dat

een regularisatie kan worden aangevraagd indien niet vergunde maar uitgevoerde werken in aanmerking komen voor het verlenen van een vergunning. In het Vlaamse gewest worden volgens het lid elke maand honderden regularisaties aangevraagd voor niet-vergunde bijgebouwen bij een woning die wel vergund is. Artikel 158 zegt dat vooraleer de regularisatieaanvraag definitief kan worden, ook in beroep, er een vergelijk moet worden gevonden. Het vergelijk wordt slechts definitief indien de overtreder de regularisatievergunning, bedoeld in artikel 159 van hetzelfde decreet, heeft verkregen en de transactiesom heeft betaald.

Dat betekent dat, wanneer de gewestelijke stedenbouwkundig inspecteur weigert een vergelijk te onderschrijven, een regularisatieaanvraag die in beroep moet worden behandeld nooit kan worden goedgekeurd, zelfs niet door de minister. Het bereiken van het vergelijk is dus essentieel en bindt zelfs de minister. De heer *De Roo* is de mening toegedaan dat op dat vlak meer beslissingsruimte aan de minister moet worden gegeven.

Minister *Dirk Van Mechelen* treedt de visie van de heer *De Roo* over het certificaat van vergelijk bij. Het kan niet dat als een stedenbouwkundig inspecteur het vergelijk weigert, er geen enkele vorm van beroep tegen die weigering mogelijk is en dat de minister in beroep geacht wordt te weigeren op basis van het feit dat er geen vergelijk is getroffen. Dit is volgens de minister niet wat de decreetgever oorspronkelijk met het decreet van 18 mei 1999 heeft bedoeld. Daarom wordt een decreetswijziging voorbereid om de procedure van het certificaat van vergelijk te wijzigen, te verduidelijken en meer rechten te geven aan de aanvrager van een vergelijk.

De *minister* beaamt dat de administratie meer dan ooit wordt geconfronteerd met regularisatieaanvragen. Bij het verlijden van een akte moet de notaris nu nagaan of de woning volledig is vergund. Dat leidt tot een cascade van regularisatieverzoeken, die de administratie moet behandelen volgens een vrij omslachtige procedure die onder meer het opstellen van een proces-verbaal en vaststellingen ter plaatse omvat. Een wijziging van deze procedure is noodzakelijk, zonder dat het de bedoeling kan zijn alle overtredingen te regulariseren.

II. 5. Zonevreemde bedrijven

Mevrouw *Maria Tyberghien-Vandenbussche* herinnert er aan dat naar aanleiding van de vorige decretale aanpassingen, het verwijt kwam dat er geen oplossing werd gegeven aan zonevreemde bedrij-

ven. Het lid is teleurgesteld dat ook in het nieuwe voorstel van decreet daarover geen bepalingen terug te vinden zijn. Ze verwijst in dit verband naar de landbouwbedrijven en de bijhorende woningen die in woongebied liggen. Er zijn bijvoorbeeld nog altijd oude kloosterhoeves en dorps hoeves, waar rond de eigenlijke dorpskern werd gebouwd. Die zijn vaak nog altijd in gebruik en beschikken over een geldige milieuvergunning. Het lid vraagt aan de minister wat er met deze gebouwen gebeurt bij overmacht, heikracht of als men ze wil verbouwen.

Minister *Dirk Van Mechelen* verwijst naar de Vlaamse wetgeving en het CEM-rapport (commissie voor de evaluatie van de milieu-uitvoeringsreglementering) dat tijdens de vorige legislatuur werd opgesteld. Er werd toen reeds gepleit voor een herziening van de afstandsregels in Vlarem. Deze lacune is gesignaleerd aan de Vlaamse minister bevoegd voor leefmilieu en landbouw, want ze schept grote problemen voor landbouwbedrijven. Volgens de minister dringt een oplossing zich op via Vlarem en niet via de regelgeving op de ruimtelijke ordening.

De heer *Hugo Beersmans*, directeur-generaal van AROHM, pleit ervoor dat binnen het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening specifieke maatregelen worden genomen voor zonevreemde woningen. Nu van de gelegenheid gebruik maken om een regeling te treffen voor alle 'zonevreemde constructies' zou voor problemen kunnen zorgen in de milieu-reglementering. In de regelgeving voor de ruimtelijke ordening kan enkel oplossing worden geboden als de consequenties voor andere sectoren, zoals de reglementering inzake milieuvergunningen, duidelijk werden besproken.

Eenzelfde opmerking geldt voor de zonevreemde bedrijven in verstedelijkte gebieden. Vanuit het standpunt van de ruimtelijke ordening stellen die vaak weinig problemen omdat de woonzone als gemengd gebied wordt beschouwd. Er zijn echter ook andere regelgevingen van toepassing in deze gebieden.

De *minister* pleit voor een betere onderlinge afstemming van de wetgevingen inzake leefmilieu en natuurbehoud enerzijds en ruimtelijke ordening anderzijds.

II.6. Leningen

De heer *Gerald Kindermans* weet dat eigenaars in spe van een zonevreemde woning vaak geen hypo-

thecaire lening kunnen krijgen zonder een attest van de gemeente dat hun woning zone-eigen zou worden verklaard. Daarom vraagt het lid dat de minister of de administratie aan de banken zou meedelen dat dit in feite een absurde eis is. Vele kandidaat-kopers worden nu benadeeld : als een compromis is gesloten en de koop door deze eis niet kan doorgaan, zullen ze 10 percent schadevergoeding moeten betalen.

De *minister* verklaart zich bereid om, zodra het voorstel van decreet is goedgekeurd, een schrijven met duidelijke informatie te sturen naar de hoofdkantoren van alle banken, zodat ze hun kantoren op de hoogte kunnen brengen.

II.7. Toepassing in de tijd

Minister *Dirk Van Mechelen* stelt dat dit voorstel van decreet, indien het wordt goedgekeurd, de nieuwe spelregels moet vastleggen en overal waar mogelijk moet worden toegepast. De minister stelt voor dat het Vlaams Parlement zich duidelijk uitsprekt dat zodra het decreet is goedgekeurd, de nieuwe interpretatie zal worden toegepast bij de behandeling van de lopende bouwberoepen.

De heer *Carl Decaluwe* hoopt dat er een daadwerkelijke oplossing kan worden gevonden zowel voor nieuwe aanvragen als voor dossiers die al jaren aanslepen. Indien de woningen in kwestie beantwoorden aan de voorwaarden van het decreet, moeten de eigenaars volgens het lid gewoon een nieuwe aanvraag kunnen indienen. Het grote probleem is echter de voorwaarde van de bestaande vergunde woning. Er zijn half afgewerkte woningen waaraan de werken al jaren stilliggen. De betrokkenen moeten een nieuw dossier indienen om hun woning te regulariseren, hetzij volgens de regels van het vorige decreet, hetzij volgens de nieuwe regeling. Het gevaar dreigt echter dat zal worden geoordeeld dat het niet gaat om een bestaande vergunde woning en dat het dossier onontvankelijk wordt verklaard. Het lid vraagt hoe dit probleem zal worden opgelost.

Ook de heer *Johan De Roo* vraagt wat er zal gebeuren met hangende dossiers en met hangende dossiers die geblokkeerd zijn op basis van een vroegere wetgeving of door vroegere kortzichtige interpretaties. Zullen regularisatieaanvragen voor lopende dossiers kunnen worden ingediend binnen de spelregels van het nieuwe decreet ?

Minister *Dirk Van Mechelen* antwoordt dat hij inzake de hangende dossiers in beroep aan de administratie zal vragen om, als de aanvrager nog geen

rappelbrief stuurde, te wachten met de afhandeling indien kan worden vastgesteld dat de gewijzigde decreetgeving een andere oplossing zou bieden. Deze dossiers zullen behandeld worden na de goedkeuring van het nieuwe decreet op voorwaarde dus dat er geen rappelbrief is gestuurd, de decreetswijziging van toepassing zou kunnen zijn en het resultaat meer woonzekerheid biedt.

De heer *Johan De Roo* concludeert dat de dossiers in beroep verder zullen worden behandeld vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe regeling. Hij vraagt zich echter af wat er nog kan gedaan worden met de hangende dossiers die aanhangig zijn bij de rechtbanken, maar nog niet in kracht van gewijsde zijn getreden. Kunnen oude dossiers, waarvan het beroep is afgewezen, opnieuw worden ingediend? Mag iemand wiens verbouwingsaanvraag werd geweigerd, een nieuwe aanvraag indienen om volgens de nieuwe bepalingen een goedkeuring te krijgen?

Minister *Dirk Van Mechelen* laat opmerken dat om de nieuwe bepalingen toepasbaar te maken op werken die reeds werden verricht, dit uitdrukkelijk zou moeten worden geëxpliciteerd in het decreet. De minister zal laten nagaan of de voorgestelde tekst eventueel nog kan worden aangevuld. Verder verklaart de minister dat hij zal vragen dat na de goedkeuring van het voorstel van decreet de lopende vorderingen worden besproken in de Commissie voor Vervolgingsbeleid, waarin naast ambtenaren van het departement ook magistraten zetelen. Een nota zal worden opgesteld in het kader van het handhavings- en vervolgingsbeleid om meer duidelijkheid te scheppen.

III. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

De amendementen met de nummers 1 tot 12 zijn opgenomen in *Parl. St. VI. Parl. 2000-2001, 720/2*. De amendementen met de nummers 13 tot 31 zijn opgenomen in *Parl. St. VI. Parl. 2000-2001, 720/3*.

Artikel 1

Dit artikel wordt zonder opmerkingen aangenomen met 15 stemmen.

Artikel 1bis (nieuw)

artikel 74bis

Amendement nummer 13 voorgesteld door de heer *Gerald Kindermans*, *Jef Van Looy*, *Jos De Meyer*, *Jan Laurys* en *Erik Matthijs* strekt ertoe een nieuw artikel 1bis in te voegen in het voorstel van decreet, waardoor een nieuw artikel 74bis in het decreet van 18 mei 1999 wordt ingevoegd.

De indieners willen bekomen dat de eigenaars van een zonevreemde woning te allen tijde hun recht op aankoop door de overheid kunnen laten gelden. De eigenaars van een woning die ten gevolge van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) gelegen is in een gebied dat moet gevrijwaard worden van woningen of die aangeduid wordt als geïsoleerde woning die op termijn moet worden onteigend (artikel 74bis, § 1, eerste lid, 1° en 2°), moeten de onmiddellijke aankoop van deze woning door de overheid kunnen eisen. De Vlaamse overheid moet met de eigenaar samenwerken bij herlokalisatie om een gelijkwaardige andere woning te zoeken (artikel 74bis, § 2).

Verder moeten de voorgestelde bepalingen toelaten dat de eigenaar en de langstlevende echtgenoot er kunnen blijven wonen tot de datum van overlijden (artikel 74bis, § 3, eerste lid). In hoofde van de erfgenamen van de woning moet een recht ontstaan om de uitvoering van de onteigening daadwerkelijk te laten plaatsvinden binnen een termijn van 5 jaar vanaf de datum van overlijden van de eigenaar of van de langstlevende echtgenoot (artikel 74bis, § 3, tweede lid).

De bedoeling is volgens de heer *Kindermans* dat een sociale waarborg zou worden opgenomen in het decreet, met als principe dat de eigenaars niet zonder meer uit hun huis kunnen worden gezet. In de uitzonderlijke gevallen dat de overheid een woning, die bijvoorbeeld in een natuurgebied gelegen is, zal aankopen, omdat die woning daar moet verdwijnen, moeten de eigenaars de kans krijgen om er tot hun overlijden te blijven wonen. Anderzijds moeten de erfgenamen bij stilzitten van de overheid over dezelfde waarborgen kunnen beschikken als andere eigenaars die door een onteigeningsbesluit worden getroffen.

De heer *Jef Van Looy* verduidelijkt dat bij het weigeren van dringende instandhoudingswerken en wanneer de stabiliteit in het gedrang komt, het be-

wonen van een huis zo als goed onmogelijk kan worden. In dat geval moet de uitvoering van de onteigening kunnen worden gevraagd.

Volgens de heer *Patrick Lachaert* biedt het amendement nr. 13 geen meerwaarde ten opzichte van de aankoopregeling voorgesteld in amendement nr. 11 van de heren Lachaert, Lauwers, Tobback en Vertriest tot invoering van een nieuw artikel 195quater. Het feit dat een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van onderhouds- en instandhoudingswerken op basis van ruimtelijke motieven wordt geweigerd, verplicht de eigenaars niet om uit hun woning te trekken. Door de weigering van de vergunning door de overheid in de bedoelde gevallen ontstaat een vorderingsrecht op de overheid, in die zin dat geëist kan worden dat de overheid overgaat tot aankoop van de woning. Verder beoogt het amendement van de heer Kindermans en mede-indieners de concrete invulling van de procedure van de aankoop door de Vlaamse overheid. In amendement nr. 11 wordt het principe bepaald van hoe de vordering ontstaat, maar bepaalt de Vlaamse regering zelf de nadere regels inzake deze aankoop.

Volgens de heer *Bruno Tobback* wordt in het amendement gerefereerd naar een onbestaand bestemmingsvoorschrift, met name "gebieden die moeten worden gevrijwaard van woningen". Het lid vindt deze omschrijving ongepast en onrustwekkend.

Verder meent het lid dat het amendement een verarring schept tussen de onteigeningsregeling van Hoofdstuk V, Afdeling 2 van het decreet van 18 mei 1999 (artikelen 69 tot 75) en de terugkoopplicht van het bij amendement nr. 11 in te voegen artikel 195quater. In het in te voegen artikel 195 quater staat volgens de heer Tobback duidelijk dat de aankoopregeling geldt wanneer de definitieve weigering van de vergunning gebaseerd is op ruimtelijke motieven. Een bestaand onteigeningsbesluit is van een andere orde. De aankoopregeling leidt er geenszins toe dat eigenaars uit hun woning worden gezet indien ze de woning niet wensen te verlaten. Het betreft een recht op een soort vergoeding wanneer op basis van ruimtelijke motieven een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van onderhouds- en instandhoudingswerken aan vergunde, niet -verkrotte gebouwen definitief wordt geweigerd.

De *minister* laat opmerken dat de betrokken eigenaar bij de weigering van een vergunning voor de bedoelde werken, de keuze heeft om de weigering te aanvaarden en te blijven wonen in de woning,

ofwel in een aangetekend schrijven te eisen dat de overheid de woning en de eigendom aankoopt. Het is aan de eigenaar om de vraag tot aankoop te stellen, maar er is in ieder geval geen sprake van onteigening.

De heer *Bruno Tobback* merkt op dat in de procedure van onteigening, die dus verder gaat dan die waarin door artikel 195quater wordt voorzien, nergens een soort woonrecht voor de eigenaar of de langstlevende echtgenoot geldt. De minister voegt eraan toe dat een dergelijk woonrecht zou kunnen leiden tot het tegenhouden van belangrijke infrastructuurwerken.

De heer *Gerald Kindermans* repliceert dat de voorgestelde tekst verwijst naar gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en niet naar de planning van belangrijke infrastructuurwerken. Voor dergelijke werken blijft uiteraard de gewone onteigeningsprocedure gelden. Het lid stelt dat ook onteigeningen heel wat sociale problemen veroorzaken. Misschien is er daarom ook nood aan een initiatief wat de onteigeningsprocedure betreft.

Het amendement nummer 13 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 7.

Artikel 1bis (nieuw)

artikel 88, § 2

Amendement nummer 1 voorgesteld door de heer Patrick Lachaert en Bruno Tobback, mevrouw Isabel Vertriest en de heer Herman Lauwers strekt er eveneens toe een nieuw artikel 1bis in te voegen in het voorstel van decreet. Daarin wordt aan artikel 88, § 2, van het decreet van 18 mei 1999, een 4^o en een tweede, derde en vierde lid toegevoegd.

De toevoeging in artikel 88, § 2, en de schrapping in artikel 89, § 4 (voorgesteld bij amendement nr. 2) hebben tot doel om de eigenaars van zonevreemde woningen een vrijstelling van planbaten toe te kennen in plaats van een opschorting van planbaten, wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan hun woning zone-eigen maakt. De vrijstelling van planbaten geldt voor woningen met een kadastraal inkomen van minder dan 750 euro of ongeveer 30.000 frank. Volgens de heer Lachaert heeft de vrijstelling dus betrekking op de eerder bescheiden woningen waarvoor het 'klein beschrijf' van toepassing is. Het betreft het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen, zoals bekend op het moment van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Volgens de heer *Lachaert* is er voor de andere woningen geen vrijstelling als aangetoond wordt dat de eigenaar door de planwijziging een substantiële meerwaarde kan verwerven in één van de volgende drie gevallen : de woningdichtheid op het perceel wordt verhoogd ; de functie van de woning wijzigt naar een meer commerciële bestemming ; de voorheen toegestane volumennormen worden met meer dan 25 percent overschreden.

Het subamendement nr. 14 van de heren *Lachaert* en *Tobback*, mevrouw *Vertriest* en de heer *Lauwers* strekt ertoe in de voorgestelde tekst van artikel 88, § 2, 4° de verwijzing naar artikel 195bis, eerste lid, 1° en 2°, te vervangen door een verwijzing naar artikel 195 bis, eerste lid, 1°, 2° en 3°.

Artikel 195bis, eerste lid, 3°, heeft betrekking op het uitvoeren van structurele onderhouds- en instandhoudingswerken, ongeacht de bestemmingszone. De voorgaande bepalingen hadden volgens de indieners vooral betrekking op de ruimtelijke niet-kwetsbare gebieden. Door deze aanvulling zal voor de gevallen waarin bijvoorbeeld een perceel met woning in natuurgebied door een ruimtelijk uitvoeringsplan een bestemming krijgt als woongebied, het systeem van planbaten van toepassing zijn onder de bepaalde voorwaarden. In de praktijk zal het aantal gevallen waarop dit van toepassing is echter zeer beperkt zijn.

Subamendement nr. 15 van de heren *Lachaert* en *Tobback*, mevrouw *Vertriest* en de heer *Lauwers* strekt ertoe na het derde lid van de voorgestelde tekst van artikel 88, § 2, 4° een nieuw lid in te voegen. Daarin staat dat de planbaten slechts verschuldigd zijn op het ogenblik van het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning, zoals bedoeld in het eerste lid, 4°. Deze toevoeging maakt volgens de indieners duidelijk dat de planbaten slechts geïnd zullen worden bij het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, namelijk op het moment dat er daadwerkelijk meerwaarden zullen ontstaan.

Subamendement nr. 16 van de heren *Gerald Kindermans*, *Jef Van Looy*, *Jos De Meyer*, *Jan Laurys* en *Erik Matthijs* strekt ertoe de voorgestelde tekst van artikel 88, § 2, 4° te vervangen.

Eigenaars van vergunde zonevrije woningen, of van woningen daterend van voor de wet op de stedenbouw van 1962, die niet verkrot, leegstaand of onbewoonbaar zijn in het kader van de bepalingen inzake de heffing op leegstand en verkrotting, worden in de voorgestelde tekst vrijgesteld van een planbatenheffing indien ruimtelijke uitvoerings-

plannen door bestemmingswijziging planbaten doen ontstaan.

artikel 88, § 2, tweede lid

voorwaarden voor planbaten

De heer *Gerald Kindermans* haalt de drie uitzonderingen aan waarin het zone-eigen worden van zonevrije woningen, volgens de bij amendement nr. 1 voorgestelde tekst, toch tot het heffen van planbaten zou kunnen leiden. De derde uitzondering is een uitbreiding met meer dan 25 percent. Die uitbreiding geldt evenwel niet alleen boven de norm van 850 kubieke meter, opgenomen in het voorgestelde nieuwe artikel 145bis (amendement nr.7), maar ook al wanneer er bijvoorbeeld een volume van 400, 500 of 600 kubieke meter is na een uitbreiding met 100 percent.

De heer *Kindermans* illustreert dit met een voorbeeld. Een woning van 250 kubieke meter mag uitgebreid worden tot 500 kubieke meter. Als er nadien nog wordt uitgebreid met meer dan 25 percent, leidt dat tot de heffing van planbaten. Het gaat dus om kleine woningen en niet alleen over villa's, ook al wordt beweerd dat men alleen de eigenaars van grote woningen en de speculanten viseert. Een hele reeks zonevrije woningen die zone-eigen zullen worden, kunnen volgens het lid dus toch onder de regeling vallen, ondanks alle eerdere verklaringen.

De heer *Jef Van Looy* geeft het voorbeeld van een zonevrije woning van 2000 kubieke meter en daarnaast een kleine zonevrije woning van 300 kubieke meter, die beide in een woonzone terecht komen. Beide woningen mogen met 25 percent worden uitgebreid vooraleer er planbaten verschuldigd zijn. De grote woning mag dus met 500 kubieke meter worden uitgebreid, de kleine woning met 150 kubieke meter. Het lid vindt dit fundamenteel onrechtvaardig en meent dat de voorgestelde regeling geen sociale correctie inhoudt.

De heer *Van Looy* vraagt ook naar de planbaten bij de omvorming van een zonevrije landbouw-woning in een agrarisch gebied tot bijvoorbeeld een taverne, die echter zonevrij blijft. Zijn in dergelijk geval de planbaten van toepassing ?

De *minister* brengt in herinnering dat planbaten alleen maar verschuldigd zijn als er een herinkleuring gebeurt van een bepaald gebied op het ruimtelijk uitvoeringsplan. In het voorgestelde artikel 145bis, § 2 wordt de mogelijkheid gecreëerd het gebruik te wijzigen van een bestaand vergund landbouwbedrijf. De regering zal een lijst vastleggen

van mogelijke gebruikswijzigingen. In het kader van de zogenaamde warme sanering van de veestapel door vrijwillige stopzetting (decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of eerdere diersoorten) heeft de minister samen met de minister bevoegd voor landbouw toegezegd om dergelijke lijst op te stellen. Er moet een oplossing worden gevonden voor de landbouwbedrijven die zone-eigen zijn zolang ze worden geëxploiteerd, maar die zonevreemd worden bij de stopzetting van het bedrijf. Als die bedrijven niet worden heringekeurd in een ruimtelijk uitvoeringsplan, wat het geval zal zijn in 99 percent van de gevallen, rijst het probleem van de planbaten niet. In het andere geval is een functiewijziging inderdaad onderhevig aan planbaten.

De heer *Jef Van Looy* concludeert dat als de bestemming niet wordt gewijzigd en men richt de woning in als een taverne of horeca-zaak in, er geen planbaten moeten worden betaald. Als de bestemming wordt wel gewijzigd, zullen er wel planbaten moeten worden betaald.

De *minister* stelt verder dat in het kader van de stimulering van het toerisme, en op vraag van de minister bevoegd voor toerisme, mogelijkheden worden gecreëerd voor het wijzigen van de bedrijfswoning en de bijgebouwen in tijdelijke verblijfgelegenheden, op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming aanwezig blijft.

Ook de heer *Patrick Lachaert* merkt op dat niet uit het oog mag worden verloren dat er een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan moet zijn. Er kan eigenlijk pas sprake zijn van planbaten zodra een uitvoeringsplan de zonevreemde woningen zone-eigen maakt, door ze in een woongebied of woonkorrels onder te brengen. Indien een gemeente een ruimtelijk uitvoeringsplan maakt dat zonevreemde woningen in een woonkorrel plaatst, zullen de eigenaars van die woningen geen planbaten voor een meerwaarde moeten betalen. Indien die woningen worden omgevormd tot bijvoorbeeld een appartementsgebouw, is dit wel het geval. Een aantal woningen zouden een andere bestemming kunnen krijgen, zoals een horeca-zaak. Ook dan zijn er planbaten verschuldigd. Indien een zonevreemde woning plots in een woongebied komt te liggen, zal men de woning ook tegen betere voorwaarden kunnen verkopen dan toen de woning nog zonevreemd was. Het lid heeft geen probleem met deze modaliteiten.

De heer *Pieter Huybrechts* stelt dat hij volledig achter het amendement nr. 16 van de heer *Kindermans* en mede-indieners staat. Het stemt volgens het lid in grote lijnen overeen met het voorstel van decreet van de heren *Frans Wymeersch*, *Filip Dewinter*, *Pieter Huybrechts* en mevrouw *Marijke Dillen* houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, tot afschaffing van het systeem van planbaten (*Parl. St. VI. Parl. 2000-2001, 619/1*) dat reeds op 14 maart 2001 werd ingediend. Het lid is verheugd dat de CVP de fouten uit het verleden heeft ingezien en die nu probeert recht te zetten. Op de woningen die de overheid destijds zonevreemd heeft gemaakt, moeten naar zijn mening nooit planbaten worden betaald. De heer *Huybrechts* betreurt dat het voorstel van de meerderheid de planbatenregeling nog veel ingewikkelder maakt, hoewel steeds wordt beweerd dat de Vlaamse regering naar een vereenvoudiging van de regelgeving en meer transparantie streeft. Daarom stelt het lid voor om een eenvoudige oplossing te kiezen en de planbaten af te schaffen.

De *minister* stelt dat de Vlaamse regering de planbaten niet in alle situaties wil schrappen. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen staat dat er bijkomend 10.000 hectare aan bedrijventerreinen moet worden aangelegd. Het kan niet de bedoeling zijn dat er geen planbaten verschuldigd zouden zijn naar aanleiding van de omzetting van een landbouwzone in een bedrijventerrein, gelet op het prijsverschil per vierkante meter van percelen tussen deze twee gebieden. De in amendement nr. 1 voorgestelde regeling van de planbaten is volgens de minister sociaal rechtvaardig. Iemand wiens woning planologisch opnieuw op de juiste manier wordt ingekeurd, kan daar gewoon blijven wonen. Hij is geen planbaten verschuldigd, noch bij het bezit, noch bij de verkoop, noch bij nalatenschap via successie. Natuurlijk is het mogelijk dat die nieuwe planologische inkleuring een meerwaarde genereert. Dan kunnen planbaten van toepassing zijn. Daarenboven wordt er nog eens een sociale correctie doorgevoerd : wanneer het KI voor de woning kleiner is dan 30.000 frank, dan zijn planbaten niet aan de orde.

De heer *Johan De Roo* repliceert dat indien een woning wordt verbouwd of herbouwd, er nog maar uiterst zelden sprake van een KI van minder dan 30.000 frank. Indien een kleine zonevreemde woning wordt uitgebreid, zal het KI al vlug boven de gestelde grens komen te liggen en kunnen na een verbouwing planbaten verschuldigd zijn. De heer *De Roo* vraagt waarom de regeling van de maximale uitbreiding met 100 percent in het nieuwe ar-

tikel 145bis behouden blijft, als wordt aanvaard dat de sociale standaardnorm 850 kubieke meter is, kelders inbegrepen en buitenmuren niet inbegrepen. Waarom wordt de norm niet meteen vastgesteld op 850 kubieke meter indien wordt aanvaard dat de woning mag blijven staan en mag worden verbouwd en herbouwd? Het lid pleit voor meer duidelijkheid, zodat de betrokken burgers correct kunnen worden geïnformeerd. Nu worden de betrokkenen misleid door de regel van een kadastraal inkomen van 30.000 frank. Indien dat de grens is, zullen de meeste mensen de facto wel planbaten betalen.

De heer *Bruno Tobback* stelt dat er nood is aan verschillende soorten woningen. Er is een markt voor kleine woningen, voor middelgrote woningen en voor heel grote woningen. Het is niet de bedoeling dat iedere woning beantwoordt aan de norm van 850 kubieke meter. Dat is de norm die in de sociale huisvesting wordt gehanteerd voor een gezin met drie kinderen. Er is bovendien sprake van gezinsverdunning, met hoe langer hoe meer één-, twee- en driepersoonsgezinnen. Het uitgangspunt kan niet zijn dat het in Vlaanderen een basisrecht is om van een kleine woning een middelgrote woning te maken. Wie geïnteresseerd is in een kleine woning, moet een kleine woning kunnen kopen, net zoals iemand die geïnteresseerd is in een grote woning een grote woning moet kunnen kopen. Als de tendens van gezinsverdunning zich blijft doorzetten, zal de behoefte aan kleine woningen nog toenemen.

De filosofie van de nieuwe planbatenregeling is volgens het lid dat men die planbaten enkel betaalt indien een potentiële meerwaarde effectief wordt gerealiseerd, naar aanleiding van een verkoop of wanneer men een vergunning krijgt die voorheen niet kon worden verleend. Voor een kleine woning die wordt ingeschreven als zone-eigen, zijn geen planbaten verschuldigd, tenzij men er een middelgrote woning van maakt.

De heer *Frans Wymeersch* stelt vast dat in verband met de overgang van zonevreemde naar zone-eigen woning, altijd over een meerwaarde wordt gesproken. Nochtans heeft de overheid via haar maatregelen de woningen zonevreemd gemaakt, met een mindere waarde tot gevolg. Nu zouden die woningen terug de waarde krijgen die ze normaal gezien zouden moeten hebben. Daarom is het volgens het lid fundamenteel onrechtvaardig om daar in om het even welk geval planbaten voor te moeten betalen. De heer Wymeersch kan de redenering van de minister gedeeltelijk volgen dat de overheid niet anders kan dan planbaten heffen op het ogen-

blik dat de overheid voor een eigenaar een meerwaarde creëert door bijvoorbeeld van zijn landbouwzone een woonzone te maken. Maar nu gaat het over woningen die door maatregelen van de overheid in het verleden minder waard zijn geworden. Als principe zou nu worden ingevoerd dat er geen planbaten worden geheven, maar daarbij worden allerlei uitzonderingen gecreëerd. Volgens de heer Wymeersch is het principieel en politiek incorrect eigenaars die beschikken over vergunde woningen, planbaten te laten betalen, om het even welke elementen daarbij in overweging worden genomen.

De *minister* vindt de kritiek dat de voorgestelde regeling complex en onduidelijk is onterecht. De tekst is vrij eenvoudig: in artikel 88, § 2 van het decreet van 18 mei wordt bepaald dat in bepaalde gevallen geen planbatenheffing verschuldigd is. Een van die gevallen is de volledige vrijstelling van planbaten voor een zonevreemde woning die zone-eigen wordt. Als het echter gaat om een woning met een KI van meer dan 30.000 frank, geldt een andere regeling en kunnen onder bepaalde voorwaarden planbaten verschuldigd zijn.

Het gaat om het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen, zoals bekend op het moment van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Wanneer het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in werking treedt op 1 september 2001 en daardoor een zonevreemde woning zone-eigen wordt, dan wordt het KI op datum van 1 september 2001 nagegaan.

De *minister* geeft het voorbeeld van een bescheiden zonevreemde woning met een volume van 540 kubieke meter. Die mag worden uitgebreid tot 850 kubieke meter en als de woning zone-eigen wordt, mag daar 25 nog percent bijkomen zonder dat er sprake kan zijn van planbaten. Dat geeft een woning van 1062,5 kubieke meter. Wie een nog grotere woning realiseert, bekomt manifest een planologisch voordeel en dan kan er sprake zijn van planbaten. Het bedrag van de planbatenheffing wordt vastgesteld op basis van artikel 89 van het decreet van 18 mei 1999. Volgens de *minister* gaat het niet om onoverkomelijke bedragen.

Ook de heer *Ludo Sannen* stelt dat de teksten verkeerd worden geïnterpreteerd. De overheid vraagt geen planbaten voor woningen. Planbaten worden enkel gevraagd wanneer een burger een stuk grond heeft waarvan de bestemming wordt gewijzigd en die grond aldus een meerwaarde krijgt. Indien een perceel met een woning in een landbouwgebied ongemoeid wordt gelaten, dan zijn er geen planba-

ten. Wie een weiland heeft dat bouwgrond wordt, moet volgens het lid terecht planbaten betalen. De principiële vrijstelling voor zonevreemde woningen is volgens de Agalev-fractie terecht, want eigenaars in die situatie gebruikten de woning en de grond in kwestie al. Het moet mogelijk zijn om die zonevreemde woning comfortabeler te maken.

Enkel wie een stuk grond of een woning op een andere manier gaat gebruiken, zal planbaten verschuldigd zijn. Wie van een eenvoudige woning een villa maakt, wat een uitbreiding met meer dan 25 percent inhoudt, of een winkel of een bedrijf begint in de zonevreemde woning, geeft een andere invulling aan zijn of haar grond. Die persoon zal moeten betalen voor de meerwaarde die deze grond heeft gekregen door de planwijzigingen, wat volgens het lid niet meer dan rechtvaardig is. Alle andere woningen buiten de woonzones zullen nooit planbaten moeten betalen. De eigenaars van deze woningen weten dus nu al wat hun basisrechten zullen zijn.

Natuurlijk wordt er een verschil gemaakt tussen woningen in een landbouwgebied en woningen in een kwetsbaar gebied. Voor beide categorieën van woningen is evenwel duidelijk waar hun eigenaars aan toe zijn en wat hun basisrechten inhouden. De gemeente mag van deze regeling wel afwijken en de mogelijkheden van deze eigenaars verbeteren, maar niet hun basisrechten aantasten. De heer Sannen ziet dan ook geen moeilijkheden maar vreest dat de tekst in de discussie verkeerd wordt geïnterpreteerd.

De heer *Gerald Kindermans* stoort zich aan het verschil tussen communicatie en inhoud. Het lid verwijst naar de opmerking van de minister dat de planbaten de regel zijn maar dat in bepaalde gevallen vrijstellingen worden gegeven. In de persmededelingen staat echter dat voor zonevreemde woningen in principe geen planbaten zijn verschuldigd, terwijl het net het omgekeerde is. Ofwel is het principe dat er geen planbaten moeten worden betaald, behalve in bepaalde omstandigheden, ofwel is het principe dat er wel planbaten moeten worden betaald, mits bepaalde uitzonderingen. Enkel het tweede geval stemt overeen met de voorgestelde tekst.

In de verantwoording bij amendement nr.1 leest de heer *Kindermans* dat de vrijstelling wordt gegeven voor "woningen met een meer dan gemiddelde welstand." Blijkbaar is een woning met een KI van meer dan 30.000 frank volgens de indieners een woning met een meer dan gemiddelde welstand.

Het lid vraagt of het correct is dat een eigenaar minder risico loopt om planbaten te moeten betalen als de woning voor het ingaan van een ruimtelijk uitvoeringsplan maximaal wordt uitgebreid.

De *minister* antwoordt dat het de bedoeling is dat een zonevreemde woning, dus een woning die niet zone-eigen wordt, mag uitbreiden tot 850 kubieke meter. Deze uitbreiding mag de 100 percent volumevermeerdering niet overschrijden. Indien er in het kader van een ruimtelijk uitvoeringsplan een herinkleuring gebeurt, dan nog zijn er geen planbaten verschuldigd. De woning blijft immers wat ze is. Enkel indien men gebruikmaakt van de herinkleuring om aan die zonevreemde woning, die zone-eigen is geworden, bepaalde wijzigingen door te voeren, kunnen onder bepaalde voorwaarden planbaten worden geheven.

*artikel 88, § 2, laatste lid
speculatieve meerwaarde*

Volgens de heer *Gerald Kindermans* is het duidelijk dat de bepaling over de speculatieve meerwaarde in het laatste lid van de voorgestelde tekst van artikel 88, § 2 nooit op enig concreet geval van toepassing zal zijn.

Volgens de verantwoording bij het amendement nr. 1 moeten twee voorwaarden worden vervuld. De belastingplichtige moet op het ogenblik van de aankoop een belangrijk risico nemen en de intentie om belangrijke winsten te realiseren moet aanwezig zijn. Het beheer van een privé-vermogen valt niet onder deze regel, als men dit vermogen beheert als een goede huisvader, zelfs al worden er aanzienlijke winsten gemaakt. Iemand die door de verkoop van onroerend goed binnen de voorwaarden en termijnen van het voorstel van decreet een aanzienlijke winst maakt, zal geen planbaten moeten betalen voor speculatieve meerwaarde, tenzij de administratie kan aantonen dat er een belangrijk risico was. De vraag is hoe de administratie dergelijk oordeel gaat vellen. De administratie beschikt wel over specialisten inzake ruimtelijke ordening, maar niet over belastingdeskundigen.

De tweede voorwaarde is de intentie een belangrijke winst te maken. Iemand die een onroerend goed koopt en het verkoopt op een moment dat de waarde ervan is gestegen, kan daardoor een aanzienlijke winst realiseren. Zolang hij of zij echter niet de intentie had om grote winsten te realiseren, is er geen sprake van speculatie. De heer *Kindermans* wijst op het subjectief aspect van het criterium 'intentie' en vraagt zich af hoe de administratie Ruimtelijke Ordening ooit zal kunnen bewijzen

dat een eigenaar van een zonevreemde woning een belangrijk risico heeft genomen en de intentie had belangrijke winsten te realiseren. Volgens het lid zijn de indieners van het voorstel van decreet er zich heel goed van bewust dat deze bepaling niet toepasbaar is in de praktijk.

De heer *Johan De Roo* sluit zich hierbij aan. De indieners van het voorstel van decreet beseffen maar al te goed dat de bepaling over speculatieve meerwaarde louter een doekje voor het bloeden is. Volgens de spreker zal de speculatieve meerwaarde nauwelijks of niet kunnen worden aangetoond. Hoewel er in een aantal gevallen zeker sprake is van speculatie, wordt dit in het decreet niet verder verduidelijkt. In de verantwoording wordt enkel verwezen naar de fiscale wetgeving.

De heer *Patrick Lachaert* repliceert dat het berip 'speculatieve meerwaarde' niet uit de lucht is gegrepen. Het begrip wordt in de fiscale wetgeving en in de rechtspraak uitgebreid behandeld. Het principe en de rechtsfiguur van de speculatieve meerwaarde kan dan ook zonder problemen in het decreet op de ruimtelijke ordening worden toegepast.

Het enige probleem is volgens het lid dat de Vlaamse regering zal moeten bepalen wat de normale stijging is van de waarde van onroerende goederen en welke stijgingen zeker niet normaal kunnen worden genoemd. De Vlaamse regering zou kunnen bepalen dat de stijging niet hoger mag zijn dan een bepaald percentage. Indien de waarde van de woning in die tijd meer is gestegen, zijn er nog geen planbaten verschuldigd zolang men de winst niet effectief realiseert.

De heer *Bruno Tobback* merkt op dat de tekst van het decreet de enige geldende is en dat toelichting aangeeft hoe men dit zal interpreteren. Volgens het lid heeft de heer *Lachaert* een correcte interpretatie gegeven. Er bestaan buiten de ruimtelijke ordening ook andere criteria die tot een duidelijke interpretatie leiden. Voorbeelden hiervan zijn een abnormale waardeverhoging die het gemiddelde ver overschrijdt, de termijn van de eigendom en de bebouwing. De fiscale wetgeving biedt heel wat mogelijke criteria om de speculatieve meerwaarde te beoordelen. In ieder geval gaat het hier duidelijk niet om een gezin dat een woning koopt, om zeven jaar later te verhuizen en een redelijke winst te maken bij de verkoop van de woning. In dat geval is er geen sprake van speculatie.

Volgens mevrouw *Isabel Verriest* moet het inschrijven van het begrip 'speculatieve meerwaarde' in het decreet leiden tot reflectie over de wijze waar-

op speculatie kan worden gedetecteerd en kan worden tegengegaan. Dat geldt trouwens niet alleen in het kader van de zonevreemde woningen, maar is ook voor andere aspecten van het grondbeleid van belang.

De heer *Johan De Roo* vreest voor rechtsonzekerheid omdat er geen decretale bepaling is van de speculatie en bijgevolg de interpretatie aan de administratie wordt overgelaten.

Het subamendement nr. 16 van de heren Kindermans, Van Looy, De Meyer, Laurys en Matthijs wordt verworpen met 8 stemmen tegen 7.

Het subamendement nr. 14 van de heren Lachaert en Tobback, mevrouw Verriest en de heer Lauwers wordt aangenomen met 15 stemmen.

Het subamendement nr. 15 van de heren Lachaert en Tobback, mevrouw Verriest en de heer Lauwers wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 7.

Het amendement nr. 1 wordt gesplitst voor de stemming. De voorgestelde tekst van artikel 88, § 2, 4° wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 7. Het tweede deel van amendement nr. 1 (de voorgestelde volgende leden van artikel 88, § 2) wordt eveneens aangenomen met 8 stemmen tegen 7.

Dit artikel wordt in de tekst aangenomen door de commissie hernummerd in artikel 2.

Artikel 1ter (nieuw)

artikel 89, § 4

Amendement nr. 2 van de heren *Lachaert* en *Tobback*, mevrouw *Verriest* en de heer *Lauwers* strekt ertoe een nieuw artikel 1ter in het voorstel van decreet te voegen. Daarin wordt de schrapping van artikel 89, § 4° en de volgende leden voorgesteld.

Bij de verantwoording wordt verwezen naar amendement nr. 1. De bepaling betreffende de opschorting van de planbaten kan worden geschrapt omdat in artikel 88, § 2 de vrijstelling van planbaten wordt opgenomen.

Het amendement nr. 2 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 7.

Dit artikel wordt in de tekst aangenomen door de commissie hernummerd in artikel 3.

Artikel 1quater (nieuw)

artikel 96, § 5

Amendement nr. 17 van de heren Kindermans, Van Looy, de Meyer, Laurys en Matthijs strekt ertoe een nieuw artikel 1quater in te voegen. Daarin wordt aan artikel 96 van het decreet van 18 mei 1999 een § 5 toegevoegd. In de nieuwe paragraaf wordt bepaald dat de gemeenten bij prioriteit de zonevrije woningen in het vergunningenregister moeten opnemen. Dit register moet worden opgemaakt tegen 1 mei 2002. De zonevrije woningen die in het vergunningenregister werden opgenomen en waarvan de vergunningstoestand werd nagegaan en in orde werd bevonden, zullen worden benoemd als "woningen buiten het woongebied".

Volgens de indieners strekt het amendement ertoe de benaming 'zonevrije woningen' ongedaan te maken. Naar aanleiding van het opstellen van het vergunningenregister zal de situatie van iedere woning worden nagegaan. Van die gelegenheid kan gebruik gemaakt worden om komaf te maken met het zonevrij karakter van een woning door die woningen vanaf dat moment aan te duiden als 'woning buiten het woongebied'. Het opstellen van het vergunningenregister zou volgens de heer Kindermans een ideaal scharniermoment zijn om rechtszekerheid te creëren en bij de publieke opinie het woord 'zonevrij' definitief te laten verdwijnen.

De heer *Bruno Tobback* is niet gekant tegen de idee op zich om zonevrije woningen anders te benoemen in de wetgeving. In de publieke opinie zal de benaming van de zonevrije woningen echter niet veranderen louter en alleen door een nieuwe benaming in het decreet. Het lid vraagt of het zou betekenen dat de gemeenten, die al een moeilijke taak hebben aan het verlenen van vergunningen en het opstellen van vergunningenregisters, ook nog eens het register moeten opsplitsen in zonevrije woningen en andere woningen, wat niet altijd eenvoudig uit de gegevens kan worden afgeleid. Afhankelijk van de snelheid van de gemeentelijke administraties zullen er dan zonevrije woningen zijn die nog altijd zonevrije woningen heten en zonevrije woningen die woningen buiten het woongebied heten. De heer *Tobback* vindt de voorgestelde bepaling dan ook geen geschikte oplossing.

De heer *Gerald Kindermans* verwijst naar een eerdere uitspraak van de minister over het voornemen om een gradatie aan te brengen in de informatie die moet worden opgenomen in het vergunningen-

register en een aantal gegevens bij voorrang in het register te laten opnemen. Het scheppen van rechtszekerheid wordt volgens het lid ook in de hand gewerkt door de snelheid waarmee eigenaars van zonevrije woningen weten waar ze aan toe zijn. Op dit moment weten vele gemeenten niet hoeveel zonevrije woningen er op hun grondgebied liggen. Daarom zou het logisch zijn dat eerst werk wordt gemaakt van het inventariseren van de zonevrije woningen, zodat men op korte termijn over deze gegevens beschikt in elke gemeente.

De *minister* verwijst naar het principe dat het vergunningenregister klaar moet zijn op 1 mei 2002. De administratie onderzoekt welke gegevens moeten worden opgenomen in het register tegen die datum. De bedoeling is om met scharnierjaren te werken. Het minimum dat tegen 1 mei 2002 moet opgenomen zijn in het vergunningenregister, zijn bijvoorbeeld alle bouwvergunningen afgeleverd na 1 januari 1990. Verder zullen alle nieuwe vergunningen automatisch in het vergunningenregister moeten worden opgenomen. De notarissen moeten na 1 mei 2002, op het moment dat ze hun informatieplicht vervullen en als die betrekking heeft op een eigendom van vóór die scharnierdatum, informatie opvragen bij de gemeente. Bij die gelegenheid kan de vergunning in het register worden opgenomen. Het gevolg is dat gaandeweg de databank wordt uitgebouwd. Tegen 1 mei 2006 moeten de gemeenten over een uitvoeringsplan zonevrije woningen beschikken. De veronderstelling is dat die zonevrije woningen zullen zijn geïnventariseerd en opgenomen in het vergunningenregister vooraleer het GRUP wordt opgesteld.

Het amendement nr. 17 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 4.

Artikel 2

artikel 99, § 1

Amendement nr. 18 van de heren Kindermans, Van Looy, de Meyer, Laurys en Matthijs strekt ertoe een 3° en 4° toe te voegen aan artikel 2 van het voorstel van decreet, dat artikel 99, § 1, van het decreet van 18 mei 1999 wijzigt. Onder 3° wordt de omschrijving in het derde lid van artikel 99, § 1, van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit verduidelijkt. Onder 4° wordt een bepaling toegevoegd over instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit.

Onder instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, worden volgens de indieners werken verstaan die het gebruik van een woning of gebouw voor de toekomst veilig stellen door ingrepen die betrekking hebben op de constructieve elementen. Daaronder wordt onder meer begrepen het vervangen van dakgebinten of dragende balken van het dak en het gedeeltelijk herbouwen of vervangen van de bestaande buitenmuren.

De heer *Gerald Kindermans* zegt sterk te twijfelen aan de noodzaak van een stedenbouwkundige vergunning voor werken voor de structurele instandhouding van een gebouw. Ingerepen voor de instandhouding en het onderhoud van een gebouw veranderen niets aan het uitzicht van het gebouw en schaden de ruimtelijke draagkracht niet. In de praktijk zal het voorstel vervat in het huidige artikel 2 leiden tot administratieve verplichtingen voor de burger en verdere overbelasting van de administratie.

Daarom wordt in amendement nr. 18 voorgesteld om het uitvoeren van structurele instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit van een bestaande vergunde woning of een bestaand vergund gebouw, toe te laten zonder stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering voor verkrotte woningen of gebouwen. Het volstaat dat er aangifte of melding van de werken wordt gedaan bij het gemeentebestuur en dat bij de aangifte een door een architect ondertekend plan van de werken wordt gevoegd. De vergunningsplicht wordt dus vervangen door een meldingsplicht. Het door de architect goedgekeurd plan moet samen met het meldingsdocument bij de gemeente worden ingediend, waarna de werken aangevat mogen worden zonder dat een vergunning moet worden aangevraagd.

Het amendement nr. 18 moet ook gezien worden in relatie met het amendement nr. 28 op artikel 4 en het subamendement nr. 29 van de heren Kindermans, Van Looy, de Meyer, Laurys en Matthijs op amendement nr. 11 van de heren Lachaert en Tobback, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers (cfr. infra).

De *minister* zegt overtuigd te zijn dat de stedenbouwkundige vergunningen op een snelle en eenvoudige wijze moeten worden verleend. Hij meent dat een aanpassing noodzakelijk is van het uitvoeringsbesluit van 5 mei 2000 dat een aantal werken vrijstelt van het advies van de gemachtigde ambtenaar. De gemeentebesturen moeten bouwvergunningen voor het vervangen of het herstellen van

een dak kunnen afleveren zonder advies van de gemachtigde ambtenaar. De minister engageert zich ertoe om het besluit in die zin aan te passen, zodat gemeentebesturen die werken kunnen vergunnen. Verder is hij van oordeel dat het niet verstandig is om naast de werken die niet aan het advies van de gemachtigde ambtenaar zijn onderworpen en de werken die hieraan wel zijn onderworpen, nog een derde categorie in het leven te roepen. Het is volgens de minister niet aangewezen om de meldingsplicht, zoals die momenteel in de milieuwetgeving bestaat, ook in de ruimtelijke ordening in te voeren.

Aangezien in de kwetsbare gebieden voorzichtigheid geboden is, is het volgens de minister zeer belangrijk dat er een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend. Indien het gemeentebestuur een vergunning heeft afgeleverd, is er minder discussie mogelijk over eventuele klachten en overtredingen. De vergunningsplicht moet dus niet louter worden beschouwd als een last die aan de bouwheer wordt opgelegd. De bouwheer wordt op deze wijze ook beschermd bij disputen die bijvoorbeeld tijdens de werken kunnen ontstaan.

Bij de invoering van een loutere meldingsplicht is er geen bescherming van de bouwheer bij latere problemen. Verder treedt de aankoopplicht in het nieuwe artikel 195quater in werking indien de overheid in bepaalde gevallen weigert om een vergunning af te leveren. De stedenbouwkundige vergunning dient dus als basis voor de aankoopverplichting.

De heer *Gerald Kindermans* wijst op de grote tijdsdruk bij herstellingen aan vernielde of beschadigde woningen in geval van heirkacht of overmacht. Eigenaars die het slachtoffer zijn van een ramp of een brand, moeten soms maanden wachten op een stedenbouwkundige vergunning. Indien het gemeentebestuur hier zonder advies van de gemachtigde ambtenaar over kan beslissen, zal die periode uiteraard korter worden. De mogelijkheid van een schorsing door de administratie blijft evenwel bestaan. Hoewel het om gevallen van heirkacht gaat, kan de administratie beslissen om de ruimtelijke draagkracht te toetsen en bepaalde ingrepen weigeren. Ondanks het feit dat de maandenlange wachttijd korter zal worden, is er dus nog altijd de dreiging van een schorsing of een weigering door de administratie.

Indien iemand het dak van zijn vergunde woning wil herstellen of vervangen naar aanleiding van een geval van heirkacht, zou de administratie volgens de heer Kindermans van die gelegenheid geen ge-

bruik mogen maken om de ruimtelijke draagkracht te toetsen en om, op basis van deze toetsing, eventueel de herstellingen te verbieden. De onzekerheid blijft bestaan zolang het in principe voor de administratie mogelijk blijft om herstellingen te verbieden. Omdat de weigeringen waarschijnlijk vooral betrekking zullen hebben op de kwetsbare gebieden, waarbij het om zeer uitzonderlijke gevallen zou gaan, betekent dit dat een voor 99 percent van de gebouwen zinloze vergunningsprocedure wordt ingevoerd.

De heer *Kindermans* vraagt of de mogelijkheid niet bestaat om de vergunning voor verbouwingen of herstellingen slechts in bepaalde, duidelijk gedefinieerde gebieden verplicht te maken. Het is volgens het lid ongepast dat de overheid een geval van heirkraft aangrijpt om te beslissen dat een woning op een bepaalde plaats moet verdwijnen.

De *minister* repliceert dat de ruimtelijke ordening steunt op vergunningsprocedures en dat hij zich ertoe verbindt de procedures zo kort mogelijk te houden. Indien het de instandhouding of een herstelling van een zonevreemde constructie in een kwetsbaar gebied betreft, moet de vergunning zijns inziens door het gemeentebestuur worden afgeleverd. Een meldingsplicht gecombineerd met een plan van een architect, biedt geen enkele meerwaarde ten opzichte van een vergunningsprocedure.

Het amendement nr. 18 van de heren Kindermans, Van Looy, de Meyer, Laurys en Matthijs wordt verworpen met 8 stemmen tegen 7.

Het artikel 2 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 4 bij 3 onthoudingen.

Dit artikel wordt in de tekst aangenomen door de commissie hernummerd in artikel 4.

Artikel 2bis (nieuw)

artikel 100, § 5

Amendement nr. 3 van de heren Lachaert en Tobback, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers strekt ertoe een nieuw artikel 2bis in het voorstel van decreet te voegen dat een wijziging aanbrengt in artikel 100, § 5 van het decreet van 18 mei 1999.

Het onderscheid dat wordt ingevoerd in de artikelen 99, § 1 en artikel 195bis tussen de instandhoudingswerken- of onderhoudswerken, welke al dan

niet betrekking hebben op de stabiliteit, moet ook verder gespecificeerd worden in artikel 100, § 5 voor gebouwen die getroffen worden door een ontworpen rooilijn.

Het amendement nr. 3 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 7

Dit artikel wordt in de tekst aangenomen door de commissie hernummerd in artikel 5.

Artikel 2ter (nieuw)

artikel 109, § 1

Amendement nr. 4 van de heren Lachaert en Tobback, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers strekt ertoe een artikel 2ter in het voorstel van decreet in te voegen. Daardoor zou na het derde lid een nieuw lid worden toegevoegd aan artikel 109, § 1 : “De vergunningsaanvragen in het kader van artikel 145bis en 195bis, eerste lid, 1° en 2°, worden onderworpen aan een openbaar onderzoek.”.

Omdat in de voorgestelde regeling de vergunningverlenende overheid bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor werken aan een zonevreemde woning mag afwijken van de voorschriften van een plan van aanleg, wordt ervoor geopteerd om dit type van vergunningsaanvragen, behoudens voor de onderhouds- en instandhoudingswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, steeds aan een openbaar onderzoek te onderwerpen. Dit is trouwens ook reeds het geval in de huidige regeling. Gelet op de bepalingen van artikel 109 en van het uitvoeringsbesluit van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, is het logisch voor de coherentie van de regelgeving de verplichting met betrekking tot het openbaar onderzoek op deze plaats in te voegen.

De heer *Jef Van Looy* vraagt met betrekking tot de vergunningsaanvragen in het kader van artikel 145bis en 195 bis, eerste lid, 1° en 2°, of artikel 195 bis, eerste lid, 3° doelbewust niet wordt vermeld.

Minister *Dirk Van Mechelen* antwoordt dat bewust voorbehoud wordt gemaakt voor de onderhouds- en instandhoudingswerken bedoeld in artikel 195bis, eerste lid, 3°.

Het amendement nr. 4 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 7.

Dit artikel wordt in de tekst aangenomen door de commissie hernummerd in artikel 6.

Artikelen 2bis en 2ter (nieuw)

artikelen 137, § 1 en 141

Amendement nr. 19 van de heren Kindermans, Van Looy, de Meyer, Laurys en Matthijs strekt ertoe een artikel 2bis in te voegen in het voorstel van decreet. Daarin wordt een bepaling toegevoegd aan artikel 137, § 1, eerste lid, 2°, van het decreet van 18 mei 1999, die luidt als volgt: "Indien een woning het voorwerp uitmaakt van een transactie volgens deze bepaling en ze gelegen is in een zone waar de woonfunctie niet de hoofdbestemming is, dan dient in de akte uitdrukkelijk aangegeven te worden dat de woning hetzij "een overeenkomstig artikel 74bis te onteigenen woning" hetzij "een woning die zonevreemd" respectievelijk "woning buiten het woongebied" is.

Volgens de indieners is het aangewezen dat de notaris verplicht wordt om in de notariële akte op te nemen dat het gaat om "een te onteigenen woning", "een zonevreemde woning" respectievelijk "een woning buiten een woongebied", gelegen in een landbouwgebied of natuurgebied. Het statuut en de juridische gevolgen daarvan moeten duidelijk worden vermeld. De notaris is volgens de heer Kindermans de meest geschikte persoon om meer details over de rechtsgevolgen te verstrekken, want veel kandidaat-kopers weten niet wat de aankoop van een woning of gebouw precies met zich meebrengt.

Bij amendement nr. 20 van dezelfde indieners wordt door een nieuw artikel 2ter eenzelfde regeling ingevoegd in artikel 141, eerste lid, van het decreet van 18 mei 1999, dat bepalingen over onder meer de onderhandse verkoop bevat.

De *minister* verklaart dat er reeds in een informatieplicht van de instrumenterende ambtenaren is voorzien in de artikelen 137 tot 142 van het decreet van 18 mei 1999.

Volgens de heer *Gerald Kindermans* is er een verschil tussen het feit dat in een akte wordt vermeld in welk gebied een woning gelegen is en de juridische consequenties die zulke ligging heeft. Hij geeft als voorbeeld een woning in agrarisch gebied met ecologische waarde. Voor de koper is het niet duidelijk of hij de woning nog mag uitbreiden of herbouwen. De indieners willen dat de notaris ver-

plicht zou worden om de rechtsgevolgen in de akte in te schrijven, zodat de koper perfect is ingelicht en op die manier wordt beschermd.

De heer *Patrick Lachaert* is van oordeel dat dit niet tot de taken van de notaris behoort en dat het aan de koper is om een juridische evaluatie te maken. De huidige bepalingen over de informatieplicht betekenen reeds een grote verbetering ten opzichte van de wet op de stedenbouw. De spreker vindt dat het echter niet aan de notaris is om alle mogelijke juridische gevolgen op te sommen. Het is voor een notaris niet eenvoudig om de stedenbouwkundige toestand van het gewestplan, het BPA en de stedenbouwkundige verordeningen na te kijken. De enige plaats die daarvoor in aanmerking komt, is de gemeentelijke administratie, die over het geheel van de gegevens moet beschikken.

De heer *Gerald Kindermans* zegt het argument van de heer Lachaert niet te begrijpen. Er wordt gewag gemaakt van meer rechtszekerheid, maar aan de andere kant wordt aanvaard dat aan de notarissen niet kan worden opgelegd om dit in de akte in te schrijven. Het moet de bedoeling zijn om de grootst mogelijke duidelijkheid en rechtszekerheid te scheppen. Daarom wensen de indieners van het amendement dat de notaris, die een professioneel deskundige is die door de overheid is gemachtigd om de akte te verlijden, in de akte zou opnemen welk statuut een woning heeft en welke de juridische gevolgen ervan zijn.

De heer *Bruno Tobbacq* is gewonnen voor een uitbreiding van de informatieplicht van de notarissen. Ook hij kan zich niet volledig vinden in de argumenten van de heer Lachaert, die de verantwoordelijkheid om informatie te verstrekken over wat met een woning wel of niet kan gebeuren, bij de gemeente legt. De verantwoordelijkheid zou voor een deel bij de notaris kunnen liggen in plaats van bij de individuele en meestal minder goed ingelichte koper. Volgens de heer Tobbacq bieden de amendementen nrs. 19 en 20 echter geen oplossing, want er is geen enkele meerwaarde ten opzichte van de bestaande regeling. Vandaag geldt dat de planologische bestemming van een perceel grond in de akte moet worden vermeld. Het feit dat een woning zonevreemd is, wordt dus in de akte vermeld. De koper kent daarmee nog steeds de juridische gevolgen niet. Het kan nog zijn dat de woning in een agrarisch gebied ligt of dat het om een woning met bijzondere bestemmingsvoorschriften gaat. De heer Tobbacq is wel bereid om te zoeken naar een mogelijke uitbreiding van de informatieplicht van de notaris.

Volgens de heer *Patrick Lachaert* kan eventueel worden gedacht aan het vragen van een stedenbouwkundig attest vooraleer de akte wordt verleend.

De amendementen nrs. 19 en 20 worden verworpen met 8 stemmen tegen 7.

Artikel 2quater

Amendement nr. 5 van de heren Lachaert en Tobback, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers strekt ertoe een nieuw artikel 2quater in het voorstel van decreet in te voegen. In titel IV van het decreet van 18 mei 1999 wordt het opschrift van hoofdstuk IV vervangen door : “Rechtszekerheid inzake vergunde woningen en gebouwen, die gelegen zijn buiten de geëigende bestemmingszone”.

De indieners stellen ter verantwoording dat het opschrift van hoofdstuk IV wordt gewijzigd omdat het de bedoeling is om in het decreet van 18 mei 1999 een duidelijk, overzichtelijk en allesomvattend hoofdstuk op te nemen dat de basisrechten bevat en bijgevolg rechtszekerheid biedt voor zonevreemde constructies.

Het amendement nr. 5 wordt aangenomen met 15 stemmen.

Dit artikel wordt in de tekst aangenomen door de commissie hernummerd in artikel 7.

Artikel 2quinquies (nieuw)

artikel 145

Amendement nr. 6 van de heren Lachaert en Tobback, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers strekt ertoe wijzigingen aan te brengen aan artikel 145, § 1, eerste lid, 2°, 3° en 4° en artikel 145, § 2 te vervangen.

Door de wijzigingen wordt volgens de indieners in essentie beoogd om enerzijds een maximale rechtszekerheid met betrekking tot het herbouwen te creëren voor de door overmacht getroffen woningen, in casu zonevreemde constructies die door overmacht vernield worden in een brand of een ramp, zoals een storm, overstroming, e.d.. Anderzijds wordt de regelgeving bewust beperkt tot datgene wat daadwerkelijk relevant is vanuit oogpunt van de ruimtelijke ordening. Vastgesteld wordt im-

mers dat in de huidige regeling tal van beperkende voorwaarden zijn opgenomen, die volgens de indieners niet relevant zijn vanuit ruimtelijk oogpunt.

Concreet zijn dit de belangrijkste wijzigingen die worden doorgevoerd :

- Artikel 145, § 1, eerste lid, 2° : de beperkende voorwaarde dat de woning volgens het bevolkingsregister gedurende ten minste drie jaar moet bewoond zijn, wordt vervangen door een bepaling die stelt dat de woning, volgens het bevolkingsregister, tot op de dag voorafgaand aan de vernieling of beschadiging bewoond dient te zijn. Ook de bewoordingen “door de aanvrager die tevens eigenaar is of erfgenaam in rechte lijn van de eigenaar” worden geschrapt omdat het vanuit ruimtelijk oogpunt niet relevant is door wie de woning werd bewoond ;
- Artikel 145, § 1, eerste lid, 3° : de voorwaarde dat de aanvraag dient te gebeuren binnen het jaar na de vernieling of beschadiging wordt vervangen door de bepaling dat de aanvraag moet gebeuren binnen het jaar na het uitkeren van verzekeringsbedrag ;
- Artikel 145, § 1, eerste lid, 4° : de opsomming van gebieden waarin de woning niet mag gelegen zijn om in aanmerking te komen voor heropbouw, wordt beperkt tot de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, de beschermde duingebieden en de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden. Woningen gesitueerd in agrarische gebieden met ecologische waarde of belang of agrarische gebieden met bijzondere waarde krijgen, in tegenstelling tot de huidige heikrachtregeling, dus de mogelijkheid tot heropbouw na ramp of brand.
- Artikel 145, § 2 : de beperkende voorwaarde, dat in geval het gebouw een woning is, de eigenaar binnen het Vlaams gewest geen andere woning mag bezitten om recht te hebben op de aanvullende premie van maximum 20 percent van de verzekerde waarde vanwege de Vlaamse regering, vervalt. De voorgestelde regeling beoogt bovendien dat het Vlaams Gewest in een schadeloosstelling zal voorzien van 100 percent van de marktconforme grondwaarde, mits overdracht van het eigendom aan het Vlaamse gewest.

Subamendement nr. 21 voorgesteld door de heren Kindermans, Van Looy, de Meyer, Laurys en Matthijs strekt ertoe de bij 3° voorgestelde tekst te vervangen door een bepaling die § 1, 4° van artikel 145 opheft. Het heropbouwen of verbouwen op dezelfde plaats van een vergunde woning na heirkraft moet volgens de indieners in elk gebied, zowel in kwetsbare als in niet-kwetsbare gebieden, mogelijk zijn. Op die manier wordt maximale rechtszekerheid gegeven aan eigenaars van door overmacht getroffen woningen. Het is voor de indieners onaanvaardbaar dat de overheid gebruik maakt van het noodlot dat mensen treft om op dat ogenblik ruimtelijk orde op zaken te stellen. Indien die woning volgens de overheid niet in dat gebied thuis hoort, moet ze consequent zijn, de eigenaars ontegenen en hun woning aankopen, maar geen misbruik maken van het moment waarop een ramp zich voordoet.

Volgens de heer *Gerald Kindermans* zijn ook de verzekeringsmaatschappijen en de banken moeilijk te vermurwen als het risico groter of zelfs onverzekerbaar wordt. Banken weigeren om hypotheekleningen toe te staan omdat ze geen garantie hebben dat de hypotheek ook zal kunnen worden gelicht op het ogenblik dat de lening niet meer zou worden terugbetaald. Daarom is er het voorstel om de uitsluiting voor de niet-kwetsbare gebieden te schrappen.

De heer *Pieter Huybrechts* sluit zich aan bij dit amendement nr. 21 maar vraagt de heer Kindermans of de heropbouw van een door heirkraft geheel of gedeeltelijk vernielde woning nog het voorwerp van een stedenbouwkundige vergunning moet uitmaken.

De heer *Gerald Kindermans* antwoordt dat ervoor geopteerd is om de vergunningsplicht te behouden, maar dan in die zin dat bij de aflevering van een dergelijke vergunning niet wordt geoordeeld of de woning nog wel op die plaats mag staan of over de vraag of de ruimtelijke draagkracht wordt geschaad. In plaats daarvan moet men stedenbouwkundig nagaan of die woning met een plan van een architect is gebouwd en of dit plan ook garanties biedt inzake veiligheid en de andere opgelegde normen, zoals door de Wooncode.

De heer *Johan De Roo* verwijst naar een interpellatie op 4 november 1997 van de heer Louis Bril tot de toenmalige minister van ruimtelijke ordening over het opheffen van een omzendbrief uit 1975 betreffende de oprichting van constructies ter vervanging van door brand of storm vernielde eigendommen (*Hand. Vl. Parl. 1997-1998, C17*). De

bespreking toonde duidelijk aan dat er over de fracties heen een grote eensgezindheid bestond over het feit dat er dringend nood was aan een duidelijke decretale regeling. Het lid verwijst naar ernstige en tragische omstandigheden waarbij gezinnen die worden getroffen door heirkraft, verplicht worden elders grond te zoeken en te herbouwen.

De heer De Roo vraagt waarom niet als basisrecht wordt aanvaard dat de door tragische omstandigheden van heirkraft, brand, vernieling, storm, enzovoort, getroffen woningen, hetzij in kwetsbare hetzij in niet-kwetsbare gebieden, minstens binnen hetzelfde volume mogen worden heropgebouwd. Het lid begrijpt niet waarom opnieuw een poging wordt ondernomen om weer beperkte omschrijvingen van gebieden in te lassen. Indien niet aanvaard wordt dat herbouwen van een door heirkraft getroffen woning een basisrecht is, zullen mensen die in kwetsbare gebieden wonen continu in onzekerheid blijven leven. Daarom moet dit basisrecht in de wetgeving op de ruimtelijke ordening worden ingeschreven.

Ook mevrouw *Maria Tyberghien-Vandenbussche* betreurt dat bepaalde gebieden, zoals de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, van de heirkraftregeling worden uitgesloten. Vaak wordt er al te gemakkelijk van uitgegaan dat enkel de duinen zelf beschermd duingebied zijn. In de voor het duingebied belangrijk landbouwgebieden liggen ook een groot aantal zonevreemde woningen.

Minister Dirk Van Mechelen laat opmerken dat verschillende beperkende voorwaarden worden geschrapt uit artikel 145 van het decreet van 18 mei 1999, decreet dat mee door de CVP-fractie werd goedgekeurd. De heer *Johan De Roo* repliceert dat tijdens de besprekingen in 1999 alle juridische argumenten werden aangehaald om te argumenteren dat geen veranderingen mogelijk waren aan het ontworpen artikel.

Volgens de *minister* was de heirkraftregeling van het decreet van 18 mei 1999 bijzonder rigide. Daarom wordt de schrapping van een aantal beperkende voorwaarden voorgesteld, zoals bijvoorbeeld de voorwaarde dat men drie jaar eigenaar van de woning moet zijn en dat het moet gaan over de enige woning in het Vlaamse gewest. Het aantal groene gebieden waar de heirkraftregeling niet van toepassing is, wordt verminderd. Als de heirkraftregeling niet van toepassing is, wordt de eigenaar voor 100 percent vergoed voor de eigendom. Hij krijgt het saldo op het niet-uitgekeerde bedrag van

de verzekeringsovereenkomst en wordt ook voor de grond vergoed. De conclusie van de minister is dat de voorgestelde regeling veel soepeler is dan de huidige regeling.

De minister geeft het voorbeeld van een zolder die afbrandt van een woning die in natuurgebied is gelegen. Die zolder mag opnieuw worden gebouwd. Als de woning volledig door brand is vernield, stelt zich inderdaad de vraag of een vergunning kan worden verleend.

De heer *Pieter Huybrechts* is van mening dat in dergelijk geval de eigenaar zijn woning wel opnieuw moet kunnen opbouwen.

De heer *Bruno Tobbac* wijst er op dat indien hij geen vergunning krijgt om de woning opnieuw op te bouwen, de eigenaar recht heeft op een vergoeding. Het lid verwijst naar het algemeen geldend principe van het recht op het genot van de eigendom. Als de overheid om bepaalde redenen dat recht ontnemt, moet de overheid zorgen voor een volledige vergoeding.

Het subamendement nr. 21 van de heren Kindermans, Van Looy, de Meyer, Laurys en Matthijs wordt verworpen met 8 stemmen tegen 7.

Het amendement nr. 6 van de heren Lachaert en Tobbac, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 7.

Dit artikel wordt in de tekst aangenomen door de commissie hernummerd in artikel 8.

Artikel 2sexies (nieuw)

artikel 145bis

Amendement nr. 7 van de heren Lachaert, Tobbac en Lauwers en mevrouw Vertriest strekt ertoe een nieuw artikel 2sexies in het voorstel van decreet in te voegen dat een artikel 145bis in titel IV, hoofdstuk IV van het decreet van 18 mei 1999 invoegt.

De heer *Patrick Lachaert* stelt dat het nieuwe artikel de bepalingen herneemt van de huidige overgangsmaatregel (artikel 43, § 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zoals gewijzigd door artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999) en omvormt tot een permanente regeling.

De regeling zou oorspronkelijk gelden voor een periode van vijf jaar (tot 17 juni 2004). In het voorstel van decreet werd eerst voorgesteld deze periode te verlengen tot 1 mei 2006, zolang er geen ruimtelijke uitvoeringsplan van kracht is. Door de permanente regeling in de vorm van het nieuwe artikel 145bis wordt volgens de indieners een basisrecht in het decreet ingeschreven waardoor vergunde woningen, die gesitueerd zijn in de ruimtelijke niet-kwetsbare gebieden en die niet in de geëigende zone volgens de gewestplannen werden ingekleurd, kunnen worden uitgebreid, verbouwd of zelfs herbouwd. Het betreft een basisrecht, dat minimaal in de ruimtelijke uitvoeringsplannen moet worden overgenomen en op basis van de ruimtelijke afwegingen kan worden verfiend of uitgebreid.

Het amendement wijzigt volgens de indieners verder een aantal fundamentele zaken :

- De redenering met betrekking tot de toelaatbare bestemmingsgebieden wordt omgedraaid. In plaats van een ‘positieve’ lijst, wordt er gewerkt met een ‘negatieve’ lijst van bestemmingsgebieden, waar de afwijkingsregeling niet meer toepasbaar is ;
- Het feit dat men eigenaar moest zijn voor 1 januari 1999 om gebruik te maken van het recht om te herbouwen, wordt geschrapt ;
- Het begrip ‘architecturale eigenheid’ wordt vervangen door ‘karakter en verschijningsvorm’ vermits het eerste een al te streng interpretatief karakter kan hebben ;
- Het begrip ‘verkrotting’ wordt meer gerelateerd aan zijn werkelijke bedoeling, met name ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijk gemaakte of onstabiele gebouwen uitsluiten van deze afwijkingsbepaling ;
- De uitbreiding van het bouwvolume wordt beperkt tot maximum 850 m³ nuttige ruimte. Met de nuttige ruimte wordt bedoeld de beloofbare ruimte, inclusief kelderruimte, zolderruimte en woningbijgebouwen, maar zonder de buitenmuren ;
- De vereiste van het palen aan een voldoende uitgeruste openbare weg wordt geschrapt.

Over deze wijzigingen werd uitgebreid gediscussieerd in de algemene bespreking. In de artikelsgewijze bespreking wordt opnieuw ingegaan op de begrippen “verkrotting” en “karakter en verschijningsvorm”, op het bouwvolume, de beperking van

de bestemmingsbieden en de wijziging van de hoofdfunctie

*artikel 145bis, § 1, inleidende zin
uitzondering versus afwijking*

Een subamendement nr. 22 van de heren Lachaert, Lauwers, Tobback en mevrouw Vertriest strekt ertoe om in de voorgestelde tekst van artikel 145bis, § 1, de inleidende zin te vervangen.

Aangezien de bepaling van het nieuwe artikel 145bis minimale rechten wil garanderen voor bestaande, vergunde (of vergund geachte) gebouwen moet, volgens de indieners, worden verduidelijkt dat het niet gaat om een afwijkingsregel, maar een uitzonderingsregel.

Het amendement is gebaseerd op een opmerking van de administratie, die, voor het geval de decreetgever inderdaad zogenaamde basisrechten wil toekennen, voorstelt om te spreken van een uitzonderingsmaatregel eerder dan een afwijkingsregel. Hoewel beide regels overeenkomstig vaste rechtspraak van de Raad van State altijd strikt moeten worden geïnterpreteerd, is het onderscheid van cruciaal belang voor de manier waarop de vergunningverlenende overheid in de toekomst met aanvragen dient om te gaan :

- een afwijkingsregel kan geen afbreuk doen aan de verordenende kracht van een voorschrift, maar geeft de elementen aan die kunnen worden gehanteerd in de uitdrukkelijke motivering van een gunstige beslissing, waaruit dan kan blijken dat het toestaan van de afwijking niet tegenstrijdig is met het ontwikkelingsperspectief dat het toekomstgericht voorschrift in het betrokken gebied aan de gewenste algemene bestemming wil geven. De afwijking blijft met andere woorden altijd ondergeschikt aan de norm en vergt een bijzondere motivering, ook al is de regel decretaal verankerd ;
- een uitzonderingsregel daarentegen geeft aan waartoe de verordenende kracht van een voorschrift niet mag leiden en staat dus, voor zover decretaal verankerd, boven de (algemene) voorschriften die voor het gebied in kwestie gelden ; de vergunningverlenende overheid zal in dat geval in de uitdrukkelijke motivering van een weigeringsbeslissing moeten aantonen dat niet voldaan is aan de voorwaarden voor de uitzondering.

Bij een afwijking ligt de bewijslast grotendeels bij de aanvrager, bij een uitzondering grotendeels bij

de overheid. Het is aan de decreetgever om ter zake duidelijkheid te bieden ten einde toekomstige interpretatieproblemen, zowel bij de administratie als bij de Raad van State, uit te sluiten.

Door deze verduidelijking kan volgens de indieners van het amendement ook het onderscheid worden benadrukt tussen enerzijds bouwverrichtingen met betrekking tot bestaande gebouwen waarvoor een basisgarantie geldt en anderzijds functiewijzigingen, waarvan men bezwaarlijk een basisgarantie kan maken omdat hun impact zeer groot kan zijn. De bouwverrichtingen vallen onder het regime van uitzonderingsregels, de functiewijzigingen zijn het voorwerp van afwijkingsregels.

*artikel 145bis, § 1, eerste lid, 2°
karakter en verschijningsvorm*

De heer *Johan De Roo* betwijfelt of de nieuwe begrippen ‘karakter’ en ‘verschijningsvorm’ ter vervanging van het begrip ‘architecturale eigenheid’ meer rechtszekerheid zullen bieden, zeker in het licht van de interpretaties van de administratie.

De *minister* antwoordt dat hij een grote rechtszekerheid in de interpretatie van deze bepalingen zal nastreven. In het tweede lid van het artikel staat dat de Vlaamse regering hiervoor de nadere regels kan vastleggen. Daarbij zal duidelijk worden omschreven wat wordt verstaan onder het karakter en de verschijningsvorm. De minister stelt voor bij het opstellen van het uitvoeringsbesluit de medewerking te vragen van de Vlaamse bouwmeester om er een interpretatie aan te geven die werkbaar is en de functionaliteit van verbouwingen toelaat.

De administratie zelf vraagt volgens de minister dat de politieke overheid haar volle verantwoordelijkheid neemt en alle mogelijke interpretatieverschillen wegwerkt. De minister wil in het najaar een ontwerpbesluit aan de Vlaamse regering voorleggen, dat ook aan de commissie kan worden meegedeeld. Hij is er dan ook van overtuigd dat dit een belangrijke aanpassing is.

*artikel 145bis, § 1, eerste lid, 6°
bouwvolume*

De heer *Gerald Kindermans* vraagt zich af hoe de indieners van het amendement aan het volume van 850 kubieke meter zijn gekomen. Het lid heeft geen weet van een wetenschappelijke basis voor dit cijfer. Hij vermoedt dat het cijfer louter het resultaat is van een compromis tussen de meerderheidspartijen.

De heer *Patrick Lachaert* verduidelijkt het criterium van de 850 kubieke meter nuttige ruimte, waarin de buitenmuren niet begrepen zijn. Het is niet het gemiddelde van twee verschillende standpunten. Voor de bepaling van die 850 kubieke meter werd uitgegaan van de VHM-nota met de technische richtlijnen voor nieuwbouw en renovatie. Daaruit blijkt dat men voor een woning voor een gezin met drie kinderen ten laste, met een garage en met een kelder van 100 kubieke meter, aan 850 kubieke meter komt.

De heer *Kindermans* benadrukt dat zijn fractie niet gekant is tegen een uitbreiding van de norm van 700 naar 850 kubieke meter. Het lid vraagt zich wel af of die uitbreiding voldoende is. Bij een doorsnee huis van 10 op 12 meter, dat volledig onderkelderd is, met een eerste verdieping en een zadeldak dreigt men snel aan een volume van meer dan 850 kubieke meter te komen. De woningen die tussen de eerste en tweede wereldoorlog werden gebouwd, zijn volgens het lid vaak volledig onderkelderd.

Het lid haalt een concreet voorbeeld aan van een zonevreemde boerderij die verbouwd werd zonder bouwvergunning. Een regularisatie werd geweigerd omdat de administratie uitging van de volumes voor de verbouwing en omdat daarbij de norm werd overschreden. De eigenaar besliste intussen een deel van de woning af te breken en een nieuw dossier in te dienen voor 700 kubieke meter. Door de nu voorgestelde regeling ontstaat echter opnieuw een probleem omdat de woning volledig onderkelderd is. Het feit dat kelders in rekening worden gebracht voor de “nuttige ruimte” betekent dus opnieuw een stap achteruit voor de betrokkenen. De meerderheidspartijen laten volgens de heer *Kindermans* ten onrechte uitschijnen dat de norm met 150 kubieke meter wordt uitgebreid.

De *minister* repliceert dat het toegestane bouwvolume wel degelijk wordt uitgebreid in vergelijking met de huidige regeling. Er zijn weinig woningen met een kelder van 150 kubieke meter. Een kelder van 4 op 5 meter is volgens de minister immers al een behoorlijke opslagruimte. Bovendien wordt in de voorgestelde regeling het volume van de buitenmuren niet meegeteld.

De heer *Kindermans* uit verder principiële bezwaren tegen het feit dat een definitie die stilaan ingeburgerd is, wordt gewijzigd. Vroeger werd 700 kubieke meter boven het maaiveld als definitie gehanteerd. Nu worden met het criterium ‘nuttige ruimte’ weer andere elementen in de beoordeling betrokken. Het lid stelt daarom voor het volume

van 850 kubieke meter als norm te behouden, maar dan wel boven het maaiveld. De kelders hebben trouwens geen enkel effect op de ruimtelijke draagkracht en veroorzaken geen visuele aantasting.

Dat de buitenmuren niet worden meegeteld wordt wel positief beoordeeld door de CVP-fractie. Het kan de problemen met het plaatsen van een voorzetsteen bij een verbouwing of herbouwing helpen vermijden.

Subamendement nr. 23 van de heren *Kindermans*, *Van Looy*, *De Meyer*, *Laurys* en *Matthijs* strekt ertoe de woorden ‘nuttige ruimte’ te schrappen in het eerste lid, 6° van het bij amendement nr. 7 voorgestelde artikel 145 bis.

artikel 145bis, § 1, vierde lid
verkrotting

De heer *Jef Van Looy* vraagt duidelijkheid over de definitie van verkrotting die in de toekomst zal worden gehanteerd.

Minister *Dirk Van Mechelen* meent dat het voorgestelde artikel een duidelijke definitie bevat. Gebouwen bestemd voor woningbouw worden beschouwd als verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire vereisten van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen (vierde lid van het nieuwe artikel 145bis). Het is dus een situatie waarbij de stabiliteit van een gebouw fundamenteel in het gedrang is gebracht. In de verantwoording bij amendement nr. 7 wordt dit verder verduidelijkt en gerelateerd aan zijn werkelijke bedoeling. De vorige verwijzing naar de lijst van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, die deel uitmaakt van de inventaris verbonden aan de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, wordt geschrapt. Aangezien perfect bewoonbare woningen die drie jaar leegstaan, op die lijst kunnen terecht komen en bijgevolg in de huidige regeling als verkrot worden beschouwd, is het de volgens de minister de bedoeling dit register niet langer als maatstaf te hanteren.

De heer *Patrick Lachaert* verwijst naar de algemene bespreking, waaruit bleek dat de administratie niet alleen uitging van de opname op de lijst, maar ook van het feitelijk verkrotten. Daarbij werd zelfs de “visuele verkrotting” als argument gehanteerd. De nieuwe bepaling moet dergelijke onduidelijke argumentatie helpen vermijden. De aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning moet zelf bewijzen dat hij aan de voorwaarden voldoet. Volgens

de heer Lachaert is het gevolg daarvan dat de aanvrager het best een stabiliteitsstudie bij zijn aanvraag voegt. De administratie kan dan eventueel een tegenbewijs leveren. Als dat tegenbewijs niet is toegevoegd, mag er van worden uitgegaan dat het gebouw aan de stabiliteitsnormen voldoet.

Een subamendement nr. 24 van de heren Lachaert, Tobback en Lauwers en mevrouw Vertriest op amendement nr. 7 strekt ertoe in het vierde lid de woorden “gebouwen bestemd voor woningbouw” te vervangen door “woningen of gebouwen”. Gelet op de voorwaarde dat woningen of gebouwen niet verkrot mogen zijn, moet volgens de indieners de definitie van verkrotting niet enkel betrekking hebben op woningen, maar ook op gebouwen in het algemeen.

artikel 145bis, § 1, vijfde lid
ruimtelijk kwetsbare gebieden

Subamendement nr. 25 voorgesteld door de heren Kindermans, Van Looy, De Meyer, Laurys en Matthijs strekt ertoe in de voorgestelde tekst van artikel 145bis, § 1, vijfde lid de woorden “De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 6°, gelden” te vervangen door de woorden “De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, 6°, geldt”.

De indieners wensen de basisrechten, namelijk verbouwen en herbouwen, toe te passen in alle gebieden, ook in de kwetsbare gebieden op het gewestplan. Enkel het uitbreiden van een bestaande woning met een maximaal bouwvolume van 850 m³ geldt niet in recreatiegebieden en de ruimtelijke kwetsbare gebieden, behoudens de parkgebieden.

De heer *Johan De Roo* verwijst naar de bepaling dat de mogelijkheden, vermeld in artikel 145 bis, § 1, eerste lid, 1° tot 6°, niet gelden voor de recreatiegebieden en de ruimtelijke kwetsbare gebieden, behoudens de parkgebieden. Verder wordt in een uitgebreide opsomming bepaald wat onder ruimtelijk kwetsbare gebieden wordt verstaan. Deze lijst van gebieden waar her- en verbouwen niet is toegestaan is volgens de heer De Roo veel te uitgebreid. Het lid laat opmerken dat deze bepalingen bestaande woningen tot voorwerp hebben en geen nieuwbouw.

Zo zijn de groengebieden in de lijst opgenomen. Die omvatten volgens het lid ook zogenaamde reservatiezones langs kanalen en autostrades waar nu talrijke woningen staan. De reservatiestrook langs het kanaal van Schipdonk wordt bijvoorbeeld als groengebied beschouwd. De eigenaars kregen reeds tientallen jaren geleden het bericht dat ze

eventueel konden worden onteigend. Elke vergunning, behalve voor instandhoudingswerken, wordt sindsdien geweigerd. De heer De Roo wil vernemen hoe men dergelijke problemen zal oplossen

Ook natuurgebieden behoren tot de lijst van ruimtelijk kwetsbare gebieden. In Vinderhoutte bijvoorbeeld liggen meer dan 150 woningen in natuurgebied en in Sint-Martens-Latem 64 woningen. Aan deze woningen kunnen enkel instandhoudingswerken plaatsvinden.

De *minister* zou aan de pers verklaard hebben dat zich alleen problemen kunnen voordoen voor woningen in natuurreservaten en overstromingsgebieden. In amendement nr. 7 is volgens het lid echter een lijst van gebieden opgenomen die veel ruimer is dan natuurreservaten en overstromingsgebieden.

De heer *Patrick Lachaert* repliceert dat een oplossing wordt geboden in de nieuwe regeling door ook instandhoudingswerken en onderhoudswerken, inbegrepen werken die de stabiliteit van woningen betreffen, toe te laten in kwetsbare gebieden.

De heren *Erik Matthijs* en *Jef Van Looy* merken op dat de mogelijkheden vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 6° volgens het vijfde lid van artikel 145bis, § 1, niet gelden in recreatiegebieden en in ruimtelijk kwetsbare gebieden, behoudens parkgebieden. Merkwaardig is dat de parkgebieden in de verdere opsomming van ruimtelijk kwetsbare gebieden, in de tweede zin van het vijfde lid, opnieuw worden vermeld.

De *minister* antwoordt dat de opsomming in de tweede zin een verduidelijking is van wat in het algemeen onder ruimtelijk kwetsbare gebieden moet worden verstaan. Door de eerste zin wordt echter een uitzondering gemaakt voor de parkgebieden wat deze specifieke bepaling betreft.

De heer *Jef Van Looy* vraagt waarom de regeling niet van toepassing zal zijn in recreatiegebieden, maar wel in parkgebieden.

Volgens de *minister* houdt de problematiek van de recreatiegebieden verband met de permanente bewoning op de campings. Deze problemen zullen in het kader van het campingdecreet worden geregeld via ruimtelijke uitvoeringsplannen. De heer *Jef Van Looy* repliceert dat het in recreatiegebieden niet alleen gaat over illegale woningen, maar ook over vergunde, dus legale zonevreemde woningen.

Volgens de heer *Johan De Roo* is het begrip “ruimtelijk kwetsbare gebieden” zo ruim dat het op het

terrein voor enorme problemen zal zorgen. Hij vermoedt dat de onduidelijke regeling het gevolg is van een compromis tussen de indieners, waarbij de realiteit onvoldoende voor ogen werd gehouden. Er worden niet alleen totaal nieuwe termen in de RO-wetgeving ingevoerd, maar er wordt ook verwezen naar voorheen weinig gehanteerde termen zoals groengebieden en naar de meest uiteenlopende types van natuurgebieden : natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of ecologisch belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, enzovoort. De mogelijkheden vermeld in artikel 145 bis § 1, eerste lid, 1° tot en met 6°, gelden in agrarisch gebied maar dan weer niet in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Er wordt ook verwezen naar “grote eenheden natuur” en “grote eenheden natuur in ontwikkeling”, een voor het lid onbekend gegeven in de ruimtelijke ordening. De heer *Jacques Timmermans* repliqueert dat deze terminologie wordt ontleend aan het decreet Natuurbehoud.

De *minister* antwoordt dat door het wijzigingsdecreet van 26 april 2000 reeds een aantal gebieden aan de huidige positieve lijst werden toegevoegd. De concrete aanleiding daartoe was onder meer een vraag om uitleg van de heer De Roo over woningen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Reeds korte tijd later rezen nieuwe moeilijkheden met gebieden die niet op de lijst voorkwamen. Om die reden is er uiteindelijk voor geopteerd de positieve lijst om te zetten in een negatieve lijst. Daardoor wordt duidelijk in welke gebieden de mogelijkheden van artikel 145 bis § 1, eerste lid, 1° tot en met 6° niet gelden, wat dus betekent dat ze in alle andere gebieden wel gelden. Volgens de minister is daarmee een belangrijke stap vooruit gezet wat de werkbaarheid van de regeling betreft.

Een ander probleem wordt volgens de minister gevormd door een aantal in het verleden gehanteerde gewestplanvoorschriften. Hij illustreert dit met een voorbeeld. Een valleigebied is normaliter een waardevol ecologisch geheel dat moet worden beschermd. Maar op een aantal gewestplannen, zoals Lokeren en Sint-Niklaas, wordt aan een landbouwgebied de bijzondere bestemming valleigebied gegeven. Betekent dit dat valleigebieden moeten worden geschrapt als kwetsbare gebieden ? Of worden die valleigebieden behouden, waarbij dan een planologische oplossing wordt gezocht ? In een recente gewestplanwijziging voor West-Vlaanderen

werd ervoor geopteerd om grote delen in te kleuren als valleigebied, maar de woningen eruit te lichten, zodat de woningen de normale bestemming van landbouwgebied behouden en onder de huidige overgangsbepalingen vallen. De minister stelt dan ook voor om in een aantal gemeenten, waar een grote oppervlakte als valleigebied is ingekleurd, eventueel de planologische beslissing te nemen om de woningen en woonkernen als dusdanig uit de bestemming valleigebied te lichten en bijvoorbeeld de bestemming landbouwgebied te geven. Dit vergt natuurlijk maatwerk in de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Er wordt rechtszekerheid geboden, maar dat mag er volgens de minister niet toe leiden dat er komaf wordt gemaakt met de ruimtelijke ordening. Het voorgestelde subamendement nr. 25 zou verbouwen, herbouwen en uitbreiden in natuurgebieden toelaten.

De heer *Jean Geraerts* is het opgevallen dat 80 procent van de zonevreemde woningen gelegen zijn in een agrarisch gebied met bijzondere waarde. Vaak vormen die woningen eilandjes binnen een groen- of natuurgebied en verwijzen ze naar de kleine gehuchten die vroeger bestonden. Het lid vraagt zich af of bij de afbakening niet de filosofie werd gehanteerd dat men van het gebied in kwestie geen echt agrarisch gebied wilde maken, maar evenmin een woonzone. Hij veronderstelt dat de kwalificatie agrarisch gebied met bijzondere waarde in een aantal gevallen meer op de landschappelijke waarde van de woningen slaat dan op de aanwezige natuurwaarden.

Volgens de minister houden de voorgestelde wijzigingen in dat alle werken die noodzakelijk zijn om die woningen optimaal in stand te houden, uitgevoerd mogen worden. Een in een natuurgebied gelegen woning mag worden instandgehouden, verbouwd, enzovoort, maar er mag niet worden uitgebreid, bijvoorbeeld door het bijbouwen van een veranda.

Indien een gemeente op basis van de situatie op het terrein oordeelt dat daar andere mogelijkheden moeten zijn, dan kan ze bijzondere bestemmingsvoorschriften vastleggen. Daarvoor moet ze niet wachten op een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Ze kan ook een planologische oplossing aanreiken, zoals bijvoorbeeld gebeurde in het gewestplan voor Oostende.

De heer *Patrick Lachaert* verwijst naar het BPA Scheldevallei. Voor zes landbouwbedrijven in de Scheldevallei werd reeds in 1986 een geëigende

zone landbouw gecreëerd met een ruime perimeter. Het resultaat is dat een van deze boerderijen na een brand kon worden herbouwd, dankzij de voorschriften van het BPA. Een gemeente kan dus ook pro-actief werken. Het grondgebied van de gemeente Merelbeke is voor 75 percent bedekt door bijzondere plannen van aanleg. Vaak ontbreekt het gemeentebesturen echter aan de politieke moed om BPA's op te stellen. Daarnaast laat de heer Lachaert opmerken dat een landschappelijk waardevol agrarisch gebied geen ruimtelijk kwetsbaar gebied is.

De heer *Johan De Roo* concludeert dat de mogelijkheden van artikel 145bis, § 1, eerste lid, 1° tot 6° overall gelden, uitgezonderd in de gebieden die opgesomd worden als zijnde ruimtelijk kwetsbaar. Verder kunnen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of in een uitvoeringsplan, zelfs zonder dat er al een structuurplan is, stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen die ruimer zijn dan in het decreet is bepaald. Dit wordt bevestigd door mevrouw *Isabel Vertriest*.

artikel 145bis, § 2

wijziging van de functie

De heer *Johan De Roo* vraagt in welke mate de inhoud van het nieuwe artikel 145bis, § 2 een hereneming is van de bepalingen uit artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening met betrekking tot de wijziging van de hoofdfunctie van een gebouw.

De *minister* antwoordt dat er één wijziging wordt ingevoerd door het laatste streepje van paragraaf 2 : “het wijzigen van het gebruik van een bestaand vergund gebouw voorzover deze wijziging is opgesomd in een door de Vlaamse regering vast te leggen lijst.”

De *minister* zal bijvoorbeeld, samen met de Vlaamse *minister* bevoegd voor landbouw, de mogelijkheden onderzoeken voor de wijzigingen van het gebruik van landbouwbedrijven, onder meer in het kader van de zogenaamde “warme sanering”. Een boerderij zou bijvoorbeeld als bestemming hoeve-toerisme kunnen krijgen. Daar zullen wel een aantal randvoorwaarden aan worden gekoppeld.

Ook de discussie over de vierkantshoeves zal in dat verband worden gevoerd. In de huidige situatie mag een vierkantshoeve maar een eengezinswoning zijn. Dergelijke zaken kunnen volgens de *minister* echter niet in een decreet worden geregeld en daarom zal worden getracht een oplossing te geven in een uitvoeringsbesluit. Ook de heer *Pa-*

trick Lachaert staat achter het idee om een vierkantshoeve tot meer dan één eengezinswoning te bestemmen.

Subamendement nr. 26 van de heren Lachaert, Tobback en Lauwers en mevrouw Vertriest strekt ertoe § 3 van de voorgestelde tekst van artikel 145bis te schrappen en een gelijkaardige bepaling over de planschaderegeling toe te voegen aan § 2. De indieners verwijzen in de verantwoording naar subamendement nr. 22 en het onderscheid tussen afwijkingsregels en uitzonderingsregels. Het onderscheid betekent dat de verwijzing naar de planschaderegeling in § 3 van het oorspronkelijke amendement enkel nog kan slaan op § 2 en daarin kan worden geïntegreerd.

Subamendement nr. 22 van de heren Lachaert, Tobback en Lauwers en mevrouw Vertriest wordt aangenomen met 8 stemmen bij 7 onthoudingen.

Subamendement nr. 23 van de heren Kindermans, Van Looy, De Meyer, Laurys en Matthijs wordt verworpen met 8 stemmen tegen 7.

Subamendement nr. 24 van de heren Lachaert, Tobback en Lauwers en mevrouw Vertriest wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 7.

Subamendement nr. 25 van de heren Kindermans, Van Looy, De Meyer, Laurys en Matthijs wordt verworpen met 8 stemmen tegen 7.

Subamendement nr. 26 van de heren Lachaert, Tobback en Lauwers en mevrouw Vertriest wordt aangenomen met 8 stemmen bij 7 onthoudingen.

Het amendement nr. 7 van de heren Lachaert, Tobback en Lauwers en mevrouw Vertriest wordt gesplitst voor de stemming. De voorgestelde tekst van artikel 145bis, § 1, eerste tot en met derde lid, wordt aangenomen met 8 stemmen bij 7 onthoudingen. Het resterende deel van de voorgestelde tekst wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 7.

Dit artikel wordt in de tekst aangenomen door de commissie hernummerd in artikel 9.

Artikel 3

artikel 171

Dit artikel wijzigt de overgangsbepalingen van het decreet van 18 mei 1999 waarin de opheffingen van

het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, wordt geregeld.

Het artikel wordt zonder verdere opmerkingen aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Dit artikel wordt in de tekst aangenomen door de commissie hernummerd in artikel 10.

Artikel 3bis (nieuw)

artikel 193, § 3

Amendement nr. 8 van de heren Lachaert, Tobback en Lauwers en mevrouw Vertriest strekt ertoe een nieuw artikel 3bis in het voorstel van decreet in te voegen. Daarin wordt aan artikel 193, § 3 van het decreet van 18 mei 1999 een derde lid toegevoegd.

Dit amendement poogt volgens de indieners de planningsdynamiek op gang te houden via de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, meer specifiek met betrekking tot de problematiek van de zonevreemde woningen. Het toegevoegde derde lid stelt dat gemeenten die niet binnen de zes jaar na de inwerkingtreding van het decreet een eigen gebiedsgerichte oplossing via een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met betrekking tot de problematiek van zonevreemde woningen hebben laten goedkeuren, hun vergunningbevoegdheid aan de provincie verliezen.

Subamendement nr. 27 van de heren Kindermans, Van Looy, De Meyer, Laurys en Matthijs op amendement nr. 8 strekt ertoe de voorgestelde tekst van artikel 193, § 3, derde lid te schrappen. De aanvulling van artikel 193 stelt volgens de indieners de essentie van het voorgestelde nieuwe systeem opnieuw in vraag. De zogenaamde basisrechten worden terug gedeeltelijk voorwaardelijk, want ze worden afhankelijk gemaakt van de opname in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De heer *Gerald Kindermans* vraagt of de basisrechten met betrekking tot het verbouwen en herbouwen van zonevreemde woningen altijd gelden, ongeacht de aard en de inhoud van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Is het dan nodig die rechten in de uitvoeringsplannen op te nemen?

De *minister* stelt dat deze basisrechten decretaal worden gegarandeerd. De basisregels gelden voor iedereen en onbeperkt in tijd, maar het is noodzakelijk dat de gemeenten hun verantwoordelijkheid

opnemen en de planologische regularisatie definitief doorvoeren waar dat mogelijk is.

De *minister* bevestigt dat het de bedoeling is om een zo groot mogelijke duidelijkheid te creëren. In het bestaande decreet dat in werking is getreden op 1 mei 2000, staat in artikel 193, § 3 dat de Vlaamse regering voor het einde van het vijfde jaar na de inwerkingtreding van het decreet zal vaststellen welke gemeenten niet aan de voorwaarden voldoen die in artikel 193, § 1 worden vermeld. Die vaststelling wordt gepubliceerd en dan is er de sanctie voor die gemeenten in de vorm van het verlies van hun vergunningbevoegdheid. Door het amendement nr. 8 van de meerderheid wordt er aan artikel 193, § 3 een derde lid toegevoegd dat bepaalt dat de gemeenten vóór het einde van het zesde jaar, dus voor 1 mei 2006, moeten beschikken over een ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde woningen. Indien dit niet het geval is, verliezen zij eveneens hun vergunningbevoegdheid aan de provincie. De gemeenten hebben bijgevolg nog bijna 5 jaar om de procedure voor het ruimtelijk uitvoeringsplan af te ronden

Subamendement nr. 27 van de heren Kindermans, Van Looy, De Meyer, Laurys en Matthijs wordt ingetrokken.

Amendement nr. 8 van de heren Lachaert, Tobback en Lauwers en mevrouw Vertriest wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Dit artikel wordt in de tekst aangenomen door de commissie hernummerd in artikel 11.

Artikel 4

artikel 195bis

Amendement nr. 28 van de heren Kindermans, Van Looy, de Meyer, Laurys en Matthijs strekt ertoe artikel 4 te schrappen. Het amendement hangt samen met het verworpen amendement nr. 18 van dezelfde indieners. Wanneer de instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit niet meer vergunningsplichtig zouden zijn, kan artikel 4 worden geschrapt.

Amendement nr. 9 van de heren Lachaert, Tobback en Lauwers en mevrouw Vertriest strekt ertoe in artikel 4 voor 1°, dat 1°bis wordt, een nieuw 1° in te voegen. Daarin worden in het eerste lid van artikel 195bis van het decreet van 18 mei 1999 de woorden “afwijken van de voorschriften van een gewest-

plan” vervangen door “afwijken van de voorschriften van een plan van aanleg”.

Het betreft volgens de indieners een aanvulling op het voorgestelde artikel, dat bepaalt dat er een fundamenteel basisrecht bestaat 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 de woning of het gebouw. Het amendement stelt dat deze beperkte afwijking niet enkel kan worden bekomen in afwijking op de gewestplannen, maar ook in afwijking op de plannen van aanleg. Indien dit basisrecht niet kan worden gegeven, dient de bevoegde overheid zijn verantwoordelijkheid op te nemen en over te gaan tot een onteigening en/of billijke schadevergoeding.

Amendement nr. 10 van de heren Lachaert, Tobback en Lauwers en mevrouw Vertriest strekt ertoe de voorgestelde tekst van 2° van artikel 4 te vervangen door een bepaling die stelt dat het derde en vierde lid van artikel 195bis worden opgeheven.

De schrapping van het derde lid past volgens de indieners in een algemene coördinatie van het decreet. De regeling van het verplichte openbaar onderzoek is reeds ingevoerd in artikel 109, § 1 van het nieuwe decreet (zie amendement nr. 4) en wordt ook beter op die plaats ingevoegd. Het openbaar onderzoek wordt verder geregeld via het uitvoeringsbesluit van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. De schrapping van het vierde lid is eveneens evident daar de adviesverplichtingen reeds geregeld worden door artikel 111, paragrafen 4 en 5, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Amendement nr. 28 van de heren Kindermans, Van Looy, de Meyer, Laurys en Matthijs wordt verworpen met 8 stemmen tegen 7.

De amendementen met de nummers 9 en 10 van de heren Lachaert, Tobback en Lauwers en mevrouw Vertriest worden aangenomen met 8 stemmen tegen 3 bij 4 onthoudingen.

Het gewijzigde artikel wordt aangenomen met 8 stemmen bij 7 onthoudingen.

Dit artikel wordt in de tekst aangenomen door de commissie hernummerd in artikel 12.

Artikel 4bis (nieuw)

artikel 195 quater

Amendement nr. 11 van de heren Lachaert en Tobback, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers strekt ertoe een nieuw artikel 4bis in te voegen, waardoor in het decreet van 18 mei 1999 een artikel 195quater wordt ingevoegd.

Dit amendement voert een aankoopverplichting in voor het Vlaamse Gewest. In het geval van een definitieve weigering tot het verlenen van een vergunning op basis van ruimtelijke motieven voor het uitvoeren van onderhouds- en instandhoudingswerken aan vergunde, niet-verkrotte gebouwen, vermeld in artikel 195 bis, eerste lid, 3°, kan de eigenaar de aankoop van zijn perceel, met inbegrip van alle op dat perceel vergunde of geacht vergunde gebouwen, door het Vlaamse Gewest eisen. Onder definitieve weigering wordt verstaan dat alle administratieve beroepsmogelijkheden moeten worden aangewend.

De eigenaar kan de aankoop eisen 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.

De aankoop gebeurt aan de waarde van het goed op het moment van de definitieve weigering en wordt bepaald overeenkomstig artikel 85, § 1, derde lid.

De toepassing van deze regeling zal zich volgens de indieners van het amendement voornamelijk beperken tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden, maar kan ook in de andere bestemmingsgebieden. Het Vlaams Parlement zal hiervoor in de noodzakelijke, bijkomende middelen moeten voorzien.

Subamendement nr. 29 voorgesteld door de heren Kindermans, Van Looy, De Meyer, Laurys en Matthijs strekt ertoe de voorgestelde tekst van artikel 195quater te schrappen. Het hangt samen met de verworpen amendementen met de nummers 18 en 28 van dezelfde indieners. Wanneer de instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit niet meer vergunningsplichtig zouden zijn, kan de vergunning niet worden geweigerd en heeft de aankoopregeling geen zin.

De heer *Johan De Roo* wenst te vernemen hoeveel financiële middelen er worden uitgetrokken voor de toepassing van de aankoopplicht van de over-

heid. Er is immers een automatische aankoopverplichting na de definitieve weigering van een vergunning op basis van ruimtelijke motieven voor het uitvoeren van onderhouds- en instandhoudingswerken aan vergunde, niet-verkrotte gebouwen in groengebieden, natuurgebieden, reservatiezones, enzovoort. De heer De Roo is voorstander van een dergelijke aankoopplicht. Het lid verwijst naar de reservatiezone van het Schipdonkkanaal waarin tientallen zonevreemde woningen zijn gelegen. Ongeveer veertig jaar geleden kregen de eigenaars bericht dat ze zouden worden onteigend. Gedurende veertig jaar wordt nu door de overheid elke vergunning geweigerd, ook voor het bouwen van een tuinhuisje of een garage. De spreker vermoedt dat deze eigenaars het best een vergunning voor instandhoudings- of onderhoudswerken kunnen aanvragen, welke zal worden geweigerd omdat ze zich in de reservatiezone bevinden. Als ze binnen een termijn van twaalf maanden vanaf de definitieve weigering een aangetekende brief sturen, zal er een automatische aankoopverplichting zijn voor de overheid.

Minister *Dirk Van Mechelen* antwoordt dat hij hoopt dat de voorgestelde regeling een nieuwe dynamiek op gang kan brengen. Indien door de overheid de toelating wordt geweigerd om een vergunde woning in stand te houden, moet dezelfde overheid haar verantwoordelijkheid opnemen. De overheid moet dus keuzes maken, met bijkomende financiële verplichtingen tot gevolg. Er moeten nog afspraken worden gemaakt binnen de Vlaamse regering om na te gaan of dit ten laste komt van het Mina-fonds of het Grondfonds. Eventueel kunnen beide mogelijkheden worden overwogen, naargelang de bestemming die de gronden krijgen op het gewestplan.

De minister merkt nog op dat een woning in een reservatiestrook niet noodzakelijk zonevreed is, omdat de reservatiestrook wordt beschouwd als een overdruk op de basisbestemming in het gewestplan. Naar aanleiding van de recente gewestplanwijzigingen werden systematisch de onnodige reservatiezones geschrapt. Het Duwvaarttracé is een van die voorbeelden waarbij reservatiestroken werden geschrapt.

De heer *Jean Geraerts* verwijst naar de verantwoording bij amendement nr. 11, waarin staat dat deze regeling zich in de eerste plaats en voornamelijk zal beperken tot de ruimtelijke kwetsbare gebieden, maar ook kan gelden voor de andere bestemmingsgebieden. De heer *Patrick Lachaert* antwoordt dat er prioritaire en niet-prioritaire gebieden zijn. In principe kan de aankoopplicht ook

worden toegepast buiten de ruimtelijke kwetsbare gebieden.

Subamendement nr. 29 van de heren Kindermans, Van Looy, De Meyer, Laurys en Matthijs wordt verworpen met 8 stemmen tegen 7.

Amendement nr. 11 de heren Lachaert en Tobback, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers wordt aangenomen met 8 stemmen bij 7 onthoudingen.

Dit artikel wordt in de tekst aangenomen door de commissie hernummerd in artikel 13.

Artikel 4ter (nieuw)

artikel 195quinquies

Tijdens de algemene bespreking werden reeds vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over de toepassing van de nieuwe regeling in de tijd. De heer Patrick Lachaert wil vernemen of een vergunde of vergund geachte zonevreemde constructie haar statuut van vergunde woning of gebouw verliest door het feit dat er bijvoorbeeld een veranda is bijgebouwd. Het gaat dan om het juridisch gevolg van een niet-vergunde ingreep aan een vergund gebouw. Het lid meent dat hierover duidelijkheid moet worden gecreëerd.

De heer *Johan De Roo* herhaalt de vraag wat er zal gebeuren met de hangende dossiers. Het lid verwijst naar de toezegging van de minister in de algemene bespreking dat hij inzake de hangende dossiers in beroep aan de administratie zal vragen, om als de aanvrager nog geen rappelbrief stuurde, te wachten met de afhandeling indien kan worden vastgesteld dat de gewijzigde decreetgeving een andere oplossing zou bieden.

Voor andere hangende dossiers is er nog geen strafrechtelijke behandeling gestart. Er is een proces-verbaal opgemaakt ingevolge een bouwovertreiding maar nog geen of nog geen definitieve gerechtelijke uitspraak. Aangezien er nog geen kracht van gewijsde is door een definitief vonnis, zouden volgens de heer De Roo bepaalde juridische dossiers kunnen worden herbekeken in de geest van de nieuwe regeling. De derde soort zijn de oudere dossiers die wel reeds in kracht van gewijsde zijn getreden en die uiteraard werden beoordeeld op basis van de vroegere wetgeving aangezien het vonnis definitief is geworden.

De heer De Roo verwijst in dit verband ook naar de bespreking van het decreet van 18 mei 1999. Er werd toen door de toenmalige bevoegde minister verklaard dat daaromtrent gesprekken zouden worden gevoerd met de procureurs-generaal om voor een aantal dossiers ook rekening te houden met het nieuwe decreet. Volgens het lid is dit echter niet gebeurd of heeft het niet tot tastbare resultaten geleid.

De heer *Patrick Lachaert* laat wat de laatste categorieën betreft, opmerken dat het handhavingsbeleid een taak is van de uitvoerende macht en niet van de wetgevende macht.

Minister *Dirk Van Mechelen* stelt dat het Vlaams Parlement een keuze moet maken. Naar aanleiding van de opmerkingen in de algemene bespreking werd door de administratie een nota opgesteld over de repercussies van de decreetswijziging op de hangende rechtsgeschillen. Uit die nota citeert de minister: “De decreetgever zal met andere woorden duidelijk moeten aangeven of hij de nieuwe regels met betrekking tot de zonevreemde woningen ook van toepassing wil verklaren op andere dan bestaande vergunde woningen. Het begrip “vergund geacht” is ontoereikend om de regeling uit te breiden tot gedeeltelijk onvergunde woningen. De interpretatie die hieraan wordt gegeven in de memorie van toelichting moet minstens in een decreettekst worden opgenomen om enige rechtszekerheid te kunnen bieden.” De conclusie van de minister is dat indien de commissie de nieuwe bepalingen ook op overtredingen van voor de inwerkingtreding van de wijziging van dit decreet toepasbaar wil maken, dit ook duidelijk in het decreet moet worden vermeld.

Amendement nr. 30 van de heren Lachaert, De Roo, Tobback, mevrouw Vertriest en de heren Lauwers en Kindermans strekt ertoe een nieuw artikel 4ter in te voegen, dat een artikel 195quinquies invoegt in het decreet van 18 mei 1999. De voorgestelde tekst luidt als volgt: “De in de artikelen 145bis en 195bis, eerste lid, 3° vermelde voorwaarde dat de werken en handelingen gebeuren aan een bestaand vergund of vergund geacht gebouw geldt niet voor de vergunningsaanvragen, ingediend voor het verstrijken van een termijn van één jaar volgend op de inwerkingtreding van die bepalingen, voor zover de aanvrager kan aantonen dat de werken en 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.”

Volgens de indieners moet deze bepaling mogelijk maken dat eigenaars van zonevreemde woningen een regularisatie kunnen aanvragen voor werken die ze vóór de inwerkingtreding van de nieuwe bepalingen zonder vergunning hebben uitgevoerd, maar die met toepassing van de nieuwe regeling vergund hadden kunnen worden. Er is gekozen om deze bepaling als een tijdelijke overgangsbepaling in te voeren, namelijk gedurende een periode van één jaar na de inwerkingtreding van de nieuwe bepalingen.

De eenmaligheid van een dergelijke regularisatievergunning en de beperking in tijd voor het indienen van een aanvraag, moeten volgens de indieners van het amendement waarborgen dat men zich voortaan houdt aan de verkregen vergunningen en dat men niet permanent kan terugkeren naar de vroegere uitgangssituatie.

Het moet ook duidelijk zijn dat bij dergelijke regularisatiedossiers de inhoudelijke voorwaarden van artikel 145bis en 195bis, eerste lid, 3° moeten worden gerespecteerd. Dat betekent bijvoorbeeld dat in geval van een onvergunde uitbreiding die de in die bepalingen opgenomen volumennormen overschrijdt, de uitbreiding slechts kan worden geregulariseerd op voorwaarde dat door aanpassingswerken de uitbreiding binnen de volumennormen wordt gebracht. De heer *Lachaert* geeft het voorbeeld van een vergund geacht gebouw van 700 kubieke meter, waar 300 kubieke meter illegaal is aan bijgebouwd. Er kan maar een regularisatie worden bekomen voor 150 kubieke meter, dus tot de norm van 850 kubieke meter. Dit geldt ongeacht of voor de overtreding een veroordeling is uitgesproken, bijvoorbeeld tot het betalen van een meerwaarde.

De voorgestelde bepaling betekent volgens de indieners van het amendement eveneens dat een onvergunde herbouwing, waarbij karakter en verschijningsvorm niet zijn gerespecteerd, evenmin kan worden geregulariseerd.

Aansluitend op het voorbeeld van de heer Lachaert, vraagt de heer *Jef Van Looy* wat de mogelijkheden zijn als een niet vergund losstaand gebouw van 300 kubieke meter werd bijgebouwd.

De heer *Patrick Lachaert* antwoordt dat losstaande niet-vergunde bijgebouwen niet kunnen worden geregulariseerd. De heer *Bruno Tobback* merkt op dat indien een losstaande constructie werd bijgebouwd, er geen sprake kan zijn van werken aan een bestaand of een bestaand vergund gebouw omdat het een volledig nieuw gebouw betreft.

De heer *Jef Van Looy* vraagt waarom de tijdelijke overgangsbepaling maar voor één jaar zou gelden.

De heer *Bruno Tobback* antwoordt dat de indieners door het invoeren van een eenjarige termijn, willen voorkomen dat de overheid eindeloos met het probleem wordt geconfronteerd. Een langere termijn zou sommigen ertoe kunnen aanzetten telkens opnieuw risico's te nemen.

De heer *Patrick Lachaert* merkt op dat als het voorstel van decreet en de amendementen worden goedgekeurd, er geen enkele reden is waarom de eigenaars nog illegaal zouden verbouwen of herbouwen. Ze kunnen immers een vergunning vragen conform de nieuwe bepalingen in het decreet.

De *minister* voegt eraan toe dat door de goedkeuring van het amendement een belangrijk signaal kan worden gegeven. De kans wordt geboden om een aantal niet vergunde werken te regulariseren, maar vanzelfsprekend moet een beperking in de tijd worden opgenomen. Als het voorstel van decreet wordt goedgekeurd, wil de minister een bijkomende informatiecampagne starten waarin de regels duidelijk worden gemaakt.

Het amendement nr. 30 wordt aangenomen met 15 stemmen.

Dit artikel wordt in de tekst aangenomen door de commissie hernummerd in artikel 14.

Artikel 5

artikel 43, § 2

Amendement nr. 12 voorgesteld door de heren Lachaert en Tobback, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers strekt ertoe artikel 5 te vervangen. Dit amendement hangt samen met amendement nr. 7 van dezelfde indieners, waardoor de afwijkingsregelgeving met betrekking tot woningen in zogenaamde niet-kwetsbare gebieden, die, gelet op de tijdsbeperking, als een overgangsregeling is opgevat, wordt omgevormd tot een permanente regeling. Bijgevolg moet deze permanente regeling worden ingeschreven in het decreet van 18 mei 1999 en moet de afwijkingsbepaling vervat in het gecoördineerd decreet van 22 oktober 1996 worden geschrapt.

Subamendement nr. 31 van de heren Lachaert en Tobback, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers strekt ertoe de bij amendement nr. 12 voorgestelde

tekst van artikel 43, § 2, het zesde lid tot en met het zeventiende lid, te vervangen.

De tekst van amendement nr. 12 voerde in artikel 43, § 2 van het gecoördineerde decreet een tekst in die stelde dat de vergunningverlenende overheid binnen de perken van de nieuwe regelingen voor zonevreemde woningen bij het verlenen van een gunstig advies kon afwijken van de plannen van aanleg. Deze formulering is volgens de indieners echter gebrekkig. Er moet duidelijk gemaakt worden dat de gemachtigde ambtenaar bij het verlenen van een gunstig advies zich kan steunen op de regeling uit de artikelen 145, 145bis en 195bis. Dat de vergunningverlenende overheid zich bij haar beslissing op die bepalingen kan steunen, blijkt immers al uit die bepalingen zelf. Verder is aan de opsomming van de bepalingen het bij amendement nr. 30 ingevoegde artikel 195quinquies toegevoegd, zodat diezelfde gemachtigde ambtenaar ook bij regularisatiedossiers zich kan steunen op de nieuwe regelingen.

Het subamendement nr. 31 en het amendement nr. 12 van de heren Lachaert en Tobback, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers worden aangenomen met 8 stemmen bij 7 onthoudingen.

Dit artikel wordt in de tekst aangenomen door de commissie hernummerd in artikel 15.

IV. EINDSTEMMING

Het geamendeerde voorstel van decreet wordt aangenomen met 8 stemmen bij 7 onthoudingen.

Reflectietermijn

Na de einstemming heeft de commissie in toepassing van artikel 56.3 van het Reglement beslist dat er geen reflectietijd en -nota's zullen zijn.

De verslaggevers,

De voorzitter,

Jef VAN LOOY

Jacques TIMMERMANS

Patrick LACHAERT

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

Aan artikel 88, § 2, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, worden een 4^o en een tweede, derde, vierde en vijfde lid toegevoegd, die luiden als volgt :

"4^o wanneer op basis van het in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel met een vergunde woning in aanmerking komt voor een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikel 99, § 1, 1^o, terwijl de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat plan voor die woning toepassing kon gemaakt worden van de bepalingen van artikel 145bis en 195bis, eerste lid, 1^o, 2^o en 3^o.

De vrijstelling van de planbaten bedoeld in het eerste lid, 4^o geldt niet voor woningen, met een kadastraal inkomen hoger dan 750 euro, in één van de 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, zoals bedoeld in artikel 99, § 1, 6^o ;
- c) als de volumennormen, vervat in artikel 145bis en 195bis, eerste lid, 1^o met meer dan 25% worden overschreden.

De Vlaamse regering stelt hiervoor de nadere regels vast.

De planbaten zijn, in de gevallen bedoeld in het tweede lid, slechts verschuldigd op het ogenblik van het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning, zoals bedoeld in het eerste lid, 4^o.

De vrijstelling van de planbaten bedoeld in het eerste lid, 4^o geldt eveneens niet voor woningen waarvan kan worden aangetoond dat een speculatieve meerwaarde in de periode van 18 mei 1999 tot de inwerkingtreding van deze bepaling werd ge-

realiseerd. De Vlaamse regering stelt hiervoor de nadere regels vast."

Artikel 3

In artikel 89, § 4, van hetzelfde decreet worden 4^o en de volgende leden opgeheven.

Artikel 4

Aan artikel 99, § 1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 26 april 2000, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- 1^o aan het eerste lid, 1^o, worden de woorden "die geen betrekking hebben op de stabiliteit" toegevoegd ;
- 2^o in het derde lid worden de woorden "zoals bedoeld in het eerste lid, 1^o" vervangen door de woorden "die geen betrekking hebben op de stabiliteit".

Artikel 5

In artikel 100, § 5, eerste lid, van hetzelfde decreet, worden de woorden "instandhoudings- of onderhoudswerken" vervangen door de woorden "instandhoudings- of onderhoudswerken, welke al dan niet betrekking hebben op de stabiliteit,".

Artikel 6

In artikel 109, § 1, van hetzelfde decreet wordt na het derde lid het volgende lid ingevoegd :

"De vergunningsaanvragen in het kader van artikel 145bis en 195bis, eerste lid, 1^o en 2^o, worden onderworpen aan een openbaar onderzoek."

Artikel 7

In titel IV van hetzelfde decreet wordt het opschrift van hoofdstuk IV vervangen door wat volgt :

“HOOFDSTUK IV

Rechtszekerheid inzake vergunde woningen en gebouwen, die gelegen zijn buiten de geëigende bestemmingszone”.

Artikel 8

In artikel 145 van hetzelfde decreet, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° in § 1, eerste lid, 2° worden de woorden “gedurende ten minste 3 jaar en” en de woorden “door de aanvrager die tevens eigenaar is of erfgenaam in rechte lijn van de eigenaar” geschrapt ;
- 2° in § 1, eerste lid, 3° worden de woorden “de vernieling of beschadiging” vervangen door de woorden “het toekennen van het verzekeringsbedrag” ;
- 3° in § 1, eerste lid, wordt 4° vervangen door wat volgt :

“4° het voorwerp van de aanvraag is niet gelegen in : de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, bosgebieden, valleigebieden en brongebieden, zoals aangeduid in de plannen van aanleg of de ermee vergelijkbare gebieden zoals aangeduid in de ruimtelijke uitvoeringsplannen, evenals in de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen” ;
- 4° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt :

“§ 2. De Vlaamse regering zal de grondwaarde vergoeden en de schadevergoeding die uitbetaald wordt door de verzekeraar, met toepassing van artikel 67, § 2, 2° of 67, § 3, 1°, b) van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst, aanvullen tot 100% van de totale verzekerde waarde, onafgezien of het een gehele of gedeeltelijke vernietiging betreft, op voorwaarde dat aan de volgende drie voorwaarden gezamenlijk is voldaan :

- 1° de stedenbouwkundige vergunning voor het heroprichten wordt geweigerd ;
- 2° de gehele of gedeeltelijke vernieling gebeurde buiten de wil van de aanvrager door één van de oorzaken opgesomd in artikelen 61 en 62 van bovenvermelde wet van 1992 ;
- 3° de eigendom van het betrokken kadastraal perceel wordt overgedragen aan het Vlaams Gewest.

De Vlaamse regering bepaalt de nadere regels met betrekking tot de vergoedingen, bedoeld in het eerste lid.”.

Artikel 9

In titel IV, hoofdstuk IV van hetzelfde decreet, wordt een artikel 145bis ingevoegd, dat luidt als volgt :

"Artikel 145bis

§ 1. Voor zover voldaan is 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. Deze uitzonderingsbepaling geldt slechts indien de aanvraag betrekking heeft op :

- 1° het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume ;
- 2° het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande woning binnen het bestaande bouwvolume voor zover het karakter en de verschijningsvorm van de woning behouden blijven ; als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuwe woning die op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, wordt opgericht ;
- 3° het herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestaande woning, binnen het bestaand bouwvolume op voorwaarde dat de woning getroffen is door een rooilijn of gevat is door een gemeen-

telijke verordening inzake de voorbouwlijn en op voorwaarde dat de wijziging van de inplanting zich beperkt tot de verplaatsing die tot gevolg heeft dat het gebouw dezelfde voorbouwlijn krijgt als de dichtstbijzijnde gebouwen of tot de verplaatsing conform de in de verordening voorziene voorbouwlijn ;

- 4° het uitbreiden van een bestaand gebouw met uitzondering van woningbouw met een gebouw of een vaste inrichting op voorwaarde dat de uitbreiding het noodzakelijke gevolg is van overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning voorgeschreven algemene, sectoriële of bijzondere voorwaarden, strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu, of het noodzakelijk gevolg van een voorwaarde die betrekking heeft op de gezondheid van de mens opgelegd op advies van de bevoegde administratie naar aanleiding van een in het kader van genoemd decreet verleende vergunning, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven in het kader van de wet van 2 april 1971 betreffende de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, in het kader van de wet van 24 maart 1987 betreffende de dierengezondheid, of in het kader van de wet van 14 augustus 1986 betreffende de bescherming en het welzijn der dieren ;
- 5° aanpassingswerken aan of bij een gebouw bedoeld in 4°, zonder dat het overdekte volume wordt uitgebreid ;
- 6° het uitbreiden van een bestaande woning ; de uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 850 m³ nuttige ruimte ; deze uitbreiding mag de 100 % volumevermeerdering echter niet overschrijden.

De Vlaamse regering kan hiervoor de nadere regels vaststellen.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 6°, gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden :

- a) de woning of gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot ;

b) de woning of gebouw is vergund of wordt geacht vergund te zijn ;

c) zo het bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1.000 m³, dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1.000m³ ;

d) het aantal wooneenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal.

Woningen of gebouwen worden beschouwd als verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire vereisten van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 6°, gelden niet voor de recreatiegebieden en de ruimtelijk kwetsbare gebieden, behoudens de parkgebieden. Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen. Onder recreatiegebieden worden verstaan de gebieden voor dagrecreatie, gebieden voor verblijfsrecreatie en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg.

§ 2. De vergunningverlenende overheid mag, bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige wijziging van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie in de zin van artikel 99, § 1, eerste lid, 6°, alleen afwijken van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg in de volgende gevallen :

- het wijzigen van het gebruik van een bestaand vergund, eventueel leegstaand, landbouwbedrijf, dat volgens het gewestplan niet gelegen is in een recreatiegebied of een ruimtelijk kwetsbaar gebied, behoudens een parkgebied, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, én op voorwaarde dat de volgende voorschriften nageleefd worden :

- 1° de bedrijfswoning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, krijgen als nieuw gebruik wonen met uitsluiting van meergezinswoningen, maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft ;
- 2° de bedrijfsgebouwen van dit landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen enkel een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft ;
- het wijzigen van het gebruik van een bestaand, vergund gebouw voor zover deze wijziging is opgesomd in een door de Vlaamse regering vast te leggen lijst.

De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen voor deze wijzigingen van gebruik.

De hierboven beschreven wijzigingen van gebruik kunnen eventueel gecombineerd worden met de onder § 1, eerste lid, 1° tot en met 6° beschreven mogelijkheden.

Al de hierboven vermelde afwijkingen kunnen slechts worden verleend op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. De Vlaamse regering kan hiertoe in een besluit de nadere regels vastleggen, zoals ondermeer met betrekking tot de ruimtelijke draagkracht van het gebied en de verweving van de functies.

De weigering van het verlenen van een afwijking tot het wijzigen van het gebruik kan geen aanleiding geven tot het verschuldigd zijn van een vergoeding zoals bedoeld in de artikelen 84 tot en met 86. "

Artikel 10

In artikel 171 van hetzelfde decreet, wordt het tweede lid opgeheven.

Artikel 11

Aan artikel 193, § 3, van hetzelfde decreet, wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

“Voor het einde van het zesde jaar na de inwerkingtreding van dit decreet stelt de Vlaamse regering vast welke gemeenten niet beschikken over een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer van woningen, waarvoor thans de bepalingen van artikel 145bis van toepassing zijn. Die vaststelling wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad, uiterlijk de laatste dag van de periode van zes jaar na de inwerkingtreding van dit decreet. Vanaf de datum van die bekendmaking bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad, worden in die gemeenten de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning in eerste aanleg ingediend bij en beslist door de bestendige deputatie van de provincie. In dat geval worden alle taken van de gemeente inzake vergunningverlening overgenomen door de provincie. Tevens worden alle taken van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar overgenomen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Tegen de beslissingen van de bestendige 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. ”.

Artikel 12

In artikel 195bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 26 april 2000, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° in het eerste lid worden de woorden "afwijken van de voorschriften van een gewestplan" vervangen door de woorden "afwijken van de voorschriften van een plan van aanleg " ;
- 2° aan het eerste lid wordt een 3° toegevoegd, dat luidt als volgt :
- "3° het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit van een bestaande vergunde woning of een bestaand vergund gebouw, met uitsluiting van verkrotte woningen of gebouwen. Onder instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van een woning of gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen, die betrekking hebben op de constructieve elementen. Daaronder wordt onder meer begrepen het vervangen van

dakgebinten en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren." ;

3° het derde en vierde lid worden opgeheven ;

4° het vijfde lid wordt vervangen door wat volgt :

"De weigering tot het verlenen van een vergunning voor werken, handelingen of wijzigingen van de functie, vermeld in het eerste lid, kan geen aanleiding geven tot het verschuldigd zijn van een vergoeding als bedoeld in artikel 35 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999 en 26 april 2000."

Artikel 13

In hetzelfde decreet wordt een artikel 195quater ingevoegd, dat luidt als volgt :

"Artikel 195quater

In het geval van een definitieve weigering tot het verlenen van een vergunning op basis van ruimtelijke motieven voor het uitvoeren van onderhouds- en instandhoudingswerken aan vergunde, niet-verkrotte gebouwen, vermeld in artikel 195 bis, eerste lid, 3°, kan de eigenaar de aankoop van zijn perceel, met inbegrip van alle op dat perceel vergunde of geacht vergunde gebouwen, door het Vlaamse Gewest eisen.

Dit 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.

De aankoop gebeurt aan de waarde van het goed op het moment van de definitieve weigering en wordt bepaald overeenkomstig artikel 85, § 1, derde lid.

De Vlaamse regering bepaalt de nadere regels inzake deze aankoop."

Artikel 14

In hetzelfde decreet wordt een artikel 195quinquies ingevoegd, dat luidt als volgt

"Artikel 195quinquies

De in de artikelen 145bis en 195bis, eerste lid, 3° vermelde voorwaarde dat de werken en handelingen gebeuren aan een bestaand vergund of vergund geacht gebouw geldt niet voor de vergunningsaanvragen, ingediend voor het verstrijken van een termijn van één jaar volgend op de inwerking-treding van die bepalingen, voor zover de aanvrager kan aantonen dat de werken en 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."

Artikel 15

In artikel 43, § 2, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, worden het zesde tot en met het zeventiende lid vervangen door wat volgt :

"Bij het verlenen van een gunstig advies mag de gemachtigde ambtenaar toepassing maken van de bepalingen van de artikelen 145, 145bis, 195bis en 195quinquies van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening."