

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



Zitting 2001-2002

14 mei 2002

VOORSTEL VAN DECREET

– van de heren **Patrick Lachaert, Paul Wille en Jacques Devolder,**
mevrouw Dominique Guns en de heer Karel De Gucht –

houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999
houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet
betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit voorstel van decreet heeft tot doel de decreetgeving op de ruimtelijke ordening te wijzigen, om rechtszekerheid te bieden voor de zonevrije bedrijven.

De noodzaak daartoe blijkt uit het vergelijken van de resultaten van een evaluatie van het huidige instrumentarium (het planologisch attest en het sectoraal BPA zonevrije bedrijven) enerzijds, en de onderzoeksresultaten van het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie anderzijds.

1. Het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie (SPRE)

Het onderzoeksproject "analyse en kwantificering van de zonevrije economie", uitgewerkt in het kader van het SPRE had een tweeledig doel: enerzijds het in kaart brengen van de zonevrije economie (ruimtelijk, sociaal en economisch) en anderzijds een inzicht geven voor een oplossingskader vertrekkende vanuit de socio-economische dimensie van het probleem.

In dit onderzoek werden bestaande economische databanken gekoppeld aan adequate ruimtelijke gegevens. Om de aangewende databanken verder te verfijnen, werden de cijferreeksen getoetst aan een aantal terreincontroles. De combinatie van de gegevens in de databank met de resultaten van het veldwerk maakten het mogelijk de zonevrije economie in kaart te brengen.

Uit het onderzoeksproject blijkt dat er in Vlaanderen 23.238 zonevrije bedrijven zijn (definitie conform SBPA): 3.836 vestigingen van zelfstandigen en 19.402 bedrijven. Deze bedrijven realiseren een toegevoegde waarde van 88 miljard met een werkgelegenheid van 69.655 personen. Samen nemen de vestigingen van zelfstandigen en bedrijven 3.006 ha ruimte in.

Het grootste aantal zonevrije bedrijven ligt in Halle-Vilvoorde. Relatief gesproken is de zonevrije economie het belangrijkste in de arrondissementen Tielt, Diksmuide, Eeklo en Oudenaarde. De problematiek van de zonevrije economie treft vooral de bouwsector, de groothandel, de transportsector, de garagesector en de voedingsnij-

verheid. Voor deze sectoren zal het beleid de grootste impact hebben.

2. Het sectorale BPA voor zonevrije bedrijven (SBPA)

De omzendbrief RO 97/01 van 27 februari 1997 reikte het kader aan, waarbinnen sectorale BPA's kunnen worden gestart. Het toepassingsbereik van het SBPA beperkt zich evenwel tot een deel van de zonevrije economische activiteiten, gesitueerd in een beperkt aantal gewestplanbestemmingen.

Procedureel worden in het SBPA immers slechts (vergunde) lokale bedrijven (die aansluiten op de omgeving qua schaal en aard van de activiteiten), gesitueerd in open-ruimtebestemmingen (landbouw- en groengebieden) en/of gesitueerd in landelijke woongebieden of woonuitbreidingsgebieden als potentieel zonevrij aanzien of ze worden dat door uitbreiding.

Het betreft slechts ambachtelijke of industriële bedrijven, agrarisch toeleverende of agrarisch verwerkende bedrijven. Dit impliceert met andere woorden, dat landbouwbedrijven, kleinhandels- en horecabedrijven, recreatieve inrichtingen en activiteiten in de dienstensector niet in aanmerking komen.

In Vlaanderen zijn er op dit ogenblik 113 gemeenten gestart met een SBPA. De meeste daarvan hebben de procedure gestart voor één sectoraal BPA. Toch zijn er al 6 gemeenten die aan een tweede SBPA begonnen zijn, terwijl er zelfs 1 gemeente is (Wingene) die een derde SBPA heeft gestart. Dat betekent dat in circa een derde van de Vlaamse gemeenten een SBPA gemaakt wordt. Van de 113 gemeenten hebben er 37 een definitief aanvaarde lijst met zonevrije bedrijven. Vier hiervan hebben al voor hun tweede SBPA een op gemeentelijk niveau aanvaarde lijst (Deerlijk, Zwevegem, Wingene, Zulte). In slechts 1 op 10 gemeenten is het werk dus al verder gevorderd. Ten slotte is er al voor 28 gemeenten een ministerieel besluit. In Zwevegem en Wingene is er al een tweede SBPA met een ministerieel besluit bekrachtigd. In minder dan 1 op 10 gemeenten is er dus een ministerieel besluit.

De 37 gemeenten met een definitief aanvaarde lijst van bedrijven (in 1 of meer SBPA's) hebben in totaal 435 bedrijven opgenomen, waarvan 278 West-Vlaamse bedrijven en 61 Oost-Vlaamse bedrijven. In Vlaams-Brabant zijn er slechts 5 zonevrije bedrijven definitief aanvaard.

Van de 435 op het niveau van de gemeente aanvaarde bedrijven zijn er 324 gelegen in gemeenten die al beschikken over een door de minister goedgekeurd SBPA. Daarvan zijn er 222 (69 %) goedgekeurd zoals ze door de gemeente werden ingediend. Verder kregen er 33 (10 %) een gedeeltelijke goedkeuring en werden er 69 (21 %) niet goedgekeurd.

3. Het planologische attest (PA)

Het planologische attest werd versneld ingevoerd door het wijzigingsdecreet van 26 april 2000. De bedoeling was om dit nieuwe instrument in te voeren, als een spiegelbeeld van het stedenbouwkundige attest. De afgifte van een gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 verbindt de overheid er namelijk toe de uiteindelijke bouwaanvraag gunstig te beoordelen.

Ook de afgifte van een gunstig planologisch attest zou de bevoegde overheid ertoe moeten verbinden de nodige stappen te zetten tot het starten van een sectoraal BPA of een bedrijfs-BPA. Deze dynamiek zou uiteindelijk moeten leiden tot het bieden van voldoende rechtszekerheid voor zonevreemde bedrijven, die niet langer afhankelijk worden van de "goodwill" van de overheid, omdat het initiatief genomen kan worden door het bedrijf zelf.

Eind 2001 waren er bij de administratie 110 aanvragen tot een planologisch attest bekend, die ook allemaal werden afgehandeld. Daarvan werd ongeveer één derde gunstig beoordeeld. Eén derde werd onontvankelijk verklaard omdat het gaat om een nieuwe vestiging, horeca, recreatie, enzovoort. Het overige derde kreeg een ongunstig advies, vanwege de ruimtelijke afweging, het ontbreken van enige vergunning of het bovenlokale niveau.

4. Conclusies

Steunend op deze feiten is de conclusie dan ook, alhoewel het sectoraal BPA en het planologische attest theoretisch werkbare instrumenten zijn, blijkt uit de praktijk dat slechts een klein gedeelte van de problematiek van de zonevreemde bedrijven opgelost wordt (nauwelijks 1,5 % van alle zonevreemde bedrijven beschikt op dit ogenblik over een ministeriële beslissing). Het geringe aantal gemeenten, die beschikken over een goedgekeurd sectoraal BPA, en het geringe aantal aanvragen tot een planologisch attest is terzake significant.

Uitgaande van de veronderstelling dat in de eerste SBPA's de meest urgente en de meest ruimtebevragende (gemiddeld 1 ha) bedrijven opgenomen worden, blijft het gegeven dat er zich bij tal van andere zonevreemde bedrijven problemen voordoen waarvoor een oplossingskader moet worden aangekeurd. Bij een toetsing aan het bestaande oplossingskader is het duidelijk dat de problematiek van zonevreemde gebouwen, inrichtingen en activiteiten heel wat ruimer is dan de benadering die in het SBPA gehanteerd wordt. Alle types van economische activiteiten kunnen potentieel zonevreemd zijn, afhankelijk van hun situatie. Tevens kan zonevreemdheid voorkomen in alle types van gewestplanbestemmingen.

Het is bijgevolg onontbeerlijk voor alle hoofdzakelijk vergunde zonevreemde bedrijvigheid een structurele en werkbare oplossing aan te reiken (ook voor degene die volgens het sectorale BPA niet-zonevreemd zijn, in casu onder andere horeca, kleinhandel en zakelijke diensten in de open ruimte) uitgaande van het gegeven dat herlokalisatie in heel wat gevallen financieel niet haalbaar is op korte of middellange termijn. Bovendien impliceert herlokalisatie de aanwezigheid van adequate en voldoende alternatieven, die veelal in onvoldoende mate voorhanden zijn. Anderzijds is uitdoving in de grote meerderheid van de gevallen evenmin haalbaar, laat staan betaalbaar en, gelet op de economische relevantie van de zonevreemde bedrijvigheid, bovendien niet wenselijk. Ten slotte moet in tweede orde worden gesteld dat het overwegen van een eventueel uitdovingsscenario slechts zin heeft indien tot landschapsherstel wordt overgegaan. Dat impliceert dat ook een instrumentarium voor landschapsherstel wordt gecreëerd.

Gelet op wat voorafgaat, werden de volgende krachtlijnen bepaald, die het uitgangspunt vormen voor dit wijzigingsdecreet :

- In het geval van structurele onderhouds- of instandhoudingswerken

Het basisrecht om een bestaand vergund zonevreemd bedrijf te mogen onderhouden of instandhouden, zelfs indien de werken betrekking hebben op structurele ingrepen, binnen het bestaande bouwvolume, moet permanent gelden in alle bestemmingsgebieden zonder dat daartoe planbaten aan de overheid verschuldigd zijn. Indien dat basisrecht miskend wordt (indien de vergunning daartoe wordt geweigerd) geldt een aankoopverplichting door de overheid.

– In het geval van ver- of herbouwen

Het basisrecht om een bestaand, hoofdzakelijk vergund zonevreemd bedrijf te mogen ver- of herbouwen conform het bestaande bouwvolume en de bestaande verschijningsvorm moet permanent gelden in de ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden (agrarisch gebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied, e.d.) zonder dat daartoe planbaten aan de overheid verschuldigd zijn. Dit basisrecht moet eveneens gelden in geval van heirkraft, dit wil zeggen bij vernieling door storm of door brand.

– In het geval van uitbreiden

Het recht om een bestaand, hoofdzakelijk vergund zonevreemd bedrijf uit te breiden, moet afgewogen worden in de ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden. De mate van uitbreiding moet evenwel afhankelijk worden gemaakt van de planningscontext.

Een algemene lineaire maatregel, zoals het toestaan van een uitbreiding met 50 %, is immers niet overal even ruimtelijk verantwoord, gelet op de schaalgrootte van bepaalde bedrijven. Daarom wordt voorgesteld het planologische attest om te vormen tot een dynamisch, deels informatief deels bindend document, naar analogie van het stedenbouwkundige attest nr. 2.

Indien de aanvrager over een gunstig planologisch attest beschikt, moet de procedure voor een bedrijfs-BPA of sectoraal BPA worden gestart en kan een uitbreidingsaanvraag voor kortetermijnbehoeften in de ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden worden vergund. Om speculatie tegen te gaan, moet het bedrijf zich ook engageren de kortetermijnbehoefte daadwerkelijk in te vullen, zoniet vervalt het planologische attest.

Enerzijds wint het planologische attest daarmee beduidend aan kracht en waarde, anderzijds kunnen de termijnen voor het verkrijgen van een vergunning voor uitbreiding hierdoor deels worden ingekort.

De openbaarheid van bestuur (namelijk het verplichte openbare onderzoek), het inspraakrecht (namelijk het verplichte advies van de adviserende instellingen en administraties en het advies van de bevoegde commissie van ruimtelijke ordening), de democratische controle en het subsidiariteitsprincipe (namelijk het bindende advies en de eventuele verplichting van de bevoegde overheid om het

planningsproces te starten), en de ruimtelijke afweging (namelijk het advies van de gewestelijke planologische ambtenaar) blijven echter gevrijwaard.

Op dit ogenblik kan een planologisch attest alleen aangevraagd worden door en voor een bedrijf dat onderworpen is aan de milieuvergunningsplicht. Dat betekent dat heel wat zonevrije bedrijven, zoals kleinhandel, horeca, recreatieve inrichtingen, enzovoort niet een dergelijke aanvraag kunnen indienen. Voor dit onderscheid bestaan geen gegronde argumenten. Derhalve kan het werkingsgebied van het planologische attest worden uitgebreid tot alle soorten bedrijven, maar er moeten een aantal grendels worden ingebouwd om het instrument vanuit praktisch oogpunt werkbaar te houden en een ongewenste proliferatie van aanvragen te voorkomen.

Heel wat bedrijven zijn ook van bovenlokaal niveau. Dat betekent in principe dat de aanvraag tot een planologisch attest nu in deze gevallen wordt afgewezen, vermits het gemeentebestuur niet bevoegd is tot het starten van provinciale of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Ook die lacune moet worden weggewerkt.

Ten slotte hebben ook heel wat zonevrije bedrijven problemen met het verkrijgen of verlengen van de milieuvergunning. Het exploiteren van een milieuvergunningsplichtig bedrijf impliceert niet enkel dat men beschikt over een bouwvergunning, maar tevens over een milieuvergunning.

Vanuit het milieu-aspect bekeken, zijn bepaalde bedrijven probleemloos aanvaardbaar op bepaalde locaties, terwijl andere dat geenszins zijn. Exploitatie impliceert dan ook dat er naast de ruimtelijke evaluatie een toetsing gebeurt naar geluidshinder, geurhinder, verkeershinder, lozingsnormen, enzovoort, die al dan niet resulteert in het afleveren van de vereiste milieuvergunning. Met andere woorden : het verlenen van rechtszekerheid voor betrokken economische activiteiten in zonevrije gebieden ontslaat de ondernemer niet van de verplichting om aan de vereiste milieunormering en andere verplichte reglementeringen te voldoen. Het mag echter niet zo zijn dat de ruimtelijke context alleen, bijvoorbeeld het feit dat bepaalde, kleinere onderdelen van een bedrijf niet behoorlijk vergund zijn, resulteren in de weigering van de milieuvergunning. Ook hier is het voorstel dat, indien het zonevrije bedrijf beschikt over een gunstig planologisch attest, de milieuvergunningsaanvraag positief zal worden geadviseerd vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

De toevoeging door artikel 2 bepaalt wanneer het planbatensysteem in werking treedt. Naar analogie van de zonevrije woningen lijkt het billijk dat de eigenaars van zonevrije, maar bestaande en vergunde bedrijven, een vrijstelling krijgen van de planbaten (in plaats van een opschorting van planbaten), wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan het gebouw zone-eigen maakt. Daardoor wordt op eenvoudige wijze het uitgangsprincipe in het decreet verankerd, dat geen twee keer de prijs van bouwgrond moet worden betaald voor een grond met een bestaand, vergund bedrijfsgebouw.

Nochtans moet deze vrijstelling principieel beperkt blijven tot de bestaande en vergunde toestand en kan ze niet worden verleend indien een substantiële meerwaarde kan worden geboekt. Daarom wordt voorgesteld het planbatensysteem in werking te laten treden voor iedere uitbreiding met meer dan 25 %, die dankzij het ruimtelijk uitvoeringsplan kan worden verkregen, en waarop het bedrijfsgebouw de dag voor de inwerkingtreding van het ruimtelijke uitvoeringsplan geen aanspraak kon maken.

Omdat sommige uitbreidingen (bijvoorbeeld bij transportbedrijven) niet steeds betrekking hebben op het bouwvolume, wordt verder gespecificeerd dat deze regeling ook betrekking kan hebben op de bebouwde oppervlakte en/of de verhardingen.

Artikel 3

Artikel 3 schaft de huidige regeling af, waarbij vergunningen kunnen worden gegeven nadat een planologisch attest is afgeleverd, en na kennisname van de resultaten van het openbare onderzoek over het nieuwe uitvoeringsplan. De nieuwe, meer verfijnde regeling wordt verderop bepaald in artikel 9.

Artikel 4

In artikel 4 wordt een kleine technische wijziging aangebracht met betrekking tot de verplichting van het openbare onderzoek.

De regeling van het openbare onderzoek was al van toepassing op de gevallen van heirkracht bij zonevrije woningen (artikel 145, § 1), het verbouwen en aanpassen van gebouwen en het ver- of herbouwen van woningen (artikel 145bis) en het verbouwen of de functiewijziging van zonevrije monumenten (195bis, eerste lid, 1° en 2°).

Ze geldt thans ook voor de gevallen van heirkracht bij zonevrije gebouwen, die geen woning zijn.

Er wordt bovendien geopteerd om ze ook van toepassing te maken op artikel 9 (artikel 145quater : kortetermijnuitbreiding van zonevrije bedrijven op basis van een gunstig planologisch attest), hoewel de aanvraag van een planologisch attest volgens de nieuwe regeling al aan een openbaar onderzoek wordt onderworpen. De plannen bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning kunnen immers wezenlijk verschillen van het dossier voor de aanvraag van het planologische attest.

Artikel 5

Artikel 5 schrapt de huidige regeling van het planologische attest in artikel 136 en voert de nieuwe, verfijnde regeling in van artikel 145ter.

Artikel 6

Dit artikel breidt de huidige heirkrachtregeling voor zonevrije woningen uit tot alle zonevrije gebouwen. De huidige regeling voor het ver- of herbouwen van een door storm of brand vernielde, vergunde zonevrije woning wordt hierbij grotendeels overgenomen met enkele kleine tekstuele correcties.

Naar analogie van het wijzigingsdecreet van 13 juli 2001 over de zonevrije woningen wordt hier ook niet meer gesproken over een afwijkingsregel, maar over een uitzonderingsregel. Alhoewel beide regels volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State altijd strikt moeten worden geïnterpreteerd is het onderscheid van cruciaal belang voor de manier waarop de vergunningsverlenende overheid met de aanvragen moet omgaan :

- een afwijkingsregel kan geen afbreuk doen aan de verordenende kracht van een voorschrift, maar geeft de elementen aan die kunnen gehanteerd worden in de uitdrukkelijke motivering van een gunstige beslissing waaruit kan blijken dat het toestaan van de afwijking niet strijdig is met het ontwikkelingsperspectief dat het toekomstgerichte voorschrift voor het betrokken gebied de gewenste algemene bestemming wil geven; de afwijking blijft met andere woorden altijd ondergeschikt aan de norm en vergt een extra motivering, ook al is zij decretaal verankerd ;
- een uitzonderingsregel daarentegen geeft aan waartoe de verordenende kracht van een voorschrift niet mag leiden en staat dus, voorzover hij decretaal verankerd is, boven de algemene voorschriften die voor het gebied gelden; de vergunningsverlenende 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 dus grotendeels bij de aanvrager, bij een uitzondering grotendeels bij de overheid. Om toekomstige interpretatieproblemen te vermijden, is het de taak van de decreetgever om terzake duidelijkheid te bieden.

Voorts is de bepaling in 1° dat de woning geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is buiten de wil van de aanvrager "door één van de oorzaken opgesomd in de artikelen 61 en 62 van de wet van 25 juni op de landverzekeringsovereenkomst vervangen door de meer algemene bepaling dat de woning geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar". Naast vernieling of beschadiging door storm, brand of overstroming blijkt uit de praktijk dat er zich nog andere calamiteiten kunnen voordoen, zoals terroristische aanslagen, verkeersongevallen, en dergelijke.

In 2° wordt de bepaling dat de woning "tot op de dag voorafgaand aan de vernieling of beschadiging" vervangen door de bepaling dat de woning "in de loop van het jaar voorafgaand aan de beschadiging of vernieling" bewoond moet zijn geweest. Dit lijkt een meer logisch voorstel, indien de woning bijvoorbeeld ten gevolge van een huuroverdracht zeer tijdelijk leeg komt te staan. Voor bedrijven wordt aanvullend bepaald dat het gebouw in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging nog effectief werd uitgebaut.

In 3° wordt een tijdelijke overgangsregeling ingebouwd voor een aantal gevallen, die thans al bekend zijn bij de administratie.

In 5° wordt aanvullend bepaald dat bij een aanvraag voor herbouwen van een vernielde of beschadigde woning terzelfdertijd de combinatie kan worden gemaakt met het bestaande artikel 145bis, § 1 : de woning mag ook uitgebreid worden binnen de bestaande kenmerken. Een tekstuele correctie wordt ook aangebracht dat het aantal woongelegenheden niet beperkt moet blijven tot één, maar tot het bestaande aantal.

In het nieuwe punt 6° worden ten slotte een aantal bepalingen ingevoerd, specifiek voor bedrijven : de activiteit die werd uitgeoefend, is vergund of wordt geacht vergund te zijn en er kan niet gebruik worden gemaakt van de heirkrachtregeling om het gebouw of de verhardingen uit te breiden.

Het begrip "architecturale eigenheid" wordt vervangen door het begrip "karakter en verschijningsvorm" naar analogie van de gebruikte terminologie in artikel 145bis, § 1, over de zonevrije woningen.

In artikel 145, § 2, ten slotte, wordt de huidige regeling tot vergoeding van de grondwaarde en de aanvulling door het Vlaamse Gewest tot 100 % van de totale verzekerde waarde, indien het eigendom gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied en niet mag worden heropgericht, ook uitgebreid tot andere gebouwen, dan woningen. De verplichting dat vooraf de stedenbouwkundige vergunning daartoe moet worden geweigerd, is veeleer absurd en wordt dan ook geschrapt.

Artikel 7

Het huidige artikel 145bis, § 1 wordt overgenomen, maar beperkt aangepast zodat er verruimde mogelijkheden zijn om bestaande en vergunde bedrijfsgebouwen te herbouwen.

Naar analogie van de zonevrije woningen wordt enkel in 2° en 3° het woord "woning" vervangen door het woord "gebouw", zodat ook bedrijfsgebouwen op dezelfde plaats kunnen worden herbouwd binnen het bestaande bouwvolume, voorzover het nieuwe gebouw op minimaal drie kwart van de bestaande oppervlakte wordt opgericht of voorzover de nieuwe inplanting zich richt naar de bestaande voorbouwlijn van een rooilijn of

van een gemeentelijke verordening inzake de voorbouwlijn.

De filosofie is dat eigenaars van de zonevreemde bedrijven die dateren van voor de totstandkoming van de gewestplannen en die dus buiten de wil van de eigenaars niet in de geëigende bestemmingszone zijn terechtgekomen, ofwel recht hebben op een billijke schadevergoeding indien een uitdoofbeleid wordt gevolgd, ofwel over dezelfde rechten moeten kunnen beschikken als eigenaars van zonevreemde woningen. De herlokalisatie van meer dan 3.000 ha zonevreemde bedrijvigheid lijkt financieel noch haalbaar, noch gewenst.

Derhalve worden er voor bedrijven enkele belangrijke restricties ingebouwd:

- milieuvergunningsplichtige bedrijven moeten beschikken over de nodige milieuvergunning ;
- het gebouw moet worden uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ;
- in het geval van herbouwen moeten de activiteiten in het gebouw dateren van voor 17 juli 1984 en moet de milieuvergunning nog gelden voor een periode van minstens 10 jaar op het ogenblik van de aanvraag.

Bedrijven die dus niet beschikken over de vereiste milieuvergunning of die al geruime tijd leeg staan, komen derhalve niet in aanmerking voor deze uitzonderingsregel om te verbouwen. Het opzet is ook om het herbouwen enkel toe te staan voor bedrijfsgebouwen, die door de inkleuring van de gewestplannen zonevreed zijn geworden en die nog beschikken over een milieuvergunning voor minstens 10 jaar. De datum van 17 juli 1984 verwijst naar het besluit van 17 juli 1984 van de Vlaamse regering, waarbij voor de allereerste keer sommige gebruikswijzigingen vergunningsplichtig werden gemaakt.

Met "hoofdzakelijk" vergunde of vergund geachte gebouwen wordt bedoeld dat de feitelijke of juridische bouwvergunningstoestand nagenoeg volledig moet kunnen worden aangetoond. De volgende mogelijkheden kunnen zich voordoen voor vergunde of vergund geachte gebouwen :

- de aanvrager, de gemeente of Arohm beschikt over een goedgekeurd bouwplan dat overeenstemt met de bestaande toestand en/of het bestaande gebruik ;

- het gebouw werd opgericht voor 1962 en noch de gemeente, noch Arohm kan aantonen dat het vanaf 1962 werd verbouwd of in gebruik gewijzigd in strijd met de geldende regelgeving, op basis van mogelijke bewijsstukken, zoals een uitdrukkelijke weigeringsbeslissing, een goedgekeurd bouwplan dat afwijkt van de bestaande, nadien verbouwde toestand, een proces-verbaal dat dateert van voor de indiening van het nieuwe dossier of een niet-anonieme klacht ;
- het gebouw werd opgericht tussen 1962 en de definitieve goedkeuring van het gewestplan, en noch de gemeente, noch Arohm kan op basis van stukken aantonen dat het werd opgericht, verbouwd en/of in gebruik gewijzigd in strijd met de geldende regelgeving ;
- het gebouw werd opgericht na de definitieve goedkeuring van het gewestplan en is niet in strijd met de bestemming, op voorwaarde dat zowel de gemeente als Arohm niet meer blijken te beschikken over de vergunningsdossiers uit de betrokken bouwperiode.

Met "hoofdzakelijk" vergunde of vergund geachte gebouwen wordt het volgende bedoeld. Vaak worden gevallen aangehaald, waarbij door het zonder vergunning uitvoeren van een beperkte gevelwijziging of een beperkte uitbreiding met bijvoorbeeld een veranda of een luifel, er geen sprake meer zou zijn van een bestaand, vergund gebouw. Dit leidt tot absurde situaties, waarbij de luifel of veranda eerst moet verwijderd worden, vooraleer toch een aanvraag kan worden gedaan voor eenzelfde constructie. Met "hoofdzakelijk" vergund wordt bedoeld dat de basistoestand voor meer dan 90 % in orde moet zijn, wat bij iedere aanvraag en weliswaar ad hoc, maar veeleer, strenge interpretatie vergt. Bij een sterk gewijzigde inplanting of een wederrechtelijke uitbreiding met meer dan 20 % is het duidelijk dat deze basistoestand niet meer in orde is.

Uiteraard betekent "hoofdzakelijk" vergund niet dat automatisch geregulariseerd kan worden, maar wel dat dergelijke gebouwen ook aanspraak kunnen maken op deze uitzonderingsbepalingen.

Artikel 8

In dit artikel wordt de huidige procedure en de bepalingen voor de aanvraag van een planologisch attest volledig herschreven.

Het planologische attest wordt omgevormd tot een deels informatief/deels bindend document. Het initiatiefrecht gaat uit van het bedrijf zelf om op deze wijze voldoende rechtszekerheid te verkrijgen over de vraag of het al dan niet ter plaatse behouden kan blijven. In het geval van behoud worden de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op korte en lange termijn meegedeeld.

Vooreerst wordt het planologische attest ingediend bij de gewestelijke planologische ambtenaar. Deze stap is immers noodzakelijk om uit te maken of de problematiek van het bedrijf, dat het planologische attest aanvraagt, zich voordoet op lokaal, provinciaal of gewestelijk niveau.

De planologische ambtenaar gaat na of het dossier volledig is en stuurt het dossier met zijn advies door naar de bevoegde overheid op het geëigende bestuursniveau.

Het planologisch attest wordt vervolgens onderworpen aan een openbaar onderzoek en terzelfdertijd voor advies voorgelegd aan de adviserende instellingen en administraties, zoals bedoeld in artikel 41, § 1, tweede lid, artikel 44, § 1, tweede lid of artikel 48, § 1, tweede lid.

De bevoegde adviserende commissie (Gecoro, Procoro of Vlacoro) ontvangt en behandelt de opmerkingen, bezwaren en adviezen binnen 60 dagen na de beëindiging van het openbare onderzoek. Ten slotte wordt het attest afgeleverd door de bevoegde overheid, die een afschrift stuurt naar de planologische ambtenaar, die in het kader van de legaliteitscontrole een schorsingsbevoegdheid krijgt.

De voordelen van deze werkwijze zijn :

- ook de bedrijven van bovenlokaal niveau komen in aanmerking ;
- de democratische controle en de inspraak is gegarandeerd door de aanvraag te onderwerpen aan een openbaar onderzoek en de behandeling in de bevoegde adviserende commissie ;
- het subsidiariteitsprincipe blijft gevrijwaard door de beslissing van de bevoegde overheid op gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk niveau ;
- een centrale databank voor verdere voortgangsbewaking is ter beschikking bij de planologische ambtenaar.

Het dossier voor de aanvraag van een planologisch attest moet substantieel worden uitgebreid, zoals al

terecht werd opgemerkt door de planologische ambtenaren in hun tweede kwartaalverslag van 2001. De kwaliteit van het dossier is vaak ondermaats.

Via een nieuw uitvoeringsbesluit zal bepaald worden welke gegevens onontbeerlijk zijn. Zo is het voor het maken van een ruimtelijke afweging essentieel om een duidelijk beeld te krijgen van, onder andere de activiteiten van het bedrijf, het werkgelegenheidspotentieel, de mobiliteitsgenererende effecten, de te verwachten milieuhinder en het te verwachten ruimtebeslag, de investerings- en groeiprognozes, de herlokalisatiemogelijkheden, de gewenste ruimtelijke structuur op lokaal of bovenlokaal niveau, enzovoort.

Minimaal wordt nu al opgelegd dat de aanvraag een grafisch plan moet bevatten met een weergave van de feitelijke en juridische toestand en tevens een aanduiding van de ruimtelijke behoeften op korte en op lange termijn.

Indien de beslissing genomen wordt dat een bedrijf ter plaatse behouden kan blijven, volgt tevens een uitspraak (niet noodzakelijk een inwilliging) over de behoeften op korte en op lange termijn.

Kortetermijnbehoeften zijn behoeften, die het bedrijf wenst te realiseren op zeer korte termijn, namelijk binnen 2 jaar. Het kan hierbij gaan om een wijziging van de activiteiten, de installatie van een nieuwe productielijn, het bouwen van een silo, een beperkte uitbreiding, enzovoort.

Langetermijnbehoeften spelen zich af binnen een aanzienlijk tijdsperspectief van minstens 10 jaar, waarbij het bedrijf een uitspraak verlangt indien het geconfronteerd wordt met de vraag naar meer grootschalige investeringen.

Naast een beter inzicht in de werking en de potentiële groei van een bedrijf, heeft deze werkwijze een dubbel voordeel :

- bedrijven, die hun kortetermijnbehoeften overschatten, lopen een groter risico te worden afgewezen met het oog op herlokalisatie ;
- bedrijven, die een attest aanvragen zuiver met het oog op speculatie, verbeuren de geldigheid van het attest indien ze hun kortetermijnbehoeften niet daadwerkelijk invullen (zie ook verder artikel 9).

Het werkingsgebied van het planologische attest wordt verder in principe uitgebreid tot alle soorten

bedrijven. Thans kan het enkel aangevraagd worden door en voor een bedrijf dat onderworpen is aan de milieuvergunningsplicht. Dat betekent dat heel wat zonevreemde bedrijven, zoals kleinhandelszaken, horecazaken, recreatieve inrichtingen, enzovoort, maar ook land- en tuinbouwbedrijven niet een dergelijke aanvraag kunnen indienen. Voor dit onderscheid bestaan er geen gegronde argumenten.

Nochtans moet dit instrument in de praktijk werkbaar blijven en moet een ongewenste proliferatie van aanvragen voor bijvoorbeeld kleine eenmanszaakjes vermeden worden. Daarom worden er twee supplementaire grendels ingebouwd om ervoor te zorgen dat enkel bedrijven met een relatief grote economische impact een aanvraag kunnen indienen, namelijk bedrijven met een effectief personeelsbestand van minimaal 5 leden of met een omzet van minimaal 500.000 euro per jaar op basis van de BTW-aangifte.

Een positief planologisch attest moet ten slotte gevolgd worden door de opstelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan op gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk niveau.

Om een positieve dwang op het bestuurlijke niveau uit te oefenen, lijkt het billijk dat geen ander ruimtelijk uitvoeringsplan voor een ander bestaand bedrijf of voor een bedrijventerrein voorlopig vastgesteld kan worden, zolang het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan voor het betrokken bedrijf zelf niet is gemaakt.

Favoritisme in het voordeel van bepaalde bedrijven kan op deze manier worden vermeden. Het positieve attest vervalt indien het bedrijf binnen het jaar zijn kortetermijnbehoeften niet heeft ingevuld met een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en die vergunning ook effectief uitvoert, zodat het engagement (middelenverbintenis) van de overheid ook kan vervallen.

Het positieve attest vervalt ook bij stopzetting, faillissement of overdracht van enig zakelijk recht van het bedrijf.

Een negatief planologisch attest betekent dat het bedrijf niet ter plaatse behouden kan blijven, zodat vanuit het principe van een behoorlijk bestuur van de bevoegde overheid verlangd wordt actief mee te zoeken naar de mogelijkheid tot herlokalisatie.

Artikel 9

Met het nieuwe artikel 145quater wordt het mogelijk op basis van een gunstig planologisch attest stedenbouwkundige vergunningen al te verlenen voor de uitbreiding van zonevreemde bedrijven, op voorwaarde dat de aanvraag zich beperkt tot de regels en voorwaarden voor de invulling van de kortetermijnbehoeften, zoals die aangegeven zijn in het planologisch attest.

Dit artikel dient alleszins in nauwe samenhang gelezen te worden met artikel 4 en 8, waarbij de procedure voor de aanvraag tot een planologisch attest wordt geherdefinieerd, het planningsproces in gang wordt gezet en de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag onderworpen wordt aan een openbaar onderzoek.

In wezen verschilt deze regeling niet fundamenteel van de vroegere regeling (vergunning na resultaten openbaar onderzoek over ontwerp van Bpa of Rup), maar bovendien worden hier een aantal strengere, maar logische bepalingen aan gekoppeld :

- het betreft vergunde of grotendeels vergunde, niet-verkrotte bedrijven ;
- de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt binnen het jaar na de afgifte van het planologisch attest ingediend ;
- de aanvraag moet zich beperken tot de kortetermijnbehoeften.

De eerste grendel wordt ingevoerd om te vermijden dat volledig wederrechtelijk opgerichte of verkrotte bedrijven hiervan gebruik zouden maken.

De tweede en derde grendel dienen om de bedrijven daadwerkelijk aan te zetten hun aanpassing of uitbreiding te realiseren binnen een realistische korte termijn en vragen dus een engagement van het bedrijf zelf om speculatie met het oog op verkoop, maximaal te vermijden.

De ruimtelijke afweging blijft ook primeren, vermits een eventuele uitbreiding afhankelijk wordt gemaakt van het verkrijgen van een gunstig planologisch attest en dus de planningscontext. Een algemene, lineaire maatregel, zoals het toestaan een uitbreiding met 25 %, is immers in vele gevallen niet overal ruimtelijk verantwoord.

Artikel 10

De tijdelijk afwijkingsregeling voor zonevreemde woningen en gebouwen werd al permanent ingevoerd met het wijzigingsdecreet van 13 juli 2001 (zie artikel 145bis). Artikel 166 is dus overbodig geworden.

Artikel 11

In het oude, gecoördineerde decreet is er sprake van plannen van aanleg, in het nieuwe decreet is er sprake van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voor de wijzigingen in het oude, gecoördineerde decreet waren er twee opties :

- ofwel werd een tekst ingevoerd naar analogie van en in spiegelbeeld met artikel 8 van dit voorstel van decreet ;
- ofwel werd in de voorgestelde wijzigingen op het nieuwe decreet ook melding gemaakt van de bijzondere plannen van aanleg.

Omwille van de leesbaarheid van de decreetteksten en de technische eenvoud, werd dan ook gekozen voor deze laatste optie. Voor de rest behoeft dit artikel dan ook geen commentaar.

Artikel 12

Voor de opheffing van 1° van dit artikel wordt verwezen naar het voorgaande artikel 11.

De wijziging van 2° van dit artikel vult aan dat naast de al bestaande uitzonderingsregelingen, ook gebruik kan worden gemaakt van het nieuwe artikel 145quater bij het verlenen van een gunstig advies.

Artikel 13

Voor de opheffing van dit artikel wordt verwezen naar artikelen 11 en 12 van dit decreet. Voor de rest behoeft dit artikel dan ook geen toelichting.

Artikel 14

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van deze decreetswijziging.

Patrick LACHAERT

Paul WILLE

Jacques DEVOLDER

Dominique GUNS

Karel DE GUCHT

VOORSTEL VAN DECREET

HOOFDSTUK I

Algemene bepaling

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

HOOFDSTUK II

Wijzigingen aan het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Artikel 2

Aan artikel 88, § 2, eerste lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij het decreet van 13 juli 2001, wordt een 5° toegevoegd, die luidt als volgt :

"5° wanneer het goed waarop een bestaand bedrijf gevestigd is, een voor bedrijvigheid geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze vrijstelling van de planbaten geldt niet voor het gedeelte van het goed waarop het bedrijf door de nieuwe bestemmingsvoorschriften het bestaande, vergunde bouwvolume of de vergunde bebouwde en/of verharde oppervlakte met meer dan 25 % kan uitbreiden."

Artikel 3

In artikel 103 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 26 april 2000, worden § 3 en § 4 opgeheven.

Artikel 4

In artikel 109, § 1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 13 juli 2001, wordt het vierde lid vervangen door wat volgt :

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

Artikel 5

Artikel 136 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 26 april 2000, wordt opgeheven.

Artikel 6

Artikel 145 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 26 april 2000 en 13 juli 2001, wordt vervangen door wat volgt :

"Artikel 145

§1. Voorzover voldaan is aan de voorwaarden 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 vergunningsverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning met betrekking tot vergunde of hoofdzakelijk vergunde gebouwen. Deze uitzonderingsbepaling geldt slechts indien de aanvrager het bewijs levert dat voldaan is aan de volgende voorwaarden :

- 1° het gebouw is geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar,
- 2° het gebouw was voor de vernieling of beschadiging niet verkrot en werd volgens het bevolkingsregister in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging bewoond of werd in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging uitgebait ;
- 3 de aanvraag gebeurt ten laatste binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag of indien de ramp plaats had na 1 januari 1990, binnen het jaar na de inwerkingtreding van deze bepaling ;
- 4° het voorwerp van de aanvraag is niet gelegen in : de groengebieden, natuurgebieden, natuurge-

bieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, bosgebieden, valleigebieden en brongebieden, zoals aangewezen in de plannen van aanleg of de ermee vergelijkbare gebieden zoals aangewezen in de ruimtelijke uitvoeringsplannen, evenals in de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangewezen krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen ;

- 5° in het geval van woningbouw blijft zo het voor de vernieling of beschadiging bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1.000 m³ en het een herbouw betreft, de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³. Indien van de aanvraag gebruik wordt gemaakt om de woning uit te breiden wordt de aanvraag eveneens beperkt tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m³ en mag deze uitbreiding volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden. Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal ;
- 6° in het geval van gebouwen, anders dan woningbouw, is de in het gebouw uitgeoefende activiteit vergund of geacht vergund en blijft het bouwvolume en/of verhardingen beperkt tot de vergunde, of vergund geachte toestand.

Het karakter en de verschijningsvorm van het gebouw blijft – ook bij herbouwen – behouden.

De hierboven vermelde regeling kan slechts worden toegepast op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Dit betekent onder meer dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de beoogde verwerving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort.

§2. De Vlaamse regering vergoedt de grondwaarde en vult 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, aan tot 100 % van de totale verzekerde waarde, ongeacht of het een gehele of gedeeltelijke vernietiging betreft, op voorwaarde dat aan de volgende drie voorwaarden gezamenlijk is voldaan :

- 1° de gehele of gedeeltelijke vernieling gebeurde buiten de wil van de aanvrager ;
- 2° het gebouw is gelegen in een gebied in §1, 4° bedoeld ;

- 3° de eigendom van het betrokken kadastraal perceel wordt overgedragen aan het Vlaamse Gewest.

De Vlaamse regering bepaalt de nadere regels met betrekking tot deze bepaling."

Artikel 7

In artikel 145bis, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 26 april 2000 en gewijzigd bij het decreet van 13 juli 2001 wordt §1 vervangen door wat volgt :

§1. Voorzover voldaan is aan de voorwaarden 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 vergunningsverlenende 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 bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume voorzover het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw behouden blijven; als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen wordt opgericht; voor woninggebouwen wordt de bestaande woonoppervlakte bedoeld met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen ;
- 3° het herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume op voorwaarde dat het gebouw getroffen is door een rooilijn of gevat is door een gemeentelijke verordening inzake de voorbouwlijn en op voorwaarde dat de wijziging van de inplanting zich beperkt tot de verplaatsing die tot gevolg heeft dat het gebouw dezelfde voorbouwlijn krijgt als de dichtsbijzijnde gebouwen of tot de verplaatsing conform de in de verordening bepaalde voorbouwlijn ;
- 4° het uitbreiden van een bestaand gebouw, niet zijnde 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 na advies van de bevoegde administratie naar aanleiding van een vergunningsverleend in het kader van dat decreet, 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 diergezondheid, 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 een volumevermeerdering met 100 % 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 het gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot ; woningen of gebouwen worden beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen ;
- b) de woning of gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft ;
- c) het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, indien het bestaande bouw-

volume meer dan 1.000 m³ bedraagt, en het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal ;

d) voor inrichtingen in gebouwen, niet zijnde woningbouw, waarvoor een milieuvergunning vereist is overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning is bovendien voldaan aan de volgende voorwaarden:

- op het moment van de vergunningsaanvraag beschikt de aanvrager over de nodige milieuvergunning voor de uitbating ;
- het gebouw werd uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag ;
- in het geval van herbouwen volgens het eerste lid, 2° dateren de activiteiten in het gebouw van voor 17 juli 1984 en is de milieuvergunning nog geldig voor een periode van minstens 10 jaar op het ogenblik van het indienen van de aanvraag.

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, aangewezen op de plannen van aanleg, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangewezen krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen. Onder recreatiegebieden worden de gebieden voor dagrecreatie, gebieden voor verblijfsrecreatie en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op de plannen van aanleg verstaan."

Artikel 8

In hetzelfde decreet wordt een artikel 145ter ingevoegd, dat luidt als volgt :

"Artikel 145ter

§1. Het planologische attest is een document dat aangeeft of een bestaand bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is. In het geval van behoud worden de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op korte en op lange termijn meegedeeld.

Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen en wordt er rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Het planologisch attest kan enkel aangevraagd worden door en voor een bedrijf waarvoor het maken of wijzigen van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg overwogen moet worden om de uitbreiding of het herbouwen van het bedrijf mogelijk te maken, en dat voldoet aan één van de volgende voorwaarden :

- 1° het bedrijf is onderworpen aan de milieuvergunningplicht in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning ;
- 2° het betreft een volwaardige land- of tuinbouwbedrijf ;
- 3° het bedrijf heeft ten minste 5 personen-equivalent op voltijdse basis in dienst gedurende het volledige jaar voorafgaande aan de aanvraag ;
- 4° het bedrijf heeft een omzet geboekt van minstens 500.000 euro op basis van de BTW-aangiften over het volledige boekjaar voorafgaande aan de aanvraag.

De aanvraag tot planologisch attest wordt ingediend bij de gewestelijke planologische ambtenaar.

De aanvraag bevat in alle geval :

- 1° een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied de aanvraag van toepassing is ;
- 2° een weergave van de feitelijke en juridische toestand ;
- 3° de ruimtelijke behoeften op korte termijn. Kortetermijnbehoeften zijn vergunningsplichtige werken, wijzigingen of handelingen, die het bedrijf overeenkomstig zijn aanvraag binnen 2 jaar na de afgifte van het planologisch attest wil realiseren ;

- 4° de ruimtelijke behoeften op lange termijn. Langetermijnbehoeften zijn de ruimtelijke behoeften van het bedrijf binnen een periode van minstens 10 jaar.

De Vlaamse regering bepaalt de nadere regels voor de aanvraag van het planologische attest.

Indien de aanvraag onvolledig is, meldt de gewestelijke planologische ambtenaar binnen de 20 dagen welke gegevens er ontbreken. Indien de aanvraag volledig is, geeft de gewestelijke planologische ambtenaar binnen 20 dagen een ontvangstbewijs af en stuurt hij de aanvraag door naar de overheid, die belast is met het maken van het ruimtelijke uitvoeringsplan of het plan van aanleg voor het gebied, waar het bedrijf zich bevindt, hierna de bevoegde overheid te noemen.

De bevoegde overheid wint de adviezen in van de instellingen en administraties die over het ruimtelijke uitvoeringsplan of het plan van aanleg een advies moeten verstrekken. Deze instellingen en administraties brengen een advies uit binnen 30 dagen na ontvangst van het dossier. Indien geen advies wordt uitgebracht, binnen die termijn, kan aan deze adviesvereiste worden voorbijgegaan.

De bevoegde overheid onderwerpt de aanvraag aan een openbaar onderzoek gedurende 30 dagen.

De bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening ontvangt en behandelt de opmerkingen, bezwaren en adviezen binnen 60 dagen na de beëindiging van het openbaar onderzoek.

De gewestelijke planologische ambtenaar deelt binnen 120 dagen na ontvangst van de aanvraag zijn advies mee aan de bevoegde overheid. Indien geen advies wordt uitgebracht binnen die termijn, kan aan deze adviesvereiste worden voorbijgegaan.

Indien de Vlaamse regering, de bevoegde overheid is, dan zendt zij het planologische attest bij aangetekend schrijven naar de aanvrager.

Indien de bestendige deputatie of het college van burgemeester en schepenen de bevoegde overheid is, dan zendt die het planologische attest op dezelfde dag bij aangetekend schrijven naar de aanvrager en de gewestelijke planologische ambtenaar.

De Vlaamse regering bepaalt de nadere regels voor de behandeling van het planologische attest.

§2. De gewestelijke planologische ambtenaar kan de beslissing van de bestendige deputatie of het

college van burgemeester en schepenen schorsen binnen een termijn van 30 dagen na ontvangst van de beslissing. Hij brengt de aanvrager en de bevoegde overheid hiervan onverwijld op de hoogte.

Hij kan slechts tot schorsing overgaan wanneer het planologische attest onverenigbaar is met een ruimtelijk structuurplan.

De Vlaamse regering beslist over de schorsing van de planologische ambtenaar binnen 60 dagen na de schorsing.

Ze brengt de aanvrager en de bevoegde overheid onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

Indien de Vlaamse regering geen beslissing verstuurd heeft binnen de 60 dagen na de schorsing wordt de schorsing geacht te zijn verworpen.

§3. Bij afgifte van een positief planologisch attest wordt het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan binnen een jaar na afgifte van het attest verstuurd naar de betrokken instanties overeenkomstig artikel 41, §1, tweede lid, artikel 44, §1, tweede lid of artikel 48, §1, tweede lid of wordt het voorontwerp of ontwerp van bijzonder plan van aanleg binnen een jaar na afgifte van het attest verstuurd naar de betrokken instanties overeenkomstig artikel 18 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Indien de bevoegde overheid dit nalaat binnen de periode van één jaar na de afgifte van het attest, dan wordt haar recht tot het voorlopig vaststellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan of tot het voorlopig aannemen van een plan van aanleg voor een ander, bestaand bedrijf of een nieuw bedrijventerrein opgeschort, tot voldaan is aan de bepalingen van het eerste lid, tenzij het planologische attest inmiddels vervallen is.

§4. Het planologische attest is geldig tot het ruimtelijke uitvoeringsplan voor het gebied is vastgesteld of het bijzonder plan van aanleg voor het gebied is goedgekeurd. Het attest vervalt echter ook indien :

- 1° binnen een jaar na de afgifte van het attest het bedrijf geen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend volgens de bepalingen van artikel 145quater, of ;
- 2° indien deze stedenbouwkundige vergunning vervallen is volgens de bepalingen van artikel 128, of ;

3° bij stopzetting van het bedrijf, of ;

4° bij overdracht van enig zakelijk recht, of ;

5° vijf jaar na de afgifte van het planologische attest.

§5. Bij afgifte van een negatief planologisch attest wordt door de bevoegde overheid op het eerste verzoek van het bedrijf bevestigd of er al dan niet een mogelijkheid is tot herlokalisatie.

Artikel 9

In hetzelfde decreet wordt een artikel 145quater ingevoegd, dat luidt als volgt :

"Artikel 145quater

§1. Voor werken, handelingen en wijzigingen in een gebied waarvoor, blijkens een overeenkomstig artikel 145ter. §1 afgeleverd planologisch attest, het maken van een ruimtelijk uitvoeringsplan of het maken of wijzigen van een plan van aanleg overwogen wordt, mag worden afgeweken van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg indien de aanvrager bewijst dat aan al de volgende voorwaarden voldaan is :

- 1° de aanvraag heeft betrekking op een bedrijf waarvan de gebouwen niet verkrót zijn en hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn ;
- 2° de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is ingediend binnen een jaar na de afgifte van het planologische attest. Indien het bedrijf deels niet vergund is, moet de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ook duidelijkheid bieden over de verwijdering of de gewenste regularisatie van de onvergunde werken, handelingen en wijzigingen ;
- 3° de aanvraag moet zich beperken tot de regelingen en voorwaarden voor de invulling van de kortetermijnbehoeften, zoals aangegeven in het planologische attest.

§2. Bij het verlenen van een milieuvergunning kan eveneens worden afgeweken van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg, met toepassing van de bepalingen van §1. "

Artikel 10

Artikel 166 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

HOOFDSTUK III

Wijzigingen aan het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Artikel 11

Artikel 14bis van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, ingevoegd bij het decreet van 26 april 2000, wordt opgeheven.

Artikel 12

In artikel 43 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 26 april 2000 en 13 juli 2001, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° paragraaf 1bis wordt opgeheven ;

2° in §2 wordt het zesde 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, 145quater, 195bis en 195quinquies van het decreet van 18 mei 1999, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.".

Artikel 13

In artikel 44 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 26 april 2000, wordt het derde lid opgeheven.

HOOFDSTUK IV

Inwerkingtreding

Artikel 14

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

Patrick LACHAERT

Paul WILLE

Jacques DEVOLDER

Dominique GUNS

Karel DE GUCHT
