

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



Zitting 2000-2001

10 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**

TEKST AANGENOMEN DOOR DE PLENAIRE VERGADERING

Zie :

720 (2000-2001)

- Nr. 1 : Voorstel van decreet
- Nrs. 2 en 3 : Amendementen
- Nr. 4 : Verslag
- Nrs. 5 en 6 : Amendementen

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 gerealiseerd. 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."