

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



Zitting 2000-2001

14 juni 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**

AMENDEMENTEN

Zie :

720 (2000-2001)

– Nr. 1 : Voorstel van decreet

AMENDEMENT Nr. 1

**voorgesteld door de heren Patrick Lachaert,
Herman Lauwers, Bruno Tobback en
mevrouw Isabel Vertriest**

Artikel 1bis (nieuw)

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

"Artikel 1bis

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

"4° 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°, 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° en 2°.

Deze vrijstelling van de planbaten 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° ;*
- c) als de volumennormen, vervat in artikel 145bis en 195bis, eerste lid, 1° met meer dan 25% worden overschreden.*

De Vlaamse regering stelt hiervoor de nadere regels vast.

De vrijstelling van de planbaten, bedoeld in het eerste lid, 4° 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. " . "

VERANTWOORDING

Door deze toevoeging en de schrapping voorgesteld in artikel 1ter (amendement nr. 2) bekomen de eigenaars van zonevrije woningen een vrijstelling van planbaten in plaats van een opschorting van planbaten wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan hun woning zone-eigen maakt.

Hiermee wordt op eenvoudige wijze het uitgangsprincipe, dat een bouwgrond geen tweede keer dient te worden betaald, in het decreet verankerd.

Nochtans wordt deze vrijstelling van planbaten voor woningen met een meer dan gemiddelde welstand in een aantal gevallen niet toegestaan, indien een substantiële meerwaarde kan worden geboekt.

De zogenaamde 'sociale franchise' wordt vastgelegd voor woningen met een kadastraal inkomen van minder dan 750 euro, dat betrekking heeft op de eerder bescheiden woningen waarvoor het zogenaamde 'klein beschrijf' van toepassing is. Het betreft het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen, zoals bekend op het moment van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Voorts dient aangetoond te worden dat de eigenaar door de planwijziging een substantiële meerwaarde kan verwerven in één van de volgende drie gevallen :

- de woningdichtheid op het perceel verhoogt, bijvoorbeeld door het toelaten van appartementen waarvoorheen enkel eengezinswoningen waren toegelaten ;
- de functie van de woning wijzigt naar een meer commerciële bestemming zoals bv. een handelsruimte, kantoorruimte, horeca of ambachtelijke functie ;
- de voorheen toegestane volumennormen kunnen met meer dan 25% worden overschreden.

De verwijzingen in 4° hebben betrekking op artikel 195bis, eerste lid, 1° en 2° van het decreet van 18 mei 1999 (over de zogenaamd zonevrije monumenten) en op artikel 145bis dat door amendement nr. 7 wordt ingevoerd (over de zogenaamd zonevrije woningen en gebouwen).

Het vierde lid stelt verder dat de vrijstelling van de planbaten niet geldt voor woningen waarvan kan worden aangetoond dat in de periode van 18 mei 1999 tot de inwerkingtreding van het amendement, een speculatieve meerwaarde werd gerealiseerd.

Alhoewel de Vlaamse regering de nadere regels vastlegt, vergt deze belangrijke bepaling enige toelichting. De bedoeling is te verhinderen dat speculatie vanaf de datum van het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening – 18 mei 1999 – tot aan de inwerkingtreding van de voorliggende definitieve regeling van zonevrije woningen een voordeel oplevert aan de speculanten die in die periode een zonevrije 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 verzoekenbaar is met het gelijkheidsbeginsel (zie Arbitragehof, 5 juli 2000, nr. 86/2000, waarin het Arbitragehof oordeelde dat de bijzondere schorsing voor zonevrije woningen van de planbatenheffing gerechtvaardigd was op grond van sociale motieven). Ook het begrip "speculatieve meerwaarde" vergt enige toelichting. 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 nuttig worden verwezen naar het artikel 90 WIB92, te meer daar de privé-meerwaarde die verkregen wordt bij de verkoop van vastgoed sinds 1997 immers belastbaar in de inkomstenbelastingen is onder de rubriek "diverse inkomsten". Zo kent het begrip "meerwaarde" een invulling in het artikel 90, 8° en 10° en 101 WIB92. Zeer algemeen kan men stellen dat er sprake is van een meerwaarde wanneer het verschil tussen de aanschaffingsprijs en de overdrachtprijs van de woning, een positief bedrag is. Het spreekt voor zich dat deze omschrijving op zich niet volstaat. De Vlaamse regering zal bij het uitwerken van deze bepaling en inzonderheid bij het bepalen wat onder "meerwaarde" wordt begrepen, oog moeten hebben voor de nodige correctiefactoren, (cf. art. 101 WIB92) en meer bepaald voor de bepaling van de overdrachtprijs (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 %), én met een al dan niet forfaitair percentage (bijvoorbeeld 5 %) voor elk jaar dat verlopen is tussen de datum van verkrijging en de datum van vervreemding teneinde de ontwaarding van de munt mede in rekening te brengen). Eén en ander zal 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" (zie in die zin de interpretatie van art. 90, 1°, WIB 92 door het Hof van Cassatie (Cass. 15 mei 1987, Arr. Cass., 1986, 1234 ; Cass. 6 mei 1988, Arr. Cass., 1987-88, 1161, dat er aan 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 zich voordoende prijsstijging of prijsdaling kans op veel winst, maar ook op een groot verlies heeft (Comm. IB, nr. 90/5.6.). Twee voorwaarden moeten 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. Is aldus geen speculatie, de overdrachten die voortkomen uit een normaal beheer van het privé-vermogen – het beheer van onroerende goederen, waarden in portefeuille en andere roerende goederen, die men als 'goed huisvader' beheert – zelfs al worden hierbij (al dan niet aanzienlijke) meerwaarde gerealiseerd. Het spreekt voor zich dat overeenkomstig de gewone regels die in belastingaangelegenheden gelden, de bewijslast van de (cumulatieve) bestanddelen van speculatie bij de administratie ligt.

AMENDEMENT Nr. 2

**voorgesteld door de heren Patrick Lachaert,
Herman Lauwers, Bruno Tobback en
mevrouw Isabel Vertriest**

Artikel 1ter (nieuw)

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

"Artikel 1ter

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

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 1.

AMENDEMENT Nr. 3

**voorgesteld door de heren Patrick Lachaert,
Herman Lauwers, Bruno Tobback en
mevrouw Isabel Vertriest**

Artikel 2bis (nieuw)

Een nieuw artikel 2bis invoegen, dat luidt als volgt :

"Artikel 2bis

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, ". "

VERANTWOORDING

Het onderscheid dat werd ingevoerd met artikel 99, § 1 en artikel 195bis tussen de instandhouding- of onderhoudswerken, welke al dan niet betrekking hebben op de stabiliteit, moet ook verder gespecificeerd worden in betreffend arti-

kel voor gebouwen, welke getroffen worden door een ontworpen rooilijn.

AMENDEMENT Nr. 4

**voorgesteld door de heren Patrick Lachaert,
Herman Lauwers, Bruno Tobback en
mevrouw Isabel Vertriest**

Artikel 2ter (nieuw)

Een nieuw artikel 2ter invoegen, dat luidt als volgt :

"Artikel 2ter

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° en 2°, worden onderworpen aan een openbaar onderzoek. "

VERANTWOORDING

Omdat in de voorgestelde regeling de vergunningverlenende overheid bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor werken aan een zonevremde woning mag afwijken van de voorschriften van een plan van aanleg (zie amendement nr. 7), 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 van het nieuwe decreet 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.

AMENDEMENT Nr. 5

**voorgesteld door de heren Patrick Lachaert,
Herman Lauwers, Bruno Tobback en
mevrouw Isabel Vertriest**

Artikel 2quater (nieuw)

Een nieuw artikel 2quater invoegen, dat luidt als volgt :

"Artikel 2quater

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".

VERANTWOORDING

Het opschrift van hoofdstuk IV wordt gewijzigd. Het is immers de bedoeling om in het decreet van 18 mei 1999 een duidelijk, overzichtelijk en allesomvattend hoofdstuk te voorzien dat basisrechten en bijgevolg rechtszekerheid biedt voor zonevremde constructies. De bepalingen van dit hoofdstuk kennen geen beperking in de tijd, daar anders de rechtszekerheid niet kan worden gegarandeerd. Om diezelfde reden wordt in amendement nr. 12 voorgesteld om de tijdelijke (overgangs)maatregelen zoals voorzien in artikel 43 van het gecoördineerde decreet van 1996 te schrappen.

AMENDEMENT Nr. 6

**voorgesteld door de heren Patrick Lachaert,
Herman Lauwers, Bruno Tobback en
mevrouw Isabel Vertriest**

Artikel 2quinquies (nieuw)

Een nieuw artikel 2quinquies invoegen, dat luidt als volgt :

"Artikel 2quinquies

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° § 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. " . "

VERANTWOORDING

Voormelde wijziging heeft betrekking op de heikrachtregeling (in casu zonevreemde constructies die door overmacht vernield worden door een brand of een ramp, zoals storm, overstroming, e.d.) waarbij in essentie beoogd wordt om enerzijds een maximale rechtszekerheid met betrekking tot het herbouwen te creëren voor de door overmacht getroffen woningen ; anderzijds de regelgeving bewust beperkt wordt tot datgene wat daadwerkelijk relevant is vanuit oogpunt ruimtelijke ordening. Vastgesteld wordt immers dat in betreffende regeling tal van zogenaamde 'sociale' criteria opgenomen zijn, welke volkomen irrelevant zijn uit ruimtelijk oogpunt. Specifiek worden volgende wijzigingen doorgevoerd :

- de beperkende voorwaarden dat enerzijds de woning volgens het bevolkingsregister gedurende ten minste drie jaar dient bewoond te zijn door de aanvrager maakt deze regeling nodeloos complex temeer de bepaling behouden blijft dat de woning, volgens het bevolkingsregister, tot op de dag voorafgaand aan de vernieling of beschadiging bewoond dient te zijn, waardoor expliciet kan worden aangetoond dat niet aan het woonrecht werd verzaakt ; anderzijds worden de bewoordingen 'door de aanvrager' geschrapt daar het vanuit ruimtelijk oogpunt totaal irrelevant is of deze bewoond werd door een eigenaar, huurder of dergelijke ; tevens wordt de bepaling dat de aanvrager ook de eigenaar of erfgenaam in rechte lijn van de eigenaar moet zijn geschrapt daar dit een vanuit ruimtelijk oogpunt totaal irrelevant criterium is en bovendien een ernstige aantasting is van het eigendomsrecht ;
- de beperkende voorwaarde dat de aanvraag dient te gebeuren binnen het jaar na de vernieling of beschadiging wordt vervangen door de bepaling dat de aanvraag dient te gebeuren binnen het jaar na het uitkeren van verzekeringsbedrag daar bezwaarlijk kan worden verwacht dat door de eigenaar in kwestie initiatieven worden ontwikkeld inzake herbouwen vooraleer hij daartoe over de financiële middelen beschikt ;
- de beperkende voorwaarde houdende 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 duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangewezen krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen. Anders geformuleerd : woningen gesitueerd in agrarische gebieden met ecologische waarde of belang of agrarische gebieden met bijzondere waarden, krijgen in tegenstelling tot de huidige heikrachtregeling (in artikel 145) de mogelijkheid tot heropbouw na ramp of brand. Aldus wordt beoogd de eigenaars van zonevreemde woningen in betreffende gebieden meer rechtszekerheid te bieden daar niemand erom vraagt dat zijn woning afbrandt of getroffen wordt door een

ramp. De zones die uitgesloten worden van heropbouw worden bijgevolg beperkt tot die gebieden waarover omzeggens iedereen het eens is dat ze daadwerkelijk dienen te worden beschermd, namelijk de zogenaamde VEN-waardige gebieden ;

- 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% van de verzekerde waarde vanwege de Vlaamse regering, vervalt daar betreffend criterium uit ruimtelijk oogpunt volstrekt irrelevant is en bovendien een ernstige aantasting inhoudt van het eigendomsrecht ;
- tenslotte blijkt ook uit de huidige praktijk dat de verzekeringsmaatschappijen wel de waarde van de woning met inboedel dekken, maar niet de grondwaarde. Deze regeling beoogt dan ook dat het Vlaamse gewest een schadeloosstelling zal voorzien van 100% van de marktconforme grondwaarde, mits overdracht van het eigendom aan het Vlaams Gewest.

Ook wordt nog een correctie aangebracht bij gedeeltelijke schade met verbod op wederopbouw. De vorige regeling voorzag dat de verzekeringsmaatschappij enkel de werkelijk geleden schade uitkeert, aangevuld met een bedrag van maximum 20% van de verzekerde waarde door de Vlaamse overheid.

In feite wordt enkel de echte schade ten gevolge van heirkracht uitbetaald en niet het volledige vermogensverlies. Door deze regeling wordt steeds 100% van de totale verzekerde waarde uitgekeerd.

AMENDEMENT Nr. 7

**voorgesteld door de heren Patrick Lachaert,
Herman Lauwers, Bruno Tobback en
mevrouw Isabel Vertriest**

Artikel 2sexies (nieuw)

Een nieuw artikel 2sexies invoegen, dat luidt als volgt :

"Artikel 2sexies

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

"Artikel 145bis

§ 1. De vergunningverlenende overheid mag, bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning,

afwijken van de voorschriften van een gewestplan of algemeen plan van aanleg 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 gemeentelijke verordening inzake de voorbouvlijn en op voorwaarde dat de wijziging van de inplanting zich beperkt tot de verplaatsing die tot gevolg heeft dat het gebouw dezelfde voorbouvlijn krijgt als de dichtstbijzijnde gebouwen of tot de verplaatsing conform de in de verordening voorziene voorbouvlijn ;

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 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 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 woongelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal.*

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 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.

§ 3. *De weigering van het verlenen van een afwijking tot het herbouwen, verbouwen of uitbreiden van een bestaand vergund gebouw of tot het wijzigen van het gebruik bedoeld in de §§ 1 en 2, kan geen aanleiding geven tot het verschuldigd zijn van een vergoeding zoals bedoeld in de artikelen 84 tot en met 86.* ". "

VERANTWOORDING

Dit artikel laat een nieuw artikel 145bis in het decreet van 18 mei 1999 inschrijven dat de bepalingen van de huidige (tijdelijke) overgangsmaatregel herneemt en wijzigt in een permanente regeling. Aldus wordt een vanuit rechtszekerheidsoogpunt onontbeerlijk en bijgevolg fundamenteel 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 verwijfd of uitgebreid worden.

Deze regeling heeft geen betrekking op illegale woningen, maar op bestaande woningen, die werden opgericht met een geldige bouwvergunning of die geacht worden vergund te zijn, indien ze dateren van voor de wet op de stedenbouw van 1962, en waarvoor een minimum set van basisrechten wordt gecreeërd, die toelaat om deze woningen aan te passen, te verbouwen of te herbouwen. Een zonevreemde woning moet immers niet uitdoven of verdwijnen, ze wordt enkel onderworpen aan beperkingen. Indien deze basisrechten niet kunnen worden gegarandeerd, moet de overheid zijn verantwoordelijkheid nemen en een billijke schadeloosstelling voorzien (zie amendement nr. 11).

Met vergund of geacht vergund te zijn wordt bedoeld dat woningen of gebouwen, die kunnen aantonen dat ze beschikken over een stedenbouwkundige vergunning, zeker in aanmerking komen, zoals :

- woningen of gebouwen, opgericht voor 29 maart 1962 ;
- woningen of gebouwen, opgericht met een geldige bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning na 29 maart 1962 ;
- woningen of gebouwen, waarvoor geen geldige vergunning kan worden voorgelegd, maar waarvan noch de gemeente, noch AROHM kunnen aantonen dat ze zijn opgericht in strijd met de geldende regelgeving.

Dit houdt in dat ook woningen en gebouwen, die vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet volledig zijn vergund en deels zonder vergunning werden opgericht, uitgebreid of in gebruik gewijzigd, in aanmerking komen voor deze afwijkingregeling.

Uiteraard kunnen enkel de vergunde of geacht vergunde onderdelen in rekening worden gebracht. Ook woningen of gebouwen, waarvoor de gevorderde herstelmaatregelen zijn uitgevoerd, komen in aanmerking voor zover de plaats in de oorspronkelijke toestand werd hersteld, het strijdige gebruik werd gestaakt en/of de bouw- of aanpassingswerken werden uitgevoerd.

Het amendement wijzigt verder een aantal fundamentele zaken :

- De beperking in tijd met betrekking tot het van kracht zijn van deze bepalingen wordt opgeheven ; een quasi permanente regeling wordt ingevoerd in plaats van een uitdovende regeling tot en met 18 juni 2004, alhoewel aan de gemeenten de nodige planningstaken worden opgelegd.
- 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 afwijkingregeling niet meer toepasbaar is ; in de praktijk zijn namelijk een aantal gevallen bekend, welke niet duidelijk catalogiseerbaar zijn in de gebiedsomschrijvingen van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, zoals bijvoorbeeld een parkgebied met recreatief karakter, een woongebied met recreatief karakter, een koppelingsgebied, enzovoort ; deze werkwijze is afgestemd op de feitelijke bedoeling, namelijk het invoeren van een grotere beperking in de ruimtelijk kwetsbare gebieden en de recreatiegebieden.
- Het feit dat men eigenaar moest zijn voor 1 januari 1999 om gebruik te maken van het recht om te herbouwen wordt geschrapt, daar dit in de praktijk al te makkelijk te omzeilen was door bijvoorbeeld de aanvraag te laten gebeuren door de vorige eigenaar. Indien speculatieve meerwaarden werden gerealiseerd, kan nochtans de planbatenheffing van toepassing zijn.
- 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 afgeweken mag worden van de typische landelijke verschijningsvorm die kenmerkend is voor de streek én het gebouw, zoals daar zijn 'werkmanswoning', 'hoeve van het langgeveltype', 'vierkantshoeve', enzovoort.
- Het begrip 'verkrotting' wordt meer gerelateerd op zijn werkelijke bedoeling, namelijk ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijk gemaakte of onstabiele gebouwen uitsluiten van deze afwijkingbepaling. De vorige verwijzing naar 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 zoals ingevoerd bij decreet van 22 december 1995, hanteerde een afwijkend normenstelsel, welke meer gericht was op bewoonbaarheid en elementair wooncomfort, dan op verkrotting.
- De beperking van de uitbreiding van het bouwvolume tot max. 850 m³ nuttige ruimte dient om een normaal wooncomfort te verzekeren voor wat verstaan wordt onder een gemiddelde woning. Met de nuttige ruimte wordt bedoeld de beloofbare ruimte, inclusief kelder-ruimte, zolderruimte en woningbijgebouwen, maar zonder de buitenmuren. Om interpretatieverschillen te vermijden wordt dit best gedefinieerd in een apart te nemen uitvoeringsbesluit.
- De vereiste van palen aan een voldoende uitgeruste openbare weg werd geschrapt. Dit wordt al geregeld in artikel 100, § 1, eerste lid, dat stelt dat geen steden-

bouwkundige vergunning kan worden verleend voor het bouwen van o.a. een woning indien deze gelegen is aan een weg, die, gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende uitgerust is. Ongeacht de plaatselijke toestand, wordt als minimale uitrusting beschouwd een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van een elektriciteitsnet.

Dit artikel creëert met andere woorden op ondubbelzinnige wijze een permanente basisrechtszekerheid voor eigenaars van zonevreemde woningen in niet-kwetsbare gebieden. Bovendien worden deze bepalingen op dusdanige wijze in het decreet ingeschreven dat ze een volwaardig onderdeel vormen met betrekking tot de zonevreemde constructies. De gemeentelijke, provinciale of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten via een gebiedsgerichte en gebiedsspecifieke benadering verdere verfijningen aanbrengen.

AMENDEMENT Nr. 8

**voorgesteld door de heren Patrick Lachaert,
Herman Lauwers, Bruno Tobback en
mevrouw Isabel Vertriest**

Artikel 3bis (nieuw)

Een nieuw artikel 3bis invoegen, dat luidt als volgt :

"Artikel 3bis

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." . "

VERANTWOORDING

Dit amendement poogt de planningsdynamiek, meer specifiek met betrekking tot de problematiek van de zonevreemde woningen, op gang te houden via de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Artikel 193, § 3, eerste lid voorziet thans reeds een eerste screening na een periode van 4 jaar na de inwerkingtreding van het decreet, van de gemeenten die voldoen aan de vijf basisvoorwaarden om in het nieuwe systeem te stappen, nl. beschikken over een gemeentelijk structuurplan, een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een conform verklaard plannenregister, een vastgesteld vergunningenregister en een register van onbebouwde percelen.

Artikel 193, § 3, tweede lid voorziet na een periode van 5 jaar na de inwerkingtreding van het decreet dat de gemeenten, die niet aan deze voorwaarden voldoen, hun vergunningenbevoegdheid verliezen aan de provincie.

Het toegevoegde derde lid voorziet thans ook dat de gemeenten binnen de 6 jaar na de inwerkingtreding van het decreet een eigen gebiedsgerichte oplossing via een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan moeten laten goedkeuren met betrekking tot de zonevreemde problematiek, zoniet verliezen zij eveneens hun vergunningbevoegdheid aan de provincie.

Het betreft een basisrecht volgens de bepalingen van artikel 145bis en 195bis, dat minimaal in de ruimtelijke uitvoeringsplannen moet worden overgenomen en op basis van de ruimtelijke afwegingen kan verfijnd en/of uitgebreid kan worden.

AMENDEMENT Nr. 9

**voorgesteld door de heren Patrick Lachaert,
Herman Lauwers, Bruno Tobback en
mevrouw Isabel Vertriest**

Artikel 4

Vóór 1°, dat 1°bis wordt, een nieuw 1° invoegen, dat luidt als volgt :

"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";".

VERANTWOORDING

Dit amendement en amendement nr. 10 voeren een aantal aanvullingen in 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 een woning of gebouw. Aldus wordt te allen tijde de mogelijkheid geboden om een woning of gebouw in stand te houden, waardoor woon- en rechtszekerheid wordt gecreëerd.

Het gaat hier evenwel om het uitvoeren van beperkte, structurele ingrepen gericht op het herstel in de oorspronkelijke staat, zoals bijvoorbeeld het vervangen van een uitgezakte muur of het vervangen van een door houtworm aangetast dakgebinte. Wel blijft de bouwvergunningsplicht behouden voor deze categorie van onderhouds- en instandhoudingswerken daar een vergunning optimale garanties biedt zowel naar de bouwheer als naar de (toezichhoudende) overheid.

Dit 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

**voorgesteld door de heren Patrick Lachaert,
Herman Lauwers, Bruno Tobback en
mevrouw Isabel Vertriest**

Artikel 4

2° vervangen door wat volgt :

"2° het derde en vierde lid worden opgeheven ;".

VERANTWOORDING

De schrapping van het derde lid past in een algemene coördinatie van het decreet, daar de regeling van het verplichte openbaar onderzoek reeds is ingevoerd in artikel 109, § 1, van het nieuwe decreet en daar ook beter wordt ingevoerd (zie amendement nr. 4) en dit verder geregeld wordt 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, §§ 4 en 5, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

AMENDEMENT Nr. 11

**voorgesteld door de heren Patrick Lachaert,
Herman Lauwers, Bruno Tobback en
mevrouw Isabel Vertriest**

Artikel 4bis (nieuw)

Een nieuw artikel 4bis invoegen, dat luidt als volgt :

"Artikel 4bis

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. ". "

VERANTWOORDING

Dit amendement voert een aankoopverplichting in voor het Vlaamse Gewest.

Indien er een definitieve weigering van stedenbouwkundige vergunning is voor het uitvoeren van structurele onderhoudswerken, zal het Vlaamse Gewest verplicht kunnen worden de woning in kwestie aan te kopen en te betalen binnen de 12 maanden na de kennisgeving van de definitieve weigering.

Onder definitieve weigering wordt verstaan dat alle administratieve beroepsmogelijkheden moeten worden aangevend.

Deze regeling zal zich in de eerste plaats dan ook voornamelijk beperken tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden, maar kan ook gelden voor de andere bestemmingsgebieden.

Het Vlaams Parlement zal hiervoor de noodzakelijke, bijkomende middelen moeten voorzien.

omgevormd tot een permanente regeling, waarbij met het oog op het garanderen van een maximale rechtszekerheid minimumrechten of basisrechten worden gecreëerd.

Daar uit artikel 193, § 2, uitdrukkelijk blijkt dat eenmaal de gemeenten voldoen aan de voorwaarden omschreven in artikel 193, § 1, aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning dienen te worden behandeld op basis van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en niet meer op basis van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, dient derhalve deze permanente afwijkingsregeling te worden ingeschreven in het decreet van 18 mei 1999 en bijgevolg de afwijkingsbepaling vervat in het gecoördineerd decreet van 22 oktober 1996 te worden geschrapt.

Door het opeenvolgend wijzigen van deze regelgeving, stelt zich nog het probleem van de regularisaties, die niet volgens de oude maar wel volgens deze nieuwe regelgeving kunnen vergund worden. Hiervoor is het billijk, dat behoudens de gevallen vermeld in artikel 149, § 1, een vordering voor meerwaarde wordt geformuleerd, indien deze vordering kan worden gemotiveerd vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening, de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de ernst van de overtreding.

AMENDEMENT Nr. 12

voorgesteld door de heren Patrick Lachaert,
Herman Lauwers, Bruno Tobback en
mevrouw Isabel Vertriest

Artikel 5

Dit artikel vervangen door wat volgt :

"Artikel 5

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 :

"Binnen de perken van de artikelen 145, 145 bis en 195 bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, mag de vergunningverlenende overheid bij het verlenen van een gunstig advies afwijken van de voorschriften van een gewestplan of van een algemeen plan van aanleg. ". "

VERANTWOORDING

Zie ook verantwoording bij amendement nr. 7.

De afwijkingsregelgeving met betrekking tot woningen in zogenaamde niet-kwetsbare gebieden dewelke, gelet op de tijdsbeperking, als een overgangsregeling is opgevat wordt