



Vlaams
Parlement

stuk **857** (2010-2011) – Nr. 1
ingediend op 22 december 2010 (2010-2011)

Voorstel van decreet

van de heren Wilfried Vandaele en Johan Verstreken,
mevrouw Michèle Hostekint, de heren Willy Segers en Jan Durnez,
mevrouw Els Robeyns en de heer Lode Ceyssens

houdende wijziging van het decreet
van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies,
wat de stedenbouwkundige conformiteit van
kamergerelateerde logies betreft

TOELICHTING

Artikel 4, 4°, eerste lid, van het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies (hierna: het Toeristischelogiesdecreet) bepaalt, samen met artikel 8 en artikel 10, §3, 6°, van hetzelfde decreet, de manier waarop en de documenten waarmee de ‘stedenbouwkundige conformiteit’ van een kamergerelateerd toeristisch logies (gastenkamers, hotels, vakantiewoningen en vakantielogies) moet worden aangetoond opdat het logies toeristisch uitgebaat (en aangeboden aan de markt) mag worden. Het decreet voorziet in een gediversifieerde benadering afhankelijk van het type (de categorie) van toeristisch logies (kamergerelateerde toeristische logies vs. terreingerelateerde toeristische logies i.c. de kampeer(auto)terreinen, verblijfparken en vakantieparken). In tegenstelling tot het kamergerelateerde toeristische logies, stelt het decreet bij het terreingerelateerde toeristische logies de ‘planologische (in plaats van de stedenbouwkundige) conformiteit’ als voorwaarde.

Het Toeristischelogiesdecreet is ondertussen bijna een jaar in werking en de ervaring leert dat het voor veel uitbaters van kamergebonden toeristische logies allesbehalve evident is om bij de administratieve opbouw van hun dossier vlot aan bovengenoemde artikelen te beantwoorden.

De ervaring leert eveneens dat het voor het agentschap Toerisme Vlaanderen evenmin vanzelfsprekend is, om op basis van de informatie die wordt verschaft, te bepalen of dit toeristische logies hoofdzakelijk vergund, vergunbaar, als vergund geacht wordt of niet-vergunningsplichtig is. Los van de stedenbouwkundige vergunning heeft Toerisme Vlaanderen bijvoorbeeld geen weet van eventuele geldende bepalingen in lokale stedenbouwkundige verordeningen, verkavelingsvoorschriften, BPA's, RUP's en dergelijke. Evenmin heeft Toerisme Vlaanderen met de onder artikel 4, 4°, eerste lid, opgesomde documenten de garantie dat wat stedenbouwkundig vergund is, ook daadwerkelijk zo werd uitgevoerd, of er afwijkingen werden gegeven en hoe hiermee om te gaan.

Verduidelijking is dan ook nodig over de mate van stedenbouwkundige conformiteit die met het Toeristischelogiesdecreet wordt of moet worden beoogd.

De opzet van het Toeristischelogiesdecreet is niettemin duidelijk: het garanderen aan de consument dat ieder toeristisch logies dat wordt aangeboden aan de markt, beschikt over een minimale kwaliteit en comfort. Het initieel ontworpen artikel 4, 4°, eerste lid, van het Toeristischelogiesdecreet zorgt er bij het kamergerelateerde toeristische logies echter voor dat bij (de behandeling van) de vergunningaanvraag of de aanmelding er zowel door de exploitant als door Toerisme Vlaanderen meer tijd besteed moet worden aan het aantonen en controleren van de ruimtelijke conformiteit dan van de essentiële toeristische kwaliteit. Dit terwijl logischerwijze het optreden van Toerisme Vlaanderen best blijft kaderen in een perspectief van toeristische kwaliteit en ondernemen en daarnaast ruimtelijke analyses, interpretaties en knelpunten in eerste instantie door de bevoegde stedenbouwkundige administraties dienen te worden gemaakt en aangepakt. Het mag niet de missie van Toerisme Vlaanderen zijn of worden om eventuele nuances bij de stedenbouwkundige conformiteit tot een toeristische problematiek te laten ontaarden. Evenmin mag Toerisme Vlaanderen evolueren tot een (sub)stedenbouwkundige- of (sub)bouwinspectie.

In dit voorstel moet het kleinschalige kamergerelateerde toeristische logies (vakantiewoningen voor minder dan 33 logerende toeristen, hotels met minder dan 9 hotelkamers en voor minder dan 33 logerende toeristen, gastenkamerexploitaties met minder dan 9 gastenkamers en voor minder dan 33 logerende toeristen en vakantielogies met minder

dan 9 verblijfgelegenheden en voor minder dan 33 logerende toeristen) dat vóór eind 2012 wordt aangemeld of waarvoor (vóór eind 2012) een vergunning wordt aangevraagd, niet beschikken (respectievelijk op erewoord verklaren dat eraan wordt voldaan) over een zogenaamd stedenbouwkundig ‘conformiteitsdocument’. Voor deze toeristische logies is artikel 4, 4°, eerste lid, van het Toeristischelogiesdecreet niet van toepassing. Deze overgangsbepaling wordt voor alle duidelijkheid gekoppeld aan het toeristische logies en niet aan de exploitant ervan, waardoor de ‘vrijstelling’ ook geldig blijft bij bijvoorbeeld verandering van eigenaar of exploitant. Dit voorstel verduidelijkt eveneens dat het zogenaamd conformiteitsdocument voor deze toeristische logies niet moet worden toegevoegd aan de vergunningaanvraag (artikel 10, §3, 6°, van het Toeristischelogiesdecreet) en dat er bij de aanmelding van deze toeristische logies er niet op erewoord moet worden verklaard dat het toeristische logies voldoet aan deze voorwaarde (artikel 5, §2, 7°, van het Toeristischelogiesdecreet).

Met het inschrijven van deze overgangsbepaling focust dit voorstel zich voornamelijk op het bestaande kleinschalige kamergerelateerde toeristische logies. De voorgestelde termijn (tot eind 2012 – namelijk tot 3 jaar na de inwerkingtreding van het decreet) vindt zijn oorsprong in de bestaande (langste) overgangperiode in het Toeristischelogiesdecreet. Vergunningplichtige toeristische logies krijgen namelijk tot eind 2012 de tijd om een vergunning te bekomen. Door deze termijnen te laten samenvallen, wensen indieners het signaal te geven dat alle overgangsmaatregelen van het decreet aflopen eind 2012. Dit zal voor veel uitbaters (van bestaande logies) een bijkomende stimulans zijn om zich tijdig aan te melden of te laten vergunnen.

Kleinschalige kamergerelateerde toeristische logies die niet zijn aangemeld vóór eind 2012 of waarvoor (vóór eind 2012) geen exploitatievergunning wordt aangevraagd, dienen namelijk na deze datum wel het stedenbouwkundig ‘conformiteitsdocument’ toe te voegen bij de toeristische exploitatievergunningaanvraag (respectievelijk te verklaren hieraan te voldoen bij de aanmelding van de toeristische exploitatie).

De voorgestelde ‘capaciteitsgrens’ (8 kamers / 32 logerende toeristen) vindt zijn oorsprong in het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen (het zogenaamde Functiewijzigingsbesluit) en het hieraan voorafgegane advies van het Interbestuurlijk Plattelandsoverleg (IPO) over logiesbedrijven op het platteland.

Er moet niet beklemtoond worden dat dit voorstel een niet te onderschatten administratieve lastenverlaging doorvoert voor het kleinschalige kamergerelateerde toeristische logies (inclusief out-of-pocket-kosten).

Dit voorstel doet er geen uitspraken over of het kleinschalige kamergerelateerde toeristische logies al dan niet voldoet aan de stedenbouwkundige normen en wil ook niet de indruk wekken dat het voldoet. Dit voorstel mag ook niet geïnterpreteerd worden als het openzetten van een deur die zal leiden tot ruimtelijke en/of stedenbouwkundige wantoestanden. Onder meer de eindtermijn van deze regeling (eind 2012), de koppeling (van de hier voorgestelde ‘capaciteitsgrens’) met de capaciteiten in het Functiewijzigingsbesluit (in een zonevreemde woning en zijn bijgebouwen kunnen namelijk maximaal 8 toeristische verblijfgelegenheden worden ingericht in een complementaire functie) én de mogelijkheid dat de bevoegde stedenbouwkundige diensten kunnen verzoeken om de vergunning te weigeren, te schorsen of in te trekken (zie verder) bewijzen dit.

Naast bovenstaande problematiek, zorgen in de praktijk (in een aantal gevallen) bij grotere kamergerelateerde toeristische logies (meer dan 8 kamers of voor meer dan 32 loge-

rende toeristen) ook de bestemmingsvoorschriften voor problemen bij het verkrijgen van het noodzakelijke stedenbouwkundig ‘conformiteitsdocument’. Op vandaag bestaan er vergunde (op grond van de opgeheven toeristische vergunningsdecreten) kamergerelateerde toeristische logies die geen stedenbouwkundig ‘conformiteitsdocument’ kunnen bekomen en/of voorleggen omwille van hun planologische ligging en/of de van toepassing zijnde bestemmingsvoorschriften. In een aantal gevallen loopt hiervoor reeds een stedenbouwkundig initiatief tot ‘regularisatie’ (RUP, wijziging BPA, wijziging verkavelingsvergunning...) of is een dergelijk initiatief op korte termijn gepland.

Ook voor deze grotere kamergerelateerde toeristische logies voorziet dit voorstel in een overgangsmaatregel tot eind 2012 voor zover de exploitant (of zijn gemachtigde) beschikt over een bewijs, afgeleverd door de bevoegde overheid, waaruit blijkt dat er een initiatief loopt tot het wijzigen van de bestemmingsvoorschriften van het gebied waarin of het perceel waarop het toeristische logies ligt.

De voorgestelde overgangsmaatregel geeft deze toeristische logies dus de tijd (tot eind 2012), mits het voorleggen van een bewijs van de bevoegde overheid, om via een dergelijk ‘planningsinitiatief’ het noodzakelijke ‘conformiteitsdocument’ te bekomen. Na het verstrijken van de termijn dienen deze toeristische logies dus voor alle duidelijkheid een document als vermeld in artikel 4, 4°, eerste lid, van het Toeristischelogiesdecreet te kunnen voorleggen aan Toerisme Vlaanderen; zoniet kan Toerisme Vlaanderen de afgeleverde toeristische exploitatievergunning schorsen of intrekken.

Dit voorstel benadrukt dat de controle, analyse, interpretatie en handhaving van de stedenbouwkundige normen toekomt aan de bevoegde stedenbouwkundige diensten. Deze bevoegde stedenbouwkundige diensten blijven bovendien, los van dit voorstel, over de mogelijkheid beschikken om op te treden tegen ruimtelijke en/of stedenbouwkundige wantoestanden.

Dit voorstel belemmert ook niet het ruimtelijke of stedenbouwkundige handhavingsbeleid en -optreden. Dit voorstel voegt namelijk in artikel 8 een lid in, waarin wordt gesteld dat Toerisme Vlaanderen de afgeleverde toeristische uitbatingvergunning (voor een vakantielogies, gastenkamerexploitatie, hotel of vakantiewoning) kan weigeren, schorsen of intrekken (na een gemotiveerd verzoek van de stedenbouwkundige vergunningverlenende of handhavende instantie hiertoe) indien het kamergerelateerde toeristische logies, op stedenbouwkundig vlak, niet of niet meer hoofdzakelijk vergund is, (niet of niet meer) wordt geacht hoofdzakelijk vergund te zijn of (niet of niet meer) in aanmerking komt voor een stedenbouwkundige vergunning, ook, indien de regelgeving inzake de ruimtelijke ordening dat vereist, wat een eventuele noodzakelijke functiewijziging betreft. Het is logisch dat dit verzoek zowel kan slaan op een kamergerelateerd toeristisch logies met meer dan wel met minder dan 8 kamers of 32 logerende toeristen en dat deze mogelijkheid ook slaat op het toeristische logies (zowel het kleinschalige als het grotere kamergerelateerde toeristische logies) waarvoor dit voorstel in een overgangsmaatregel voorziet.

Op deze manier kan de afgeleverde toeristische vergunning niet als een excuus ingeroepen worden bij een eventueel optreden vanuit de bevoegde stedenbouwkundige diensten.

Dit voorstel spoort in die mate ook met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) die zelf voorziet in meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen. Het is derhalve niet meer dan logisch dat de (stedenbouwkundige) vergunningverlenende of handhavende instantie zelf, overeenkomstig de bepalingen van het VCRO, de verantwoordelijkheid draagt inzake Ruimtelijke Ordening en overeenkomstig het VCRO en het Handhavingplan Ruimtelijke Ordening optreedt in geval van overtredingen.

Dit voorstel raakt voor alle duidelijkheid niet aan de planologische conformiteit waaraan een terreingerelateerd toeristisch logies (toeristische logies van de categorie ‘openluchtrecreatief terrein’) moet voldoen. Het reeds gevoerde beleid inzake zonevreemde ‘campings’ wordt met dit voorstel dan ook niet doorkruist en de initieel voorziene gediversifieerde benadering in het Toeristischelogiesdecreet (afhankelijk van het type van toeristisch logies) blijft behouden.

Wilfried VANDAELE

Johan VERSTREKEN

Michèle HOSTEKINT

Willy SEGERS

Jan DURNEZ

Els ROBEYNS

Lode CEYSSENS

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewest- en gemeenschapsaangelegenheid.

Art. 2. In artikel 5, §2, van het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies wordt punt 7° vervangen door wat volgt:

“7° met behoud van de toepassing van artikel 30/1 en artikel 30/2, een verklaring op ere-woord van de exploitant dat het toeristische logies en de exploitant voldoen aan de voorwaarden, vermeld in of krachtens artikel 4;”.

Art. 3. In artikel 8 van het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Toerisme Vlaanderen kan de vergunning voor het toeristische logies van de categorie Vakantielogies, Gastenkamer, Hotel en Vakantiewoning weigeren, schorsen of intrekken na een gemotiveerd verzoek van de vergunningverlenende of handhavende instantie waaruit blijkt dat het toeristische logies, op stedenbouwkundig vlak, niet of niet meer hoofdzakelijk vergund is, niet of niet meer wordt geacht hoofdzakelijk vergund te zijn of niet of niet meer in aanmerking komt voor een stedenbouwkundige vergunning, ook, indien de regelgeving inzake de ruimtelijke ordening dat vereist, wat een eventuele noodzakelijke functiewijziging betreft.”.

Art. 4. In hetzelfde decreet wordt een artikel 30/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 30/1. Met behoud van de toepassing van artikel 3, §1 tot en met §4, zijn artikel 4, 4°, eerste lid, en artikel 10, §3, 6°, niet van toepassing voor een toeristisch logies van de categorie Vakantiewoning voor minder dan 33 toeristen en een toeristisch logies van de categorie Vakantielogies, Gastenkamer of Hotel met minder dan 9 kamers en voor minder dan 33 toeristen, dat wordt aangemeld of waarvoor een vergunning wordt aangevraagd voor het einde van 2012.”.

Art. 5. In hetzelfde decreet wordt een artikel 30/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 30/2. Met behoud van de toepassing van artikel 3, §1 tot en met §4, zijn, tot het einde van 2012, artikel 4, 4°, eerste lid, en artikel 10, §3, 6°, niet van toepassing voor een toeristisch logies van de categorie Vakantiewoning voor meer dan 33 toeristen en een toeristisch logies van de categorie Vakantielogies, Gastenkamer of Hotel met meer dan 8 kamers of voor meer dan 32 toeristen, op voorwaarde dat de exploitant van het toeristische logies of zijn gemachtigde beschikt over een bewijs, afgeleverd door de bevoegde overheid, waaruit blijkt dat er een initiatief loopt tot het wijzigen van de bestemmingsvoorschriften van het gebied waarin of het perceel waarop het toeristische logies ligt.”.

Wilfried VANDAELE

Johan VERSTREKEN

Michèle HOSTEKINT

Willy SEGERS

Jan DURNEZ

Els ROBEYNS

Lode CEYSSENS