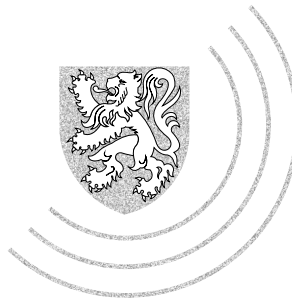


V L A A M S P A R L E M E N T



stuk **349** (2009-2010) – Nr. 3
ingediend op 4 mei 2010 (2009-2010)

Voorstel van decreet

van de heren Wilfried Vandaele, Lode Ceyskens en Bart Martens,
de dames Liesbeth Homans, Valerie Taeldeman, Michèle Hostekint
en Tinne Rombouts

houdende aanpassing van de Vlaamse Codex
Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009
en van het decreet van 10 maart 2006
houdende decretale aanpassingen inzake
ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed
als gevolg van het bestuurlijk beleid

Amendementen

Stukken in het dossier:
349 (2009-2010) – Nr. 1: Voorstel van decreet
 – Nr. 2: Advies Raad van State

verzendcode: LEE

AMENDEMENT Nr. 1

voorgesteld door de heer Dirk Van Mechelen en de dames Mercedes Van Volcem en Gwenny De Vroe

Artikel 5

Dit artikel schrappen.

VERANTWOORDING

Deze bepaling kan geschrapt worden ingevolge de vereenvoudigingen voorgesteld middels het amendement nr. 6 op artikel 10 van het voorstel van decreet en amendement nr. 4 houdende invoeging van een artikel 7/2.

**AMENDEMENT Nr. 2**

voorgesteld door de heer Dirk Van Mechelen en de dames Mercedes Van Volcem en Gwenny De Vroe

Artikel 6

Dit artikel schrappen.

VERANTWOORDING

De voorkooptermijn van vijftien jaar betekent een verdrievoudiging ten opzichte van de initiële termijn van vijf jaar, zoals ingeschreven in het oorspronkelijke RO-decreet van 18 mei 1999.

Met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) was een aanvaardbaar compromis van acht jaar tot stand gekomen.

Een bijkomende verlenging van de voorkooptermijn kan een rem zetten op valabele private investeringsprojecten en kan overheden aanzetten tot laksheid en niet diligent optreden.

**AMENDEMENT Nr. 3**

voorgesteld door de heer Dirk Van Mechelen en de dames Mercedes Van Volcem en Gwenny De Vroe

Artikel 7/1 (nieuw)

Een artikel 7/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 7/1. Aan titel III van dezelfde codex wordt een hoofdstuk III, dat bestaat uit de artikelen 3.3.1 tot en met 3.3.7, toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk III. Projectuitvoeringsbesluit

Art. 3.3.1. Dit hoofdstuk is van toepassing op de door de Vlaamse Regering omschreven grootschalige stedenbouwkundige projecten.

Art. 3.3.2. §1. Op verzoek of ambtshalve kan de gemeenteraad een projectuitvoeringsbesluit vaststellen ten aanzien van een project als vermeld in artikel 3.3.1.

§2. Het projectuitvoeringsbesluit strekt ter vervanging van diverse door de Vlaamse Regering opgelijste vergunningen, machtigingen en ontheffingen. Het projectuitvoeringsbesluit sorteert dezelfde rechtsgevolgen als deze administratieve rechtshandelingen.

Bij een projectuitvoeringsbesluit worden de bij of krachtens de wet of het decreet vastgestelde toetsingskaders toegepast en normen in acht genomen, met behoud van de toepassing van artikel 3.3.5. Voor zover de wet, het decreet of het besluit afwijkingen van die toetsingskaders of normen toelaat, kan het projectuitvoeringsbesluit daarin voorzien.

Art. 3.3.3. Het projectuitvoeringsbesluit wordt vastgesteld na:

- 1° een coördinatievergadering met de betrokken initiatiefnemers, besturen en instanties of met een of meer behoorlijk gemachtigde vertegenwoordigers van deze initiatiefnemers, besturen en instanties;*
- 2° een openbaar onderzoek waarvoor de Vlaamse Regering de procedurele regelen bepaalt.*

De besturen, bevoegd voor de vergunningen, machtigingen en ontheffingen in de zin van artikel 3.3.2, §2, bevestigen schriftelijk of de gemeenteraad de betrokken vergunningen, machtigingen of ontheffingen in dat projectuitvoeringsbesluit al dan niet mag opnemen. De schriftelijke bevestiging is bindend.

Art. 3.3.4. Aan het projectuitvoeringsbesluit kunnen voorschriften en voorwaarden of lasten worden verbonden, waaronder deze als vermeld in artikel 4.2.19 en 4.2.20.

Art. 3.3.5. Indien het projectuitvoeringsbesluit en een planvoorschrift niet met elkaar in overeenstemming zijn, is het bevoegde planningsniveau ertoe verplicht om binnen het jaar na de vaststelling van het projectuitvoeringsbesluit een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken. Dat ruimtelijk uitvoeringsplan beperkt zich tot het conformeren van de bestaande planvoorschriften aan het projectuitvoeringsplan. Het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt vastgesteld overeenkomstig de daartoe in deze codex bepaalde regelen, met uitzondering van de verplichting tot de organisatie van een openbaar onderzoek en het goedkeuringstoezicht in hoofde van de provinciale respectievelijk gewestelijke overheid. Het ruimtelijk uitvoeringsplan treedt in alle gevallen in werking veertien dagen na de bekendmaking van het besluit houdende definitieve vaststelling in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 3.3.6. De belanghebbenden, genoemd in artikel 4.8.16, §1, kunnen tegen een projectuitvoeringsbesluit een beroep bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, vermeld in artikel 4.8.1, instellen, binnen de termijn en met inachtneming van de vormen die zijn vastgesteld voor beroepen tegen stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen, onverminderd artikel 3.3.7.

Art. 3.3.7. Een projectuitvoeringsbesluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien gedurende die termijn beroep wordt ingesteld, wordt de inwerkingtreding opgeschort totdat de Raad voor vergunningsbetwistingen op het beroep heeft beslist.”.”.

VERANTWOORDING

Het amendement voert de figuur in van het projectuitvoeringsbesluit, naar het model van de Nederlandse Crisis- en Herstelwet.

Deze Nederlandse figuur betreft een voor de bouwpraktijk belangrijke regeling voor projecten met meer dan twaalf woningen. Voor deze projecten kan worden volstaan met een projectuitvoeringsbesluit van de gemeenteraad. Het model is geïnspireerd door de Deltawet Grote Rivieren waarmee in 1995 de dijkverhoging succesvol bestuursrechtelijk is gefaciliteerd. De Nederlandse Raad van State heeft deze aanpak aanbevolen. Na een projectuitvoeringsbesluit zijn de wettelijke voorschriften krachtens welke voor het woningbouwproject een vergunning, ontheffing, vrijstelling of enig ander besluit is vereist, niet van toepassing. Het project kan derhalve zonder het doorlopen van verdere vergunningprocedures, zoals de bouwvergunning, in uitvoering worden genomen. Bij het nemen van het projectuitvoeringsbesluit worden de bij of krachtens wet of verordening bestaande toetsingskaders toegepast en normen in acht genomen. De materiële normstelling blijft dus gelden. Voor zover de wet of verordening afwijkingen van die toetsingskaders of normen toestaat, kan het projectuitvoeringsbesluit zelf daarin voorzien. Het projectuitvoeringsbesluit is hiermee het in de gebiedsontwikkelingspraktijk zo noodzakelijk geachte integrale besluit.

Deze regeling wordt nu overgeënt in het Vlaamse recht in hoofde van de projecten die de Vlaamse Regering – in een eerste fase misschien ‘experimenteel’ – aanwijst.



AMENDEMENT Nr. 4

voorgesteld door de heer Dirk Van Mechelen en de dames Mercedes Van Volcem en Gwenny De Vroe

Artikel 7/2 (nieuw)

Een artikel 7/2 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 7/2. Aan artikel 4.2.2, §1, van dezelfde codex, wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De Vlaamse Regering kan de meldingsplichtige handelingen aanwijzen die niet zijn onderworpen aan de stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften”. ”.

VERANTWOORDING

Dit amendement betreft meldingsplichtige werken.

Meldingsplichtige werken kunnen bestaan uit zowel handelingen met een beperkte impact als handelingen die sorteren onder een set van nauwkeurige voorschriften (artikel 4.2.2, §1, eerste lid, VCRO).

Het is evident dat deze laatste groep onder de vigerende voorschriften sorteert, aangezien de nauwkeurigheid van deze voorschriften net de verantwoording vormt voor de omzetting van een vergunningsplicht in een meldingsplicht.

Wat de eerste groep betreft, biedt het amendement aan de Vlaamse Regering de ruimte om een ‘in concreto’-onderzoek door te voeren om aan te stippen welke kleinschalige meldingsplichtige handelingen effectief ook vrijgesteld zijn van de naleving van de stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften. Daarbij zal niet enkel het ruimtelijk onbeduidend karakter van de handelingen een rol spelen, maar ook voorschriften van supra- en internationale aard.



AMENDEMENT Nr. 5

voorgesteld door de heer Dirk Van Mechelen en de dames Mercedes Van Volcem en Gwenny De Vroe

Artikel 7/3 (nieuw)

Een artikel 7/3 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 7/3. Aan artikel 4.2.3 van dezelfde codex wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Vrijgestelde handelingen zijn niet onderworpen aan de stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften”. ”.

VERANTWOORDING

Werken die vrijgesteld zijn van vergunning, maar niet overeenstemmen met stedenbouwkundige voorschriften, waren vóór de invoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) strikt gezien strafbaar, ook al zijn die werken per definitie niet ruimtelijk relevant. Daarom heeft de VCRO de vrijgestelde werken uit het strafrecht gehaald. De parlementaire voorbereiding geeft uitdrukkelijk aan dat bekeken moet worden of in de toekomst nog moet worden vastgehouden aan artikel 3, eerste lid, van het Kleinewerkenbesluit van 14 april 2000, waar bepaald wordt dat de vrijstelling van de vergunningsplicht voor kleine werken slechts geldt voor werken die niet strijdig zijn met de stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften (*Parl. St.* VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/3, p. 56).

Aangezien de stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften een kader vormen voor de afgifte van vergunningen, mag er logischerwijs van worden uitgegaan dat de van vergunning vrijgestelde handelingen zich niet dienen te richten naar deze voorschriften, tevens rekening houdend met het ruimtelijk ‘onbetekenende’ karakter van de vrijgestelde handelingen.

De rechtsleer schrijft in dat verband het volgende:

“Gelet op de ratio legis van het DRO en inzonderheid van het instrument van de vergunning – het in een individueel geval toestemming verlenen om af te wijken van het algemeen verbod om één van de in artikel 99, §1 en 3, DRO, bepaalde werken, handelingen of wijzigingen te stellen – gaat het te dezen o.i., vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening, om weinig ingrijpende werken, handelingen of wijzigingen, waarvan de decreetgever zelf van oordeel is dat ze niet onder het vergunningstelsel van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening dienen te worden gebracht. Voor dergelijke niet-vergunningsplichtige werken, handelingen of wijzigingen kan derhalve geen vergunning worden afgeleverd.

Hoe paradoxaal dit – in de feiten – ook soms lijkt, volgt evenwel uit het verordenend karakter van de ruimtelijke uitvoeringsplannen dat deze zonder meer in acht moeten worden genomen, zelfs al is voor deze werken, handelingen of wijzigingen geen vergunning in de zin van de stedenbouwwetgeving vereist.” (G. DEBERSAQUES, “Handhaving”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek Ruimtelijke Ordening*, Brugge, Die Keure, 2004, 819, nr. 48).

Inderdaad is het in een feitelijke context moeilijk ‘uitlegbaar’ aan de burger dat sommige kleine, vrijgestelde werken toch niet kunnen worden verricht omdat zij bijvoorbeeld niet verenigbaar zijn met voorschriften opgenomen in een BPA, een verkavelingsvergunning enzovoort. Een voorbeeld kan dat verduidelijken. Het plaatsen van zonnepanelen is vrijgesteld. Maar wanneer verkavelingsvoorschriften bepalen dat de daken bedekt moeten worden met leien, dan geldt de vrijstelling vandaag echter niet, wegens strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften (waardoor gemeenten verplicht zijn om oude verkavelingsvergunningen aan te passen of om de afwijkingsregeling van artikel 4.4.1 VCRO toe te passen).

Het is de logica zelf dat wanneer een handeling dermate ruimtelijk onbeduidend is dat zij geen vergunning behoeft en niet onder het ruimtelijke orderingsstrafrecht kan sorteren, zij ook niet onder de reglementaire ruimtelijke orderingsvoorschriften valt. Dat houdt overigens geen bedreiging in voor ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien in het Kleinewerkenbesluit vastgehouden wordt aan het beginsel dat talrijke vrijstellingen niet gelden in dergelijke gebieden.

Het amendement draagt mee bij tot de vereenvoudiging die de Vlaamse Regering wenst te realiseren met het nieuwe Kleinewerkenbesluit.

Het amendement zorgt in tegenstelling tot artikel 10 van het voorstel van decreet voor een kenbare transparante regelgeving over het volledige Vlaamse grondgebied.



AMENDEMENT Nr. 6

voorgesteld door de heer Dirk Van Mechelen en de dames Mercedes Van Volcem en Gwenny De Vroe

Artikel 10

Dit artikel schrappen.

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 5.



AMENDEMENT Nr. 7

voorgesteld door de heer Dirk Van Mechelen en de dames Mercedes Van Volcem en Gwenny De Vroe

Artikel 11

Dit artikel schrappen.

VERANTWOORDING

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening maakt het mogelijk om in alle plannen van aanleg (gewestplan, APA, BPA) gebruik te maken van de typevoorschriften die gelden voor de daarmee overeenstemmende categorieën van gebiedsaanduiding.

Zo wordt bijvoorbeeld een oplossing geboden voor de inplanting van windturbines in een agrarisch gebied, aangewezen op een plan van aanleg. Normaliter is dergelijke inplanting niet mogelijk, doch er kan toepassing worden gemaakt van de typevoorschriften voor de landbouwgebieden, neergelegd in het Typevoorschriftenbesluit van 11 april 2008. Deze laten de inplanting van infrastructuur voor groene energie in landbouwgebied onder bepaalde voorwaarden wel toe.

Het voorstel van decreet beperkt deze concordantiemogelijkheid nu tot (enkel) de gewestplannen.

In BPA's zou deze waardevolle mogelijkheid niet meer gelden.

Lokale besturen verliezen aldus een zinvolle oplossing voor specifieke problematieken, zoals de inplanting van groene-energie-infrastructuur in door BPA's geordende landbouwgebieden.

Om die reden moet de voorgenomen beperking worden geschrapt.



AMENDEMENT Nr. 8

voorgesteld door de heer Dirk Van Mechelen en de dames Mercedes Van Volcem en Gwenny De Vroe

Artikel 16

Dit artikel schrappen.

VERANTWOORDING

Dit artikel is volledig overbodig.

Het wil een delegatiemogelijkheid vastleggen, terwijl artikel 4.7.15, §3, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening het reeds heeft over het college “of zijn gemachtigde”, wat betekent “de door het college gemachtigde ambtenaar”.

**AMENDEMENT Nr. 9**

voorgesteld door de heer Dirk Van Mechelen en de dames Mercedes Van Volcem en Gwenny De Vroe

Artikel 17

Dit artikel schrappen.

VERANTWOORDING

Dit artikel is volledig overbodig.

Het wil een delegatiemogelijkheid vastleggen, terwijl artikel 4.7.16, §4, tweede en derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening toch duidelijk stellen dat het aanvragen van adviezen opgedragen kan worden aan een “gemachtigde”.

**AMENDEMENT Nr. 10**

voorgesteld door de heer Dirk Van Mechelen en de dames Mercedes Van Volcem en Gwenny De Vroe

Artikel 18/1 (nieuw)

Een artikel 18/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 18/1. Aan artikel 4.7.21, §1, van dezelfde codex, wordt de volgende zin toegevoegd:

“Zij beschikt over dezelfde beoordelings- en afwijkingsmogelijkheden als het college van burgemeester en schepenen en kan het nodige doen om de in eerste aanleg begane formele onvolkomenheden recht te zetten.”.”.

VERANTWOORDING

De voorgestelde bepaling verduidelijkt dat de deputatie het nodige kan doen om formaliteiten die in eerste aanleg zouden zijn miskend (opvragen van bepaalde adviezen, organiseren van een openbaar onderzoek) recht kan zetten.

Per analogie kan verwezen worden naar de rechtspraak van de Raad van State inzake milieuvergunningen.

Citaat:

“[Overwegende] dat inderdaad ten gevolge van een administratief beroep tegen een beslissing over een vergunningsaanvraag in eerste aanleg genomen door het college van burgemeester en schepenen de volledige bevoegdheid om over de vergunningsaanvraag te beslissen bij de bestendige deputatie komt te liggen; dat deze alsdan, binnen de perken van de omvang van het beroep, de aanvraag opnieuw moet onderzoeken hetgeen inhoudt dat ze zelf de beoordeling ervan moet overdoen met in acht name van de feitelijke omstandigheden en van de geldende normen;

Overwegende dat na het arrest nr. 76.750 de bestendige deputatie, zoals overigens door verzoekers gevraagd, een beslissing ten gronde over de gevraagde milieuvergunning heeft genomen; dat bij het nemen van die beslissing zij de in eerste aanleg begane onvolkomenheden heeft rechtgezet; dat alzo zij een openbaar onderzoek heeft georganiseerd en adviezen heeft ingewonnen die in principe in eerste aanleg, op gemeentelijk niveau, dienen te worden uitgebracht;”¹.

**AMENDEMENT Nr. 11**

voorgesteld door de heer Dirk Van Mechelen en de dames Mercedes Van Volcem en Gwenny De Vroe

Artikel 20

Punt 1° schrappen.

VERANTWOORDING

De geschrapte bepaling is volledig overbodig.

Zij wil een delegatiemogelijkheid vastleggen, terwijl artikel 4.7.26, §4, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening het toch duidelijk heeft over het college van burgemeester en schepenen “of zijn gemachtigde”.



¹ R.v.St., SEGERS, nr. 83.829, 2 december 1999. In diezelfde zin R.v.St., BVBA SCHMIT, nr. 84.784, 20 januari 2000.

AMENDEMENT Nr. 12

voorgesteld door de heer Dirk Van Mechelen en de dames Mercedes Van Volcem en Gwenny De Vroe

Artikel 35

Dit artikel schrappen.

VERANTWOORDING

De geschrapte bepaling strekt er volgens de memorie van toelichting toe om het optreden van de stedenbouwkundige inspectie tegen misleidende informatie in vastgoedadvertenties te beteugelen.

Deze maatregel komt in conflict met de nieuwe wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming.

Artikel 88 e.v. en artikel 124 e.v. van deze wet beteugelen en bestraffen reeds misleidende handelspraktijken in algemene zin.

Dergelijke misleidende handelspraktijken worden “onverminderd de plichten van de officieren van gerechtelijke politie” opgespoord door de “door de minister aangestelde ambtenaren bevoegd om de in de artikelen 124 tot 127 vermelde inbreuken op te sporen en vast te stellen” (artikel 133 van de wet).

**AMENDEMENT Nr. 13**

voorgesteld door de heer Dirk Van Mechelen en de dames Mercedes Van Volcem en Gwenny De Vroe

Artikel 36

Een tweede lid toevoegen, dat luidt als volgt:

“In artikel 5.6.6, §2, eerste lid, van dezelfde codex worden tussen de woorden “koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen,” en de woorden “kan een stedenbouwkundige vergunning” de woorden “met inbegrip van de onmiddellijke vergunbaarheid van verkavelings- en bouwprojecten die gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5 of die een reeds ingezet verkavelingsproces consequent voortzetten” ingevoegd.”.

VERANTWOORDING

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voorziet in twee bijzondere mogelijkheden om woonuitbreidingsgebieden aan te snijden; één in hoofde van socialewoonorganisaties (artikel 5.6.6, §1) en één in hoofde van elke aanvrager (artikel 5.6.6, §2) (figuur van het principiële akkoord).

Daarnaast blijven de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden in de zin van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (Inrichtingsbesluit) van toepassing.

Die bepaling schrijft dat woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd zijn voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist, met andere woorden zolang die ordening niet is vastgesteld in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan of in een globaal verkavelingsplan waarvoor een regelmatige vergunning is afgegeven.

Het Inrichtingsbesluit wordt wat de woonuitbreidingsgebieden betreft toegelicht middels de omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002.

Bij arrest van 12 mei 2009 heeft de Raad van State gedeelten van de omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002 vernietigd, meer bepaald de passages naar luid waarvan het “niet uitgesloten [is] dat op reeds bebouwde percelen en restpercelen van een reeds eerder aangesneden woonuitbreidingsgebied individuele aanvragen toch verantwoord kunnen zijn”, dat “in dergelijke gevallen [...] een gemotiveerde individuele afweging (wordt) gemaakt van de impact van de aanvraag op het geheel van het woonuitbreidingsgebied en het al dan niet nuttig zijn van het restant van het woonuitbreidingsgebied in het kader van een te voeren woonbeleid” en dat “bij uitzondering [...] een bouwaanvraag of verkavelingsaanvraag die slechts betrekking heeft op enkele restpercelen (kan) worden aanvaard”².

Volgende passus van de omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002 blijft echter onverkort gelden:

“De woonuitbreidingsgebieden, die ofwel voorkomen op de atlas van de vrij te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden, en die ofwel de restpercelen en de percelen langsheen uitgeruste wegen vormen, kunnen zonder verdere procedure onmiddellijk worden ontwikkeld.”.

De Raad van State heeft ook – buiten de context van de deels vernietigde omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002 doch binnen de economie van het Inrichtingsbesluit – in een arrest van 27 maart 2007 de lezing gefiatteerd volgens dewelke op een resterend perceel in woonuitbreidingsgebied een vergunning voor private woningbouw kan worden verleend op voorwaarde dat dit een consequente voortzetting is van een reeds ingezet verkavelingsproces:

“Indien de bestaande toestand de toekomstige ordening reeds richting geeft, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van een weg en gebouwen, aanvaardt de overheid dat bouwvergunningen worden verleend, voor zover de ordening van de achterliggende gronden niet in het gedrang wordt gebracht”³.

Een vergunning kan volgens hetzelfde arrest worden afgeleverd “voor een duidelijk isoleerbaar gedeelte van het desbetreffende woonuitbreidingsgebied” in zoverre de voorgenomen vergunning een consequente voortzetting is van een voor het betrokken woonuitbreidingsgebied reeds ingezet verkavelingsproces.

De VVSG-publicatie Lokale besturen en wonen, Brussel, Politeia, losbl., rubriek 4. Betaalbaar bouwen en wonen, p. 19-20, stelt in diezelfde filosofie het volgende:

“Het gaat om een perceel dat gelegen is in woonuitbreidingsgebied, maar grenst aan een voldoende uitgeruste weg. Bebouwing is dus mogelijk zonder dat de aanleg van wegen of van nutsvoorzieningen nodig is. Deze percelen zijn zonder woonbehoeftestudie, zonder de opmaak of ruimtelijk uitvoeringsplan toch te bebouwen of te verkavelen, mits voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning werd afgegeven.”.

Deze lezing is weergegeven in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid. Deze toelichting stelt immers duidelijk dat volgende gevallen toelaatbaar zijn in het licht van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit:

“a. De aanvraag betreft een aanvraag voor groepswoningbouw. [...] b. De overheid heeft eerder al een BPA of RUP gemaakt. [...] c. Het gaat om een perceel dat gelegen is in woonuitbreidingsgebied, maar grenst aan een voldoende uitgeruste weg. Bebouwing is dus mogelijk zonder dat de aanleg van wegen of van nutsvoorzieningen nodig is. Deze percelen zijn zonder woonbehoeftestudie, zonder de opmaak van een BPA of ruimtelijk uitvoeringsplan toch te bebouwen of te verkavelen, mits voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning werd afgegeven.”.

Het amendement verankert deze lezing in de decreettekst, gelet op een aantal in de praktijk gerezen vragen.

Er wordt verduidelijkt dat binnen de economie van het Inrichtingsbesluit plaats is voor het (zonder bijzondere vormen zoals een principieel akkoord of een woonbehoeftestudie) aansnijden van woonuitbreidingsgebieden, middels een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning, in zoverre het project gelegen is aan een goed uitgeruste weg gelegen percelen en/of een consequente voortzetting inhoudt van een reeds begonnen verkavelingsproces.

² R.v.St., CALDERS en BOND BETER LEEFMILIEU, nr. 193.184, 12 mei 2009, www.raadvst-consetat.be.

³ R.v.St., NV VESTABUILD, nr. 169.462, 27 maart 2007.

Dit sluit aan bij het beleid van de Vlaamse overheid, dat blijkens de toelichting bij het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid inzet op een “vlottere aansnijdbaarheid van woonuitbreidingsgebieden”, aangezien “het bestaande aanbod aan woongebied ‘sensu lato’ zeer ruim [is], maar deze gronden niet allemaal ogenblikkelijk beschikbaar [zijn] op de markt. Het is daarom wel belangrijk om beleidsinitiatieven te nemen die ertoe bijdragen dat de bestemde, goed gelegen maar nog onbebouwde gronden op de markt komen.”.



AMENDEMENT Nr. 14

voorgesteld door de heer Dirk Van Mechelen en de dames Mercedes Van Volcem en Gwenny De Vroe

Artikel 37

Dit artikel vervangen door wat volgt:

“Art. 37. In artikel 5.6.7 van dezelfde codex wordt paragraaf 2 vervangen door wat volgt:

“§2. Bij de afgifte van milieuvergunningen voor een inrichting wordt de stedenbouwkundige toestand van elke constructie geacht regelmatig te zijn wanneer het volledige bedrijf hoofdzakelijk vergund is in de zin van artikel 4.1.1, 7°.”.

VERANTWOORDING

De eerste paragraaf van artikel 5.6.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevestigt dat alle afwijkingsmogelijkheden voorzien in de VCRO ook doorwerken naar andere beleidsdomeinen. De tweede paragraaf (die door het voorstel van decreet wordt bijgesteld) specificeert dit beginsel naar milieuvergunningen. Eigenlijk is deze paragraaf volstrekt overbodig. Eerder dan deze paragraaf bij te stellen, zoals het voorstel van decreet doet, is het transparanter om de bestaande paragraaf 2 volledig weg te laten; bij het afleveren van milieuvergunningen geldt dan de algemene regel van paragraaf 1, naar luid waarvan alle afwijkingsmogelijkheden voorzien in de VCRO kunnen worden benut.

Het amendement vervangt de bestaande paragraaf 2 door een regeling die toegelicht kan worden als volgt.

Het begrip “hoofdzakelijk vergund”, zoals gedefinieerd in artikel 4.1.1, 7°, van de VCRO, wordt ingevuld als volgt:

“een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,
- b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig percent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft”.

Voor wat bedrijven betreft, wordt aldus gewerkt op het niveau van de volledige site en niet op het niveau van de individuele constructie.

De memorie van toelichting bij het aanpassingsdecreet van 27 maart 2009, dat aanleiding heeft gegeven tot de samenstelling van de VCRO, schrijft wel degelijk dat indien een bedrijf als “hoofdzakelijk vergund” beschouwd wordt, bijvoorbeeld voor de afgifte van een planologisch attest, “logischerwijs aangenomen moet worden dat de individuele bedrijfsgebouwen “hoofdzakelijk vergund” zijn, voor wat betreft de beoordeling van een vergunningsaanvraag betreffende deze gebouwen” (*Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, p. 88, voetnoot 104*).

De decreetgever heeft geoordeeld dat bedrijven hoofdzakelijk vergund zijn eens “de vergunningstoestand van het corpus van het bedrijf, de ruggengraat of de corebusiness aangetoond [is]”; het gaat daarbij niet “om een bedrijfseconomische inschatting, waarbij bekeken wordt welk onroerend patrimonium al dan niet voorhanden zou moeten zijn om behoorlijke bedrijfsresultaten te behalen. Er moet daarentegen (enkel) vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden nagegaan en gemotiveerd welke assets aanwezig moeten zijn, rekening houdend met de typologie en de grootte van het bedrijf” (*Parl. St.* VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, p. 88, nr. 276).

Het amendement verduidelijkt in het licht van bovenstaande filosofie dat, indien de basisuitrusting van het bedrijf vergund geacht is, een milieuvergunning kan worden afgegeven voor elke constructie op de bedrijfssite.



AMENDEMENT Nr. 15

voorgesteld door de heer Dirk Van Mechelen en de dames Mercedes Van Volcem en Gwenny De Vroe

Artikel 38

Een punt 1°/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“1°/1 aan punt 2° wordt de volgende zinsnede toegevoegd:

“of tenzij het gaat om onderhoudswerken in de zin van artikel 6.1.58, §2”.’.

VERANTWOORDING

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verduidelijkt expliciet het statuut van goederen die aangetast zijn door een misdrijf, doch waarbij ofwel de door de rechter bevolen bouw- of aanpassingswerken zijn uitgevoerd of de door de rechter bevolen meerwaardevergoeding is betaald, ofwel de in een minnelijke schikking vastgestelde plichten (bouw- of aanpassingswerken en/of betaling van een geldsom) zijn uitgevoerd (artikel 6.1.58 VCRO). Er wordt meer bepaald aangesloten bij de traditionele rechtspraak conform dewelke (wederrechtelijk opgerichte of in stand gehouden) constructies na de uitvoering van de als herstelmaatregel bevolen bouw- of aanpassingswerken, of na de betaling van de meerwaarde, door de overheid moeten worden gedoogd (D. D’HOOGHE, “De herstelmaatregelen inzake stedenbouw”, *R. W.* 1988-89, 1009). Die gedoogregeling wordt door de VCRO expliciet uitgebreid naar gevallen waarin de overtreder zich volledig heeft gedragen naar de verplichtingen die in een minnelijke schikking zijn vastgelegd.

De constructies die met toepassing van het voorgaande gedoogd worden, zijn geen ‘vergunde’ constructies, ook al is het in principe mogelijk om een regularisatievergunning aan te vragen volgens de daartoe normaal geldende regels. Billijkheidshalve wordt wel op algemene basis bepaald dat ten aanzien van deze gedoogde constructies stabiliteitswerken (vergunningsplichtige onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit van een constructie) kunnen worden vergund, ook al zouden deze strikt gezien niet vergunbaar zijn, wegens de principiële strijdigheid van de constructie met stedenbouwkundige voorschriften.

Minder duidelijk is het lot van constructies die getroffen zijn door een stedenbouwkundige inbreuk die omwille van de verjaring ervan geen voorwerp meer kan uitmaken van een herstellvordering van overheidswege.

Dergelijke constructies worden ook noodzakelijkerwijs ‘gedoogd’ maar vallen niet onder de besproken VCRO-regeling, aangezien geen sprake is van krachtens een herstellvonnis of een minnelijke schikking uitgevoerde werken of betaalde meerwaardesommen.

De rechtsleer stelt hieromtrent:

“En wat met die andere gedoogde constructies en functies/gebruiken, namelijk diegene waarvan de (mogelijkheid tot het stellen van een) herstellvordering verjaard is? Welnu, naar onze mening zijn ook daar niet-vergunningsplichtige handelingen, waaronder onderhoudswerken mogelijk. Er kan evenwel geen stedenbouwkundige vergunning verkregen worden voor stabiliteitswerken.” (D. VAN HEUVEN e.a., *Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening*. Wat is nieuw?, Heule, UGA, 2009, 152, nr. 236).

Het goed kan in die visie ongewijzigd worden behouden en onderhouden, maar krijgt geen ‘vergund’ karakter. Die lezing is evident, aangezien uit de verjaring blijkt dat het goed of de wijzigingswerken geen bijzondere ruimtelijke of andere hinder veroorzaken.

Bedoelde visie wordt evenwel voor een stuk ‘tegensproken’ door artikel 6.1.1, eerste lid, 2°, VCRO. Die bepaling stelt dat handelingen in strijd met de voorschriften van een RUP of een verordening in principe strafbaar stelt, met uitzondering echter van (onder meer) “onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie”.

Voorliggend amendement (zie ook amendement nr. 16) verduidelijkt dat onderhoudswerken aan verjaarde constructies geen stedenbouwkundig misdrijf uitmaken.



AMENDEMENT Nr. 16

voorgesteld door de heer Dirk Van Mechelen en de dames Mercedes Van Volcem en Gwenny De Vroe

Artikel 45/1 (nieuw)

Een artikel 45/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 45/1. Aan artikel 6.1.58 van dezelfde codex, waarvan de bestaande tekst paragraaf 1 zal vormen, wordt een paragraaf 2 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§2. Aan niet-geregulariseerde en wederrechtelijk opgerichte of in stand gehouden onderdelen van een goed kunnen onderhoudswerken worden verricht, op voorwaarde dat voldaan is aan ten minste één van volgende vereisten:

1° het goed is hoofdzakelijk vergund;

2° er is voldaan aan alle verplichtingen die zijn opgelegd in een minnelijke schikking, of in een vonnis of arrest waarin de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken of de betaling van een meerwaardevergoeding bevolen wordt;

3° de herstellordering ten aanzien van de niet-geregulariseerde en wederrechtelijke oprichting of instandhouding is verjaard.”.”.

VERANTWOORDING

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verduidelijkt expliciet het statuut van goederen die aangetast zijn door een misdrijf, doch waarbij ofwel de door de rechter bevolen bouw- of aanpassingswerken zijn uitgevoerd of de door de rechter bevolen meerwaardevergoeding is betaald, ofwel de in een minnelijke schikking vastgestelde plichten (bouw- of aanpassingswerken en/of betaling van een geldsom) zijn uitgevoerd (artikel 6.1.58 VCRO). Er wordt meer bepaald aangesloten bij de traditionele rechtspraak conform dewelke (wederrechtelijk opgerichte of in stand gehouden) constructies na de uitvoering van de als herstelmaatregel bevolen bouw- of aanpassingswerken, of na de betaling van de meerwaarde, door de overheid moeten worden gedoogd (D. D’HOOGHE, “De herstelmaatregelen inzake stedenbouw”, *RW* 1988-89, 1009). Die gedoogregeling wordt door de VCRO expliciet uitgebreid naar gevallen waarin de overtreder zich volledig heeft gedragen naar de verplichtingen die in een minnelijke schikking zijn vastgelegd.

De constructies die met toepassing van het voorgaande gedoogd worden, zijn geen ‘vergunde’ constructies, ook al is het in principe mogelijk om een regularisatievergunning aan te vragen volgens de daartoe normaal geldende regels. Billijkheidshalve wordt wel op algemene basis bepaald dat ten aanzien van deze gedoogde constructies stabiliteitswerken (vergunningsplichtige onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit van een constructie) kunnen worden vergund, ook al zouden deze strikt gezien niet vergunbaar zijn, wegens de principiële strijdigheid van de constructie met stedenbouwkundige voorschriften.

Minder duidelijk is het lot van constructies die getroffen zijn door een stedenbouwkundige inbreuk die omwille van de verjaring ervan geen voorwerp meer kan uitmaken van een herstelvordering van overheidswege.

Dergelijke constructies worden ook noodzakelijkerwijs ‘gedoogd’ maar vallen niet onder de besproken VCRO-regeling, aangezien geen sprake is van krachtens een herstelvonnis of een minnelijke schikking uitgevoerde werken of betaalde meerwaardesommen.

De rechtsleer stelt hieromtrent:

“En wat met die andere gedoogde constructies en functies/gebruiken, namelijk diegene waarvan de (mogelijkheid tot het stellen van een) herstelvordering verjaard is? Welnu, naar onze mening zijn ook daar niet-vergunningsplichtige handelingen, waaronder onderhoudswerken mogelijk. Er kan evenwel geen stedenbouwkundige vergunning verkregen worden voor stabiliteitswerken.” (D. VAN HEUVEN e.a., Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening. Wat is nieuw?, Heule, UGA, 2009, 152, nr. 236).

Het goed kan in die visie ongewijzigd worden behouden en onderhouden maar krijgt geen ‘vergund’ karakter. Die lezing is evident, aangezien uit de verjaring blijkt dat het goed of de wijzigingswerken geen bijzondere ruimtelijke of andere hinder veroorzaakt.

Bedoelde visie wordt evenwel voor een stuk ‘tegengesproken’ door artikel 6.1.1, eerste lid, 2°, VCRO. Die bepaling stelt dat handelingen in strijd met de voorschriften van een RUP of een verordening in principe strafbaar stelt, met uitzondering echter van (onder meer) “onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie”.

Voorliggend amendement (zie ook amendement nr. 15) verduidelijkt dat onderhoudswerken aan verjaarde constructies wel degelijk tot de mogelijkheden behoren.



AMENDEMENT Nr. 17

voorgesteld door de heer Dirk Van Mechelen en de dames Mercedes Van Volcem en Gwenny De Vroe

Artikel 50

Dit artikel schrappen.

VERANTWOORDING

Zoals bekend gelden ten aanzien van verkavelingsvergunningen die betrekking hebben op verkavelingen waarmee geen infrastructuurwerken gepaard gaan, twee opeenvolgende vervalttermijnen van vijf en tien jaar, indien bij hun verstrijken niet ten minste 1/3 c.q. 2/3 van de percelen verkocht of voor ten minste negen jaar verhuurd zijn, of met een erfpacht of opstalrecht belast zijn. In verband met de verkavelingen die wél infrastructuurwerken vereisen, spelen dezelfde gronden van verval na tien respectievelijk vijftien jaar (volgend na een eerste vervalttermijn van vijf jaar, waarbinnen de voorgeschreven infrastructuurwerken uitgevoerd moeten zijn of waarbinnen in een afdoende financiële waarborg moet zijn voorzien).

Voor de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening was omstreden of een verkoop van een verkaveling als geheel in het kader van de geciteerde regelingen het verval van de verkavelingsvergunning verhindert.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft de knoop duidelijk doorgehakt: er wordt helder gesteld dat de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking komt om het verval tegen te houden, één en ander geheel in lijn met de initiële bedoeling om speculatie met verkavelingsvergunningen onmogelijk te maken.

Deze strenge regel werd naar het verleden toe gemilderd. Het past inderdaad niet om deze regel ook van toepassing te maken op verkopen die vaste datum hebben verkregen voorafgaand aan de inwerkingtreding van het voorstel van decreet, net omwille van de onduidelijkheden in de rechtspraak en de rechtsleer.

Om die reden wordt door de codex overgangsmatig verduidelijkt dat ‘oude’ verkopen (verkopen voorafgaand aan de inwerkingtreding van het voorstel van decreet) wél het verval van de verkavelingsvergunning konden doen ingaan.

Die overgangsregel wordt door het voorstel van decreet geschrapt, waardoor verkregen rechten volledig teniet worden gedaan. Rechtszekerheid is volledig zoek.

Om deze reden moet de voorgenomen schrapping uit het voorstel van decreet worden gehaald.



AMENDEMENT Nr. 18

voorgesteld door de heer Dirk Van Mechelen en de dames Mercedes Van Volcem en Gwenny De Vroe

Hoofdstuk III/1 (nieuw)

Een hoofdstuk III/1, dat bestaat uit een artikel 53/1, invoegen, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk III/1. Crisismaatregel

Art. 53/1. §1. Vanaf de inwerkingtreding van dit decreet kunnen vergunningen gedurende een periode van drie jaar niet door middel van een administratief beroep bij de deputatie worden bestreden door de overheden en instanties, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 4° en 5°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het eerste lid geldt niet indien het beroep louter gegrond is op een schending van stedenbouwkundige of verkavelingsvoorschriften.

§2. De op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit decreet hangende administratieve beroepen worden niet gevat door het verbod, vermeld in §1, eerste lid.”.

VERANTWOORDING

Dit amendement omvat een crisismaatregel om procedures te versnellen en bouwprojecten te realiseren, waardoor het economisch weefsel opnieuw kan worden versterkt.

Meer bepaald wordt de beroepsmogelijkheid van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en van de adviserende instanties bij de deputatie gedurende een periode van drie jaar beperkt tot legaliteitsberoepen; de opportuniteit van regelmatig genomen beslissingen kan niet in vraag worden gesteld.

