Vraag nr. 59
van 17 januari 2002
van de heer JOHAN DE ROO

Bestemmingswijziging en planbaten – Toepassing

Een woonhuis met stallingen, een boerderij met stallingen, een woonhuis met landerijen, een boerderij met landerijen, ... deze vier beschrijvingen liggen in agrarisch gebied en onderscheiden zich duidelijk van elkaar. De gebruikte terminologie zal enkel al bij verkoop de waarde van het goed aanzienlijk beïnvloeden.

In verband met de bepalingen van het decreet op de ruimtelijke ordening rijzen echter nog een aantal bijkomende essentiële vragen.

1. Op welke manier worden de planbaten voor deze vier gevallen toegepast ?

2. Wat primeert bij bestemmingswijziging: woonhuis of boerderij ?

   Indien je als landbouwer een "woonhuis" betrekt en stopt met de activiteit, dan is er van bestemmingsverandering geen sprake. Indien je als landbouwer een "boerderij" betrekt en stopt met de activiteit, dan is er wel sprake van bestemmingsverandering.

   Wat zal er gebeuren bij bestemmingswijziging, want ondanks identiek gebruik van het goed is de notariële terminologie determinerend én naar planbaten én naar bestemming ?

Antwoord

Artikel 88, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) stelt dat planbaten zijn verschuldigd "wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen overeenkomstig artikel 99, §1, 1°, of te verkavelen, waarvoor het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat plan niet in aanmerking kwam".

Artikel 88, §2 bevat een aantal ontheffingsgronden voor de planbatenregeling. Zo zijn onder meer geen planbaten verschuldigd "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°, 2° en 3°.

In de vraag lijken bestemmingswijziging en functiewijziging te worden verward. Wijziging van de bestemming van gronden gebeurt bij planwijziging. Functiewijzigingen hebben te maken met het feitelijk gebruik van een onroerend goed en zijn in sommige gevallen vergunningplichtig. Het vraagstuk van planbaten moet alleen worden onderzocht bij planwijzigingen.

Zolang een gebouw of gebouwencomplex in agrarisch gebied bewoond en/of gebruikt wordt door een landbouwer voor feitelijk landbouwgebruik, rijst het vraagstuk van de zonevreemdheid absoluut niet en lijken vraagstukken van planwijziging niet aan de orde.

Daarnaast vermeld ik dat op basis van artikel 2, § 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 over de vergunningplichtige functiewijzigingen en de van vergunningplicht vrijgestelde werken, een landbouwer die met pensioen gaat en de bedrijfswoning blijft bewonen, geen vergunning voor functiewijziging nodig heeft. Die vergunning voor functiewijziging is wel nodig als na verkoop, vererving en dergelijke een niet-landbouwer in de gebouwen gaat wonen, terwijl daarvoor het onroerend goed voor landbouw (of als landbouwbedrijfswoning) werd gebruikt. Er kan ook een vergunning vereist zijn als een landbouwer de landbouwexploitatie stopzet en het gebouw of de gebouwen voor andere doeleinden gaat gebruiken (dit is dus te onderscheiden van de hypothese van de landbouwer die op rust gaat en blijft wonen).

Indien een gebouw of gebouwencomplex in agrarisch gebied niet gebruikt wordt voor landbouwdoeleinden of niet bewoond wordt door een landbouwer op rust, kan het vraagstuk van een zonevreemde functie rijzen. Indien voor de gronden waarop het gebouw of de gebouwen staan een planwijziging gebeurt, kan het vraagstuk van de planbaten rijzen. Indien het gebouw of de gebouwen voor bewoning gebruikt worden, kan de ontheffingsgrond zoals hierboven vermeld relevant zijn.

De benaming die onroerende goederen in het dagdagelijks taalgebruik en zelfs in notariële publiciteit krijgen, is irrelevant voor het beoordelen van vraagstukken over de bestemming en de functie en vraagstukken zoals zonevreemdheid en planbaten. Bestemming van de grond is te vinden in de plan-

nen. Functie of gebruik is een feitelijk gegeven en uiteraard niet afhankelijk van een benaming.

Hoe notarissen of vastgoedmakelaars in hun publiciteit, akten of overeenkomsten een gebouw of gebouwencomplex willen benoemen, is hun zaak; ik wijs er alleen op dat ze decretaal verplicht zijn om, wat de bestemming van de grond betreft, de officiële benamingen uit de plannen van aanleg of uitvoeringsplannen te gebruiken (artikel 137 en volgende DRO). Indien ze dat niet doen, zijn ze strafbaar (artikel 1.46, eerste lid, 4° DRO).