

# AFSPRAKENKADER

— *Beleidsmatige afspraken betreffende de resterende knelpunten inzake een aanpassing van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en inzake ontwerpdecreetgeving op het grondbeleid* —

## - SITUERING EN RETROACTA -

i. Voorliggend afsprakenkader vertrekt vanuit de principiële optie om één “grote” wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) door te voeren, waarin naast belangrijke politieke keuzes (inzonderheid in uitvoering van het Vlaamse Regeerakkoord 2004-2009) ook grote en kleine technische bijstellingen worden ingebracht.

Daarnaast is de wenselijkheid gebleken om een eigenstandige decreettekst inzake het grond- en pandenbeleid te ontwerpen.

ii. De ontwerp teksten omvatten volgende beginselen waaromtrent in het verleden reeds op IKW-niveau een principiële akkoord werd bereikt :

*Wat betreft het vergunningenbeleid (ref. dd. 29.09.2006)*

- de mogelijkheid om in bepaalde gevallen de vergunningsplicht te vervangen door een **meldingsplicht**
- het voorzien in een formele rechtsgrond voor de zgn. “**regularisatievergunning**”
- de **tekstuele integratie van vergunningsprocedures** uit het DRO en deze voor de niet-ontvoogde gemeenten uit het Coördinatiedecreet van 1996
- de creatie van een decretale basis voor de **afstemming** van de procedure, het tijdsverloop en de dossiersamenstelling binnen de “**milieuvergunningprocedure**” en de “**stedenbouwkundige vergunningsprocedure**”
- de mogelijkheid om bij besluit van de Vlaamse Regering **beoordelingscriteria** vast te stellen voor welbepaalde types van vergunningsplichtige handelingen
- de inschrijving van een zgn. “**uitdovend woonrecht**” voor weekendverblijven cfr. de resolutie van het Vlaams Parlement.

*Wat betreft de planologie (ref. dd. 18.10.2006)*

- de **afschaffing van jaarverslag en –programma**, met dien verstande dat decretaal zal worden verankerd dat de beleidsbrieven, bij wijze van **voortgangsbewaking** :
  - a) objectieven omvatten over op te starten, principiële te beslissen en af te ronden uitvoeringsprocessen (inzonderheid afbakeningsprocessen)
  - b) een rapportering insluiten omtrent de stand van zaken en de voortgang van de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke planningsprocessen, één en ander in correlatie met de Ruimtebalans en in functie van de Ruimteboekhouding
- het inschrijven van een **deontologische regeling** in hoofde van leden van VLACORO, PROCORO en GECORO (onthouding bij belangenverstremming)
- een betere onderbouwing van de mogelijkheid voor verschillende gemeenten om één of meer **gezamenlijke stedenbouwkundige ambtenaren** aan te stellen
- de mogelijkheid voor aangrenzende gemeenten om één **gezamenlijk ruimtelijk structuurplan** op te maken

- het inschrijven van een beknopte decretale basis voor de principes van de huidige omzendbrief “**woonuitbreidingsgebieden**” ;
  - ⇒ op basis van de decretale rechtsgrond zullen de beginselen van de omzendbrief worden neergelegd in een besluit van de Vlaamse Regering
  - ⇒ in afwijking van de principes van de huidige omzendbrief zal worden bepaald dat het initiatiefrecht voor de aanvraag tot een principiële akkoord voor de ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied ook door andere (publieke en private) actoren dan de gemeenteraad kan worden ingediend (= regeling analoog aan de regeling inzake planologische attesten)
    - deze mogelijkheid geldt onder volgende voorwaarden :
      - a) de gemeenteraad dient een advies uit te brengen over de inpassing van de ontwikkeling in het lokaal woonbeleid, inzonderheid rekening houdend met de structuurplanning ; een negatief advies betekent dat geen principiële akkoord kan worden verleend
      - b) indien de gemeenteraad blijft stilzitten, dient de bestendige deputatie de inpassing van de ontwikkeling in het lokaal woonbeleid te beoordelen op basis van het gemeentelijk structuurplan
- het omschrijven van het principe dat wanneer meerdere planniveaus bevoegd zijn binnen één gebied, afspraken gemaakt kunnen worden over wie de totaliteit van plannen opstelt (**verfijning subsidiariteitsbeginsel**)
- de **afschaffing van afzonderlijke ruil- en herverkavelingsplannen**.

*Wat betreft het grond- en pandenbeleid (ref. dd. 29.09.2006)*

- een betere omschrijving van de **algemene doelstellingen** van het grond- en pandenbeleid
- een betere omschrijving van de **inhoud van het gewestelijk grond- en pandenbeleidsplan**
- het creëren van een **basis voor mogelijke provinciale en gemeentelijke grond- en pandenbeleidsplannen**
- het creëren van een rechtsgrond voor **strategische projecten** binnen het grond- en pandenbeleid.

iii. Er bestaat ook een akkoord over de opname, in de ontwerp teksten, van de principes van het voorstel van decreet van de heer Mark Demesmaeker “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, wat betreft de **voorwaarde van een band met de gemeente in het kader van verkavelingsvergunningen in woonuitbreidingsgebieden**” (Parl. St., VI. Parl., 2006-’07, 949/1).

iv. Ten slotte worden in de ontwerp teksten de beginselen opgenomen die verder in dit afsprakenkader meer in extenso worden uitgewerkt.

**v.** De ontwerp teksten (afsprakenkader, voorstel-Demesmaeker, en de principes die niet zijn vervat in dit afsprakenkader maar opgenomen zijn in de teksten waaraan onder randnr. ii. wordt gerefereerd) zullen op korte termijn in de schoot van IKW-vergaderingen worden besproken.

De gewone politieke besluitvorming over de concretisering van de principes kan verder plaatsvinden.

**vi.** De in voorliggend afsprakenkader besproken fiscale regelingen die raken aan gemeentelijke bevoegdheden (leegstandsheffing, activeringsheffing,...), dienen in de memorie van toelichting bij de ontwerp teksten te worden onderbouwd en naar haalbaarheid te worden afgetoetst middels een uitgebreide juridische analyse, die ondermeer rekening dient te houden met bestaande mogelijkheden inzake "fiscaal medebewind". Eenzelfde afspraak geldt voor bepaalde facetten m.b.t. het handhavingsbeleid (voorbeeld: arrest 27/11/2007 Hamer/België).

**vii.** Een aantal van de voorstellen en maatregelen in dit afsprakenkader betekenen meeruitgaven of minderinkomsten in hoofde van de Vlaamse overheid, of veroorzaken bepaalde personeelsbewegingen. Over deze thematiek zullen de nodige besprekingen worden gevoerd en beslissingen worden genomen.

Inzonderheid dient aandacht te worden besteed aan het volgende :

- Het cfr. rubriek I.1 voorziene optreden van private actoren op de sociale woningmarkt mag geen achterstand in de subsidiëringsmechaniek ten bate van het sociaal woonaanbod veroorzaken. De nodige en desgevallend bijkomende middelen (om geen achterstand op te lopen) voor projectsubsidies worden voorzien.
  - De budgettaire en juridisch-inhoudelijke consequenties van de bestemmingswijzigingscompensatie (rubriek I.7) dienen te worden geobjectiveerd en bediscussieerd. Daarbij zal ook de mogelijkheid om de vergoedingsregeling te forfaitariseren worden bekeken.
  - Er zijn budgettaire effecten verbonden aan de gedeeltelijke en geclausuleerde overheveling van de leegstandsheffing (op leegstaande gebouwen en/of woningen) aan de gemeenten (rubriek I.5).
  - Huidige voorstellen impliceren op personeelsvlak het volgende :
    - er dienen hooggekwalificeerde externen te worden aangetrokken voor het lidmaatschap van het Handhavingscollege (de leden van de huidige Hoge Raad voor het herstelbeleid kunnen worden heraangesteld) (rubriek IV.2) en van het administratief rechtcollege inzake vergunningsbetwistingen (rubriek III.8)
    - binnen de Afdeling Stedenbouwkundig Beleid (ASB) zullen personeelsleden (naar aanleiding van de vervanging van het administratief beroep bij de minister door het beroep bij het administratief college) worden geheroriënteerd met het oog op het uitoefenen van volgende taken :
      - a) ondersteuning van het Handhavingscollege
      - b) ondersteuning van het administratief rechtcollege inzake vergunningsbetwistingen
      - c) takenpakketten op de buitendiensten
- ⇒ *bij bovenstaande personeelsbewegingen zal terdege rekening worden gehouden met de PIP/PEP "Vergunnen" die zal worden opgemaakt op grond van de nieuwe geactualiseerde methodologie voor procesimplementatie- en personeelsplanning. Inzonderheid zal naar oplossingen worden gezocht voor de doorlooptijden voor de huidige procedures op grond van art. 127 DRO.*

## - AFSPRAKENKADER -

### I. GROND- EN PANDENBELEID EN AANVERWANTE INSTRUMENTEN

#### I.1. Sociaal woonaanbod

##### *Procentuele objectieven*

1. Het Vlaamse Regeerakkoord 2004-2009 schrijft voor dat de Vlaamse overheid een indicatief percentage betreffende sociale kavels vaststelt.

Dit gegeven zal worden geoperationaliseerd binnen volgende krijtlijnen :

- In uitvoering van het voorstel van resolutie “betreffende de beschikbaarheid van betaalbare bouwgronden” (Parl. St., Vl. Parl., 2006-'07, 1012/1) zal het ontwerpdecreet bepalen dat **elke gemeente binnen een door de Vlaamse Regering te bepalen kader (objectieven, methodologie, marges, procedure) een bindend percentage moet vastleggen betreffende het “sociaal woonaanbod”<sup>1</sup>**, één en ander vertrekkend vanuit **een door de Vlaamse Regering gelaste nulmeting**.
- Het Vlaamse kader betreffende het sociaal woonaanbod **wordt vervangen door een provinciaal kader** in die provincies waarvan het provinciebestuur aan de Vlaamse Regering voorafgaandelijk (binnen een decretaal te bepalen termijnregeling) meldt over te gaan tot de opmaak van een eigen regeling ; in de provincies die van deze regeling geen gebruik maken, blijft het Vlaamse kader gelden. Er dient (via een goedkeuringstoezicht) gewaarborgd te worden dat de provinciale regelingen niet onder het niveau van de Vlaamse kaderregeling dalen.
- Het **sociaal woonaanbod** waarvan sprake kan via drie verschillende wegen worden gerealiseerd :
  - via de **publieke sector**
  - via **PPS-samenwerkingsverbanden**, waarbij de publieke sector samenwerkt met de private sector. De juridische en financiële knelpunten die verbonden zijn aan dergelijke PPS-samenwerking binnen het domein van de sociale huisvesting, zullen op korte termijn worden opgelijst ; voorstellen tot remediëring zullen aan de Vlaamse Regering worden voorgelegd. Ondermeer zal een regeling worden uitgewerkt om oproepen tot de constructie van sociale woningen gegroepeerd te organiseren via een “call-procedure” ; de prijs- en kwaliteitsnormen van de VMSW zijn daarbij van toepassing ;

---

<sup>1</sup> Het sociaal woonaanbod omvat sociale kavels en sociale koop- en huurwoningen.

- o via de **private sector**, onder volgende voorwaarden :
  - **alle randvoorwaarden** (inclusief ondermeer het “ABC” van de VMSW, gelijke prijs- en kwaliteitsnormen, de kwaliteitscontrole, de vigerende subsidieregelingen (inz. projectsubsidies voor infrastructuur (met dien verstande dat de gebruikelijke toetsingscriteria van toepassing zijn)) en de verminderde registratierechten in de zin van inz. art. 52 Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten) die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen worden gerespecteerd (a rato van het sociaal aandeel binnen een ruimer privaat project) ;
  - indien er sprake is van de verwezenlijking van sociale huurwoningen, worden deze **overgedragen aan de sociale woonactoren (als aangeduid conform de Vlaamse Wooncode)** (waarbij verwervingssubsidies worden uitgesloten) alvorens zij aan het publiek worden aangeboden.

⇒ De “**BTW-problematiek**” (21% BTW voor woningen versus 6 % voor sociale woningen) kan een oplossing vinden via een erkenning van een door de private sector opgerichte vennootschap met sociaal oogmerk als sociale huisvestingsmaatschappij ; dit op basis van art. 40 van de Wooncode en voor zover voldaan wordt aan alle verplichtingen die worden gesteld :

- in de Wooncode
- krachtens de Wooncode, o.a.
  - a) Sociaal huurbesluit (12 oktober 2007)
  - b) Overdrachtenbesluit (29 september 2006)→ dat betekent dat, ondermeer, voldaan moet zijn aan vereisten zoals het aanleggen en actualiseren van inschrijvingslijsten, het voeren van een correct toewijzingsbeleid, etc.

- Bij de vaststelling van het percentage per gemeente (of district) wordt inzonderheid rekening gehouden met een diversiteit aan gemeentelijke (of districtgebonden) **ruimtelijke en andere karakteristieken** (bvb. aantal opvangcentra, aantal bedden in RVT's,...).

**2.** Het is de bedoeling om in een **realistische timing** voor de invoering van deze systematiek te voorzien.

- De nulmeting moet vóór 01/01/2009 klaar zijn.
- Het percentage per gemeente dient vóór 01/04/2009 te zijn vastgesteld.

Er dient te worden voorzien in een verplichte evaluatie van deze systematiek en de resultaten ervan, één en ander in de loop van 2010.

**3.** De niet-inschakeling van gemeenten in voorliggende systematiek kan worden “gesanctioneerd” door middel van :

- het bestuurlijk toezicht
  - ⇒ *er wordt voorzien in een bijzonder bestuurlijk toezicht waarbij de hogere overheid zich in de plaats kan stellen van de gemeente, indien deze blijft stilzitten ; onder de “hogere overheid” wordt in principe de Vlaamse Regering verstaan ; de provincie treedt evenwel op indien zij zélf een kaderregeling heeft opgesteld waarbinnen de gemeentelijke percentages tot stand dienen te komen*
- de regeling als beschreven in rubriek I.4, onderdeel “Registratie onroerende overheidsgoederen – activeringsplicht” (in fine)
- het financieel instrumentarium.

### **Implementatie**

4. Omtrent de implementatie van voormelde percentsgewijze objectieven is hiernavolgend voorstel (randnr. 5 e.v.) ontwikkeld.

5. Zowel ten aanzien van (semi)publieke als private gronden (in het woon(uitbreidings)gebied), verkavelingen en bouwprojecten worden verhoudingen en percentages aangaande de realisatie van een sociaal woonaanbod vastgesteld ter **uitvoering van het voorstel van resolutie “betreffende de beschikbaarheid van betaalbare bouwgronden”<sup>2</sup>**, en wel als volgt :

- De “**minimum 25%-norm**” ten aanzien van gronden die eigendom zijn van de (semi)publieke sector (m.u.v. de SHM's, die aan een 100%-norm onderworpen zijn) wordt decretaal verankerd.
- Voor wat betreft private gronden, verkavelingen en bouwprojecten wordt decretaal bepaald dat in een **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** een nader te bepalen percentage zal worden opgenomen aangaande het sociaal woonaanbod. Deze regeling kan op provinciaal en/of gemeentelijk niveau worden verfijnd. Deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening :
  - neemt hiërarchisch rang in vóór de provinciale en gemeentelijke plannen en verordeningen
  - wordt simultaan opgesteld met de opname van de beginselen onder randnr. 1 (tweede alinea, derde gedachtestreepje) in de Vlaamse woonreglementering.

6. In art. 105 DRO (of het daarmee overeenstemmende artikel van de ontwerpdecreetgeving) wordt bepaald dat **lasten, verbonden aan (verkavelings)vergunningen**, (in tegenstelling tot wat vandaag het geval is) betrekking kunnen hebben op de creatie van een sociaal woonaanbod.

Op de vergunningverlenende overheid die “sociale lasten” oplegt, rust een specifieke motiveringsplicht, in die zin dat moet worden aangetoond dat de sociale lasten evenredig zijn.

Een gewestelijke stedenbouwkundige verordening bepaalt een “vork” (minimum- en maximumpercentage) waarbinnen het percentage sociale lasten kan variëren, rekening houdend met decretale variatiecriteria (ligging in woonuitbreidingsgebied, grootte van het project,...).

---

<sup>2</sup> Het voorstel van resolutie “betreffende de beschikbaarheid van betaalbare bouwgronden” omvat de aanbeveling om “*minimaal 25% van de gronden die eigendom zijn van de publieke of semipublieke sector (nvdr : met dien verstande dat moet worden gespecificeerd dat het gaat om 25% van de gronden in het woon(uitbreidings)gebied) een sociale bestemming te geven en een activeringsbeleid uit te werken voor het volledige patrimonium dat in handen is van zowel private eigenaars als van de publieke of semi-publieke sector, met name een gedeelte van de gronden een sociale bestemming te geven, rekening houdend met de specifieke noodwendigheden van iedere gemeente, en die via een gemeentelijke, provinciale of gewestelijke stedenbouwkundige verordening of via een decretaal initiatief te vertalen*”.

De sociale lasten kunnen (op basis van overleg tussen het vergunningverlenende bestuur en de private actor en mits akkoord van het vergunningverlenende bestuur) worden ingevuld op diverse manieren :

- door een **gelijkwaardig terrein** te koop aan te bieden aan sociale woonactoren (aan schattingsprijs)
- door **zelf** sociale woongelegenheid tot ontwikkeling te brengen ; deze woongelegenheid wordt als volgt aan het publiek aangeboden :
  - indien het gaat om sociale huurwoningen : steeds door een sociale woonactor, na een overdracht door de private actor conform het Sociaal Huurbesluit (12.10.2007)
  - indien het gaat om sociale koopwoningen :
    - ofwel door de private actor zelf, conform het Overdrachtenbesluit (29.09.2006)
    - ofwel door een sociale woonactor, na een vrijwillige overdracht door de private actor<sup>3</sup>
- door **overdracht van de sociale lasten** naar andere terreinen binnen de gemeente (in overeenstemming met het gemeentelijk structuurplan).

In ondergeschikte orde kan een **financiële bijdrage** (gelijk aan de korting die SHM's toestaan aan de doelgroep) gestort worden in plaats van of aanvullend aan de realisatie van een sociaal woonaanbod. Deze bijdrage wordt ingezet ten bate van het gemeentelijk sociaal woonbeleid. Deze mogelijkheid geldt níet in woonuitbreidingsgebieden en woonreservegebieden ; voor die gebieden gelden énkél de drie hiervoor aangegeven implementatiewijzen.

Er zal een regeling worden getroffen ter **borging** van de uitvoering van de sociale lasten, conform aan de bestaande garantieregeling inzake de uitvoering van lasten verbonden aan verkavelingsvergunningen (o.a. storting financiële waarborg).

**7. Ruimtelijke uitvoeringsplannen** zullen **een te realiseren sociaal woonaanbod** kunnen omschrijven bij bestemmingswijzigingen naar woongebied (= nieuw aan te snijden terreinen), rekening houdend met volgende modaliteiten :

- indien de oorspronkelijke bestemming woonuitbreidingsgebied<sup>4</sup> of woonreservegebied is, móet een minimumpercentage sociaal woonaanbod worden opgelegd (tenzij het bindend percentage sociaal woonaanbod, vastgelegd voor die gemeente, reeds gerealiseerd is)
- indien de oorspronkelijke bestemming “geel” (landbouw) of “groen” is, mág een minimumpercentage sociaal woonaanbod worden opgelegd
- indien de bestemmingswijziging naar woongebied vastgesteld wordt door de Vlaamse Regering, mág een minimumpercentage sociaal woonaanbod worden opgelegd, ongeacht de initiële bestemming

De minimumpercentages die in al deze gevallen (kunnen) worden opgelegd, worden decretaal vastgelegd en variëren ngl. de eigenaar van de herbestemde gronden (semi)publiek is (40% sociaal woonaanbod), dan wel privaat (20% sociaal woonaanbod + 20% bescheiden woonaanbod). Decretaal wordt tevens in een realistische afwijkingsregeling voorzien ; alleszins voor die gevallen waarin het bindend percentage sociaal woonaanbod binnen de gemeente reeds is bereikt.

---

<sup>3</sup> Deze hypothese zal “theoretisch” zijn, wanneer werk wordt gemaakt van een gegroepede oproep (door de VMSW) tot het indienen van dossiers voor de constructie van sociale woningen (cfr. de “call-procedure” als vermeld in randnr. 1, tweede alinea, derde gedachtestreepje, tweede bolletje).

<sup>4</sup> Onmiddellijk volledig aansnijdbare woonuitbreidingsgebieden (aangeduid op de WUG-Atlas) zijn ontwikkelbaar zonder RUP ; deze aansnijdbare gebieden vallen niet onder voorliggend voorstel ; zij worden wél gevat door de gewestelijke verordening inzake sociaal en bescheiden wonen (randnr. 5) en door de beginselen als vermeld in randnr. iii.

## **I.2. Bescheiden woonaanbod en beheersing van de prijsvorming op de private woningmarkt**

8. Een bescheiden woonaanbod is in beginsel ruimtelijk gedefinieerd (kavelgrootte, bebouwingstypologie,...).

9. De organisatie van het bescheiden woonaanbod kan via **gekende** ruimtelijke instrumenten worden vormgegeven :

- de in het randnr. 5 vermelde **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** kan verhoudingen en percentages opnemen aangaande de realisatie van het bescheiden woonaanbod ;
- hetzelfde geldt voor wat betreft de **ruimtelijke uitvoeringsplannen** ; in de bijlage bij het ontwerpbesluit-typevoorschriften zijn wat dat betreft typebepalingen opgenomen die kunnen worden gebruikt bij de redactie van voorschriften betreffende de realisatie van een ruimtelijk omschreven bescheiden woonaanbod.

10. Er werd ook **nieuwe** instrumentarium ontwikkeld, uitgaande van volgende filosofie :

- a) de algemene idee die ten grondslag ligt aan de ontwerpdecreetgeving, m.n. een **outputgerichte controle** van het sociaal en bescheiden woonaanbod, waarbij niet de aard (publiek- of privaatrechtelijk) van de actor prevaleert, maar wel de effectieve realisatie van sociale en bescheiden kavels resp. woningen
- b) de visie dat overheidsinterventie op de woningmarkt gerechtvaardigd is wanneer zulks noodzakelijk is om **kwetsbare doelgroepen gelijke kansen te bieden om vrij aan die markt te participeren.**

→ **Wat a) betreft**, werd inspiratie gezocht in een bestaand buitenlands outputgericht model, m.n. het Duitse “Vorhaben- und Erschliessungsplan” (VEP). Het VEP is een bestemmingsplan dat onlosmakelijk verbonden is aan een realiseringsovereenkomst die tussen een (gemeentelijke) overheid en een private partij gesloten wordt, en waarin de private partij verregaande garanties moet geven ter zake van de verwezenlijking van de vooropgestelde ruimtelijke bestemming<sup>5</sup>.

De figuur van de realiseringsovereenkomst kan ook hier worden aangewend : bij het afbakenen van een zone voor bescheiden wonen, krijgen de private eigenaars een keuzemogelijkheid : i) ofwel hun grond onmiddellijk verkopen aan een sociale woonactor, ii) ofwel zelf een bescheiden woonaanbod tot ontwikkeling brengen.

In het geval ii) ontstaat als het ware een ongeschreven realiseringsverbintenis vanuit de private eigenaars.

Indien die verbintenis niet wordt nageleefd, kan en moet de overheid uiteraard optreden.

Indien het bescheiden woonaanbod niet is gerealiseerd binnen 8 jaar na het afleveren van de verkavelingsvergunning, kan de gemeente m.n. gebruik maken van een **“aankooprecht”**, desgevallend op verzoek van sociale woonactoren op het grondgebied van de gemeente

---

<sup>5</sup> Gelijkaardig qua filosofie is het zgn. “recht op zelfrealisatie “ van de eigenaar in de Nederlandse jurisprudentie omtrent art. 79 van de Nederlandse Ontheffingswet. Een grondeigenaar wordt niet onteigend, indien hij kan aantonen dat hij bereid is om het door de desbetreffende overheid gewenste project te realiseren. Daarnaast moet de eigenaar over voldoende percelen binnen het plangebied beschikken, en moeten deze percelen voldoende aaneensluitend zijn om een integrale uitvoering van een bepaald planonderdeel of een complex te waarborgen. Aan deze vereisten kan de grondeigenaar ook voldoen door een overeenkomst af te sluiten met één of meer derde(n) (projectwikkelaar(s)). Dit Nederlandse beginsel is deels vertaald in art. 69, §2, tweede en vierde lid, DRO.

Om speculatie tegen te gaan wordt bepaald dat het aankooprecht uitgeoefend wordt aan een verkoopprijs die gelijk is aan de venale waarde op het ogenblik van het afleveren van de verkavelingsvergunning.

Omtrent de modaliteiten van het aankooprecht wordt een goede decretale procedure uitgewerkt, rekening houdend met de eisen die daaromtrent worden gesteld in het principe-arrest van het Grondwettelijk Hof aangaande het kooprecht van de sociale huurder (nr. 115/2004 dd. 30.06.'04).

→ **Wat b) betreft**, wordt vertrokken vanuit de these dat tussen de doelgroepen voor het bescheiden woonaanbod en de verstrekkers daarvan een belangrijke informatie kloof bestaat.

Die kloof kan worden gedicht door vanuit de overheid een systeem uit te werken van **indicatieve streefprijzen**, verbonden aan (typologieën van) het bescheiden woonaanbod.

Omtrent de vaststelling van die streefprijzen wordt een Vlaams methodologisch kader uitgewerkt.

**11.** De systematiek van de borging van een bescheiden woonaanbod zal na een termijn van vijf jaar wetenschappelijk worden geëvalueerd.

De Vlaamse Regering zal bijkomend op wetenschappelijk onderbouwde wijze laten nagaan welke **overige instrumenten** kunnen bijdragen tot de realisatie van een bescheiden woonaanbod.

### **I.3. Kruispunt databank “betaalbaar wonen”**

**12.** De Vlaamse Regering regelt het beheer van een **kruispunt databank** met transparante informatie over woningprijzen en huurprijzen, inzonderheid wat het sociaal en het bescheiden woonaanbod betreft.

Bij de uitbouw van de kruispunt databank zal worden voorzien in een inbreng vanuit de private huisvestingssector (met dien verstande dat de overheid binnen het beheer van de kruispunt databank over een meerderheid dient te beschikken).

Deze databank dient in elke gemeente consulteerbaar te zijn.

## **I.4. Activering “slapende” onroerende goederen**

### ***Codex van stimuli, heffingen en dwangmaatregelen***

13. Er is een methodiek uitgewerkt waarbij heffingen voorafgegaan worden door een beleid van stimuli om belangrijke private grondportefeuilles en bouwgronden van overheidsorganen te activeren, ondermeer door middel van maatregelen op het vlak van de onroerende voorheffing, registratierechten, sloop- en renovatiepremies.

**(In beginsel<sup>6</sup>) na het doorvoeren van een stimulerend beleid kan een “sanctionerend” beleid worden gevoerd**, in de vorm van :

- *heffingen* ;
- *“dwangmaatregelen”* :
  - in hoofde van overheidsorganen dwangmaatregelen wordt één en ander toegelicht onder het onderdeel “Registratie onroerende overheidsgoederen – activeringsplicht
  - in hoofde van zowel de publieke als de private sector wordt principieel voorzien in de mogelijkheid van een **selectief en in specifieke zones (bvb. stadsrenovatie)** in te zetten gemeentelijke **“bouwverplichting”**.
- *onteigeningen* in toepassing van art. 69 DRO (verwezenlijking uitvoeringsplannen).

In de decretale ontwerp teksten zal een **“codex van (bestaande en nog op te maken) stimuli, heffingen en dwangmaatregelen”** worden verankerd. De Vlaamse Regering kan dan het tijdspad van de diverse stimuli, heffingen en dwangmaatregelen uittekenen.

### ***Activeringsheffing***

14. Een aantal gemeenten beschikt vandaag over :

- een gemeentelijke heffing op onbebouwde percelen in niet-vervallen verkavelingen (gebaseerd op art. 143, §1, 1°, DRO), en/of
- een gemeentelijke heffing op onbebouwde gronden, gelegen in gebieden bestemd voor wonen en industrie en palend aan een voldoende uitgeruste openbare weg (gebaseerd op art. 143, §1, 2°, DRO).

De invoering van deze heffingen is facultatief.

15. In het kader van het activeringsbeleid wordt voorzien dat gemeenteraden **driejaarlijks** (vanaf een door de Vlaamse Regering bepaalde datum, d.w.z. na de “stimuli-periode”) dienen te beslissen over het al dan niet invoeren van een zgn. activeringsheffing op onbebouwde percelen in niet-vervallen verkavelingen en/of op onbebouwde gronden gelegen in het woongebied en palend aan een voldoende uitgeruste openbare weg (zie verder omtrent de voorwaarden en modaliteiten van de heffing).

Deze activeringsheffing komt in voorkomend geval in de plaats van de bestaande gemeentelijke heffingsreglementen op deze gronden en/of percelen.

---

<sup>6</sup> D.w.z. onverminderd het gestelde onder randnr. 22, tweede gedachtestreepje, derde onderverdeling (onmiddellijke inning leegstandsheffingen) en onverminderd de mogelijkheid om de onteigeningsprocedure van art. 69 DRO reeds in de “stimuli-periode” aan te wenden ten bate van het grondbeleid.

**16.** In principe wordt over de al dan niet invoering van de activeringsheffing **autonoom beslist door de gemeenteraad**.

Indien echter in een gemeente op een duurzame wijze (bvb. over een periode van 2 jaar (na het verstrijken van de stimuli-periode)) **een wanverhouding** bestaat tussen :

- enerzijds de totaliteit van het aantal onbebouwde percelen in niet-ervallen verkavelingen en het aantal onbebouwde gronden in het woongebied (cfm. de structuurplanning en de registers van onbebouwde percelen)
- anderzijds de objectief gemeten woonbehoefte (berekend voor 1 jaar en gebaseerd op bevolkings- en gezinsevoluties)<sup>7</sup>,

dan wordt de gemeente verplicht de activeringsheffing in te voeren.

De invoering van de (in voorkomend geval) verplichte heffing verloopt "getrapt" :

*FASE 1. In eerste instantie wordt de verplichte heffing ingevoerd ten aanzien van onbebouwde percelen in niet-ervallen verkavelingen.*

*FASE 2. Indien gedurende een bepaalde periode (bvb. 2 of 3 j.) na het invoeren van de heffing in FASE 1 nog steeds sprake is van voormelde "wanverhouding", wordt de activeringsheffing ook verplicht ingevoerd ten aanzien van onbebouwde gronden in het woongebied (grenzend aan een voldoende uitgeruste openbare weg). (Nota bene : huiskavels worden uitgesloten van deze regeling ; zie ter zake randnr. 17 in fine).*

← **Beslispunt**

**17.** De activeringsheffing zal de voorwaarden en modaliteiten met betrekking tot de in art. 143 DRO vermelde heffingen overnemen, verfijnen en bijstellen.

Dat betekent in eerste instantie dat decretaal minimale bedragen zullen worden ingeschreven voor de betrokken heffingen.

Het minimumbedrag van de activeringsheffing wordt vastgesteld op :

- 12,50 euro per strekkende meter lengte van het perceel (in een niet-ervallen verkaveling) palende aan de openbare weg, met een minimum van 125 euro per perceel
- 0,25 euro per vierkante meter oppervlakte van de onbebouwde grond (in het woongebied, palend aan een voldoende uitgeruste openbare weg) met een minimum van 125 euro per grond.

De activeringsheffing dient een ontradend effect te hebben, in die zin dat zij het achterhouden van gronden dient tegen te gaan ; de tariefregeling dient op dat doel te worden afgestemd. Indien blijkt dat de activeringsheffing haar doel voorbijschiet, zullen de voorgestelde tarieven m.a.w. moeten worden herbekeken.

<sup>7</sup> De precieze berekeningsmethodologie wordt nader uitgewerkt.

Er zal daarenboven ook worden voorzien in een billijke en sociale vrijstellingenregeling, waarbij conform de bestaande tekst van art. 143 DRO vrijstellingen worden toegekend ten bate van :

- eigenaars van één enkel onbebouwd(e) perceel/grond bij uitsluiting van enig ander onroerend goed
- de VMSW en de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen  
⇒ in het kader van het principe “gelijke lasten, gelijke lusten”, wordt deze vrijstelling tevens toegekend aan private ontwikkelaars die ten behoeve van de creatie van een sociaal woonaanbod een projectsubsidie hebben verkregen
- de verkavelaars, indien de verkavelingsvergunning geen werken omvat, en dit gedurende het jaar volgend op het jaar waarin de verkavelingsvergunning werd toegekend
- de verkavelaars, indien de verkavelingsvergunning werken omvat, en dit gedurende het jaar volgend op het jaar waarin het attest-“art. 101, §3, DRO” werd toegekend
- ouders met kinderen (ten laste) (de vrijstelling wordt beperkt tot één onbebouwd(e) perceel/grond per kind (ten laste)).  
⇒ deze vrijstelling is vandaag beperkt in de tijd (5 jaar) ; deze limitering wordt geschrapt ;  
⇒ gegeven de maatschappelijke realiteit, wordt de vrijstelling voor kinderen “ten laste” vervangen door kinderen “tot de leeftijd van 30 jaar” – op voorwaarde dat zij zelf niet over bouwgrond (of een woning) beschikken.

Het principe dat geen heffing kan worden gelegd op de percelen of gronden als vermeld in art. 143, §3, DRO, blijft onverkort van kracht.

Decretaal wordt tevens bepaald dat een vrijstelling geldt in hoofde van “huiskavels”, dit zijn terreinen die behoren bij een vergunde woning en met deze woning een ononderbroken ruimtelijk geheel vormen. De maximale vrijstelling betreft 30 meter palende aan de goed uitgeruste openbare weg.

### ***Registratie onroerende overheidsgoederen - activeringsplicht***

18. Er bestaat een globaal akkoord over een systematiek waarbij onroerende **overheidsgoederen** (via de gemeentelijke registers-“onbebouwde percelen”) in kaart worden gebracht en waarbij Vlaamse overheidsorganen (= de Vlaamse overheid in ruime zin (departementen, EVA's, IVA's, sui generis-openbare instellingen) en de (lokale) overheden die onder het toezicht van de Vlaamse overheid staan, ertoe aangezet worden om binnen af te spreken termijnen hun **slapende bouwgronden op de markt te brengen**, op een andere manier te activeren, te herbestemmen (bvb. tot buurtgroen of recreatiegebied), of (tijdelijk) aan de bestemming “bebouwing” te onttrekken (bvb. wegens tijdelijke onbebouwbaarheid in het licht van de watertoets).

Deze activeringsplicht mag wel niet lineair worden opgelegd. (Deze maatregel kan bvb. niet gelden in het geval de overheidsgronden in het woongebied ter beschikking zijn gesteld om tegemoet te komen aan de huisvestingsproblematiek in hoofde van jeugdverenigingen). Decretaal moet daarom in de mogelijkheid van rechtvaardigingsgronden worden voorzien. Ondermeer kan rekening worden gehouden met het gemeentelijk te behalen percentage op het vlak van het sociaal woonaanbod.

Indien de activeringsplicht om niet-gerechtigde redenen niet wordt nagekomen, kan de Vlaamse Regering zonder verdere ingebrekestelling of aanmaning de beheers- en beschikkingsmacht over het onroerend goed zelf uitoefenen of opdragen aan een door haar aangewezen instantie, en dit voor de tijd die nodig is om de schrapping uit het gemeentelijk register-“onbebouwde percelen” te realiseren. Het Vlaamse Gewest verhaalt de gemaakte kosten op de in gebreke blijvende overheid.

19. Aan de gemeenten wordt in het kader van hun lokale regierol de mogelijkheid verleend om ook met “niet-Vlaamse” overheidsorganen (federale administraties, NMBS,...) afspraken te maken omtrent de uitvoering van lokale activeringsplannen.

## **I.5. Leegstandsheffing**

### ***Bedrijfsruimten***

20. De **leegstandsheffing op bedrijfsruimten wordt gecontinueerd** conform de bestaande systematiek van het decreet van 19/04/1995.

### ***Aandachtspunt : on(der)benutting van bedrijventerreinen***

21. De problematiek van de on(der)benutte bedrijventerreinen zal in een globaal kader worden aangepakt (d.w.z. dat men zich nu nog niet vastpint op een bepaald oplossingskader) in de schoot van een door het kabinet-Ceysens aangestuurd onderzoek inzake de vermarkting van de strategische reserves van bedrijfsgronden. Een eindrapportering wordt opgeleverd in de zomer van 2008.

### ***Gebouwen of woningen***

22. Over volgende punten bestaat overeenstemming :

- Heffing op ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde gebouwen en/of woningen : Het **Vlaamse Gewest** blijft instaan voor deze heffing.
- Heffing op leegstaande gebouwen en/of woningen :
  - De **gemeenten** worden in het kader van het medebewind verplicht om een register van leegstaande gebouwen en/of woningen vast te stellen (tegen 1 mei 2008) ; de Vlaamse overheid ondersteunt de opmaak van deze registers middels een toelage per opgenomen woning ; er wordt op korte termijn nagegaan in welke mate deze registers publiek toegankelijk kunnen worden gemaakt (verhouding met de privacywetgeving).
  - De heffing wordt toegevoegd aan de heffingen in de “codex van stimuli, heffingen en dwangmaatregelen” als bedoeld onder I.4. ; de decretale machtiging omvat alleszins een duidelijk begrippenkader.
  - Gemeenteraden kunnen de leegstandsheffing van bij de inwerkingtreding van de nieuwe regeling instellen (dus reeds tijdens de “stimuli-periode”).
  - Na de “stimuli-periode” wordt de regelgeving op het Gemeentefonds aangepast, in die zin dat het beschikken over een leegstandsheffing een **parameter wordt in de verdeelsleutel over de gemeenten**.
  - **Indien gemeenten “stilzitten” en aan bepaalde ratio’s is voldaan, kan het Gewest, voor wat die gemeenten betreft, de heffing innen, en dit ná de uitdoving van de “stimuli-periode” (2-3 j.)** (als “stok achter de deur”).
  - Het Vlaamse Gewest geeft middels een aanbeveling een duidelijk signaal omtrent de wenselijkheid van een gemeentelijke leegstandsheffing en werkt in samenspraak met de VVSG een modelreglement uit.
  - De opbrengst van de heffing dient te worden aangewend binnen het **gemeentelijke woonbeleid**, met dien verstande dat het Gewest bijkomende middelen voorziet voor zover binnen de goedgekeurde meerjarenbegroting middelen kunnen worden vrijgemaakt. Er zal worden nagegaan hoe één en ander financieel-technisch dient te worden geïmplementeerd ; het streefdoel daarbij is het principe “1 euro (bijkomende middelen) voor 1 euro (opbrengst heffing op gemeentelijk niveau)”.
  - VLABEL krijgt een rol als “call center” ; de thans met de leegstandsheffing belaste Vlaamse ambtenaren krijgen een rol als ondersteuner van de gemeenten die een leegstandsheffing invoeren.
  - Er wordt juridisch nagegaan welke overgangsmatregelen zich desgevallend opdringen in hoofde van gemeenten die opcentiemen hieven op de gewestelijke leegstandsheffing.

## **I.6. Operationele planbatenheffing**

23. Er bestaat eensgezindheid over het feit dat de planbatenheffing, in tegenstelling tot de initiële ontwerpteksten, **georganiseerd dient te worden op het Vlaamse niveau** en een “spiegelbeeld” dient te vormen van de huidige planschaderegeling.

24. Er wordt een planbatenheffing geheven bij volgende bestemmingswijzigingen

- van een zone die onder de generieke bestemmingscategorie “bos”, “overig groen”, “landbouw”, “recreatie”, “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” of “bedrijventerreinen” valt, naar een zone die onder de generieke bestemmingscategorie “wonen” valt
- van een zone die onder de generieke bestemmingscategorie “bos”, “overig groen”, “landbouw”, “recreatie” of “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” valt, naar een zone die onder de generieke bestemmingscategorie “bedrijventerreinen” valt
- van een zone die onder de generieke bestemmingscategorie “bos”, “overig groen”, “landbouw” of “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” valt, naar een zone die onder de generieke bestemmingscategorie “recreatie” valt
- van een zone die onder de generieke bestemmingscategorie “bos” of “overig groen” valt, naar een zone die onder de generieke bestemmingscategorie “landbouw” valt (nieuwe heffingsgrondslag als “spiegelbepaling” voor de verder te bespreken bestemmingswijzigingscompensatie.)
- van een zone die onder de generieke bestemmingscategorie “bos”, “overig groen” of “landbouw” valt, naar een zone die onder de generieke bestemmingscategorie “ontginningsgebied” valt (nieuwe heffingsgrondslag).

→ *Bij deze laatste heffingsgrondslag dient bij de berekening van de heffing rekening te worden gehouden met de aard van de nabestemming ; m.a.w. moet bij de begroting van de heffing rekening worden gehouden met :*

*1° de tijdelijkheid van de planbaten door de bestemmingswijziging naar ontginningsgebied*

*2° de (on)mogelijkheid tot economische valorisering van de nabestemming.*

25. Er wordt geopteerd voor een **progressieve tariefstructuur**.

De geschatte meerwaarde (= de planbaten)<sup>8</sup> wordt opgedeeld in een negental schijven (voorgesteld wordt om te werken met de schijven die ook worden toegepast in de wetgeving op de registratierechten).

Op de planbaten binnen elke schijf wordt een klimmend tarief toegepast (vertrekkende van 10% en stijgend, per 2,5 %, naar 30 %).

Het volledige bedrag van de heffing verkrijgt men dus door :

- het bedrag van de planbaten in de hoogste schijf te vermenigvuldigen met het belastingtarief in die hoogste schijf,
- die uitkomst op te tellen bij het totale bedrag van de heffing over de voorgaande schijven.

De voorgestelde tariefregeling zal wetenschappelijk worden geëvalueerd.

3 jaar na de inwerkingtreding van de nieuwe regeling zullen de tarieven worden geüpdatet en aangepast worden aan de maatschappelijke realiteit.

---

<sup>8</sup> Die planbaten worden verkregen als volgt. De huidige tariefstructuur van het DRO is blijkens de memorie van toelichting tot stand gekomen vanuit de idee dat men 20% van de geschatte meerwaarde (= de planbaten) belast. Het verstaat dus om de huidige decretale tarieven per vierkante meter te vermenigvuldigen met 5, om tot de planbaten (100%) te komen.

**26.** De berekening van de heffing (geen arrondissementele “correctiefactoren”) en de vrijstellingenregeling (cfr. de ontwerp teksten) dienen voor het overige **zo eenvoudig mogelijk** te worden gehouden, zonder complexe uitzonderingen.

**27. Bij de opmaak van de uitvoeringsplannen (en, overgangsmatig, de bestemmingsplannen) wordt reeds rekening gehouden met de planbatenheffing, wat betekent dat :**

- bij een uitvoeringsplan een grafisch plan wordt gevoegd waarin de omtrek wordt aangeduid van de percelen die in aanmerking komen voor een planbatenheffing, met kadastrale vermelding van de sectie, de nummers, de grootte en de aard van de percelen, en met vermelding van de naam van de eigenaars volgens de kadastrale gegevens,
- de eigenaars van een perceel dat in aanmerking komt voor planbatenheffing individueel in kennis worden gesteld van een ontwerpplan, vóór de aanvang van het openbaar onderzoek ; zij dienen hun bezwaren tegen de kwalificatie van hun perceel als “planbatenperceel” aan het voor de planopmaak bevoegde bestuur over te maken, zodanig dat betwistingen ter zake niet meer voor VLABEL kunnen of moeten worden gebracht.

**28.** De aanwending van de opbrengsten wordt geregeld als volgt :

- De door de organisatie van de heffing veroorzaakte meerkosten op de bestaansmiddelen moeten worden gedekt via een **voorafname op de bijkomende inkomsten**.
- De opbrengst van de planbatenheffing die voortkomt uit een **bestemmingswijziging naar “bedrijventerrein”** wordt aangewend als volgt :
  - indien de bestemmingswijziging voortkomt uit een **Vlaams RUP** : aanwending voor het **Rubiconfonds**
  - indien de bestemmingswijziging voortkomt uit een **provinciaal of gemeentelijk RUP**, wordt de opbrengst van de heffing doorgestort naar de provincie, resp. de gemeente ; deze lokale overheden wenden de middelen aan voor het **lokale ruimtelijke beleid**, bij voorkeur voor :
    - het realiseren van de ontvoogdingsvoorwaarden
    - planologische ruil
    - het voldoen van eventuele planschade.
- Het **saldo** van de inkomsten (zowel van de planbaten op gewestelijk, provinciaal als gemeentelijk vlak) wordt **projectmatig en strategisch** ingezet, om middelenversnippering tegen te gaan. Onder strategische projecten wordt ook begrepen : het lenigen van de noden van gemeenten die een belangrijke planschade lijden of belangrijke inspanningen leveren op het vlak van het grond- en pandenbeleid (stimulerende maatregelen om gronden te activeren en bestemmingen te realiseren).

Het principe geldt dat planbaten die door sociale huisvestingsmaatschappijen worden betaald, opnieuw worden ingezet voor het woonbeleid (bvb. voor strategische projecten die gericht zijn op het voorzien in een ruim bescheiden woonaanbod).

**29.** Het vooropgestelde tijdsplan voor de invoering van de planbatenheffing houdt in dat :

- de regeling in werking treedt onmiddellijk na de goedkeuring door het parlement van de ontwerp teksten (en dit ten laatste op 01.01.2009)– uiterlijk ook op die datum zal de nodige uitvoeringsreglementering zijn gefinaliseerd, in werking zijn getreden en operationeel zijn ;
- plannen waarvoor het openbaar onderzoek op die datum nog niet is aangevangen, aanleiding geven tot het verschuldigd zijn van de belasting. Als aanslagjaar geldt in principe het jaar volgend op het kalenderjaar van de inwerkingtreding van het plan.

## **I.7. Bestemmingswijzigingscompensatie**

### ***Algemeen***

**30.** Omtrent de vraag naar een vergoeding bij een bestemmingswijziging die aanleiding geeft tot een substantiële schade (buiten de planschaderegeling) werd volgend voorstel uitgewerkt :

- de *kapitaalschade* (geleden door eigenaars) wordt gecompenseerd middels een (residuaire) systematiek die uitgetekend wordt in het ontwerpdecreet-“grond- en pandenbeleid”, vanuit de filosofie dat deze schade voortvloeit uit ingrepen, vanuit planningsprocessen en maatregelen van grond- en pandenbeleid, in de eigendomsordening ; deze compensatieregeling wordt hieronder verder uitgetekend ;
- de vergoeding voor *gebruikersschade* (geleden door pachters e.d.) dient sectoraal te worden bekeken, nu deze schade inzonderheid voortvloeit uit sectorale gebruiksbepalingen die voortvloeien uit de kwalificatie van een gebied middels overdrukken op een uitvoeringsplan of een plan van aanleg, bvb. als Grote Eenheid Natuur (in Ontwikkeling). Bij dit sectoraal onderzoek zal steeds worden uitgegaan van een cumulatieverbod tussen nieuwe regelingen inzake gebruikersschade en andere vergoedingsregelingen.

Het voorgaande impliceert dat de besprekingen inzake de gebruikersschade mede gebaseerd dienen te worden op een inventaris en evaluatie van bestaande vergoedingsregelingen binnen het domein “natuurbehoud”, overeenkomstig volgende bepaling van het Vlaamse Regeerakkoord 2004-2009 :

*“We voeren een beleid gericht op een grotere toegankelijkheid van natuur voor iedereen. We realiseren de extra 38.000 ha natuurgebied en 10.000 ha bosgebied, zoals voorzien in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. We streven naar het behoud, het herstel en de versterking van de biologische diversiteit. We optimaliseren de mix aan instrumenten (aankoop, subsidiëring van aankoop, beheersovereenkomsten met resultaatsverbintenissen, grondruil, ...) en budgetten op basis van een objectieve evaluatie”.*

Als algemeen principe inzake kapitaalschade- en gebruikersschade geldt – het dient nogmaals beklemtoond – dat alle vooropgestelde systematieken residuaire zijn, i.e. subsidiair aan andere bestaande vergoedingsregelingen.

### ***Kapitaalschade***

**31.** Wat de kapitaalschade betreft wordt voorzien in een zgn. “bestemmingswijzigingscompensatie” (BWC).

**32.** Een bestemmingswijziging kan in aanmerking komen voor een BWC indien voldaan is aan volgende cumulatieve voorwaarden :

- Er is een **wijziging van de “grondkleur”** (uitzondering hierop vormt bvb. omzetting van een agrarisch gebied naar een agrarisch gebied met ecologische waarde of belang, valleigebieden). Duidelijkheidshalve wordt er op gewezen dat ook wijzigingen van “geel” naar “groen” of van “geel” naar “recreatiegebied” in aanmerking moeten komen.
- Er is geen sprake van een wijziging die aanleiding geeft tot de planbaten- of planschaderegeling van het DRO.
- De wijziging heeft betrekking op een terrein, groter dan ½ hectare.
- Er is sprake van een **waardevariatie van ten minste 20%**.

**33.** De BWC heeft een **subsidiair karakter**, wat betekent dat x % van de waardevariatie wordt gedekt, voor zover dit bedrag niet kan worden verkregen via diverse sectorale compensaties.

In dat verband weze opgemerkt dat de nodige uitvoeringsbepalingen zullen worden aangenomen ter operationalisering van art. 10, §2, tweede lid, van het Decreet Integraal Waterbeleid (vergoedingen t.g.v. de “noodzakelijke maatregelen” opgelegd in oeverzones).

**34.** De BWC wordt niet automatisch toegekend, doch op aanvraag.

De aanvragen worden ingediend binnen een termijn van één jaar (naar analogie van de regeling van art. 195quater DRO), te rekenen vanaf een datum die vastgesteld wordt met inachtneming van de mogelijkheid om voorafgaandelijk een aantal maatregelen uit te putten :

- indien de overheid een onteigeningsplan heeft opgesteld samen met het RUP, kan de aanvraag worden ingediend vanaf het verstrijken van de onteigeningstermijnen art. 74 DRO (uiteraard indien van de onteigeningsmogelijkheid<sup>9</sup> geen gebruik werd gemaakt).
- indien de overheid geen onteigeningsplan heeft opgesteld, kan de aanvraag worden ingediend vanaf het verstrijken van een nader te bediscussiëren termijn ; bij het bepalen van deze termijn zal ondermeer rekening worden gehouden met de bestaande regelingen op het vlak van de voorkeurechten en (te verruimen) regelingen betreffende aankoopplichten, vrijwillige aankoopmogelijkheden, e.d., zodanig dat de BWC-maatregel geen “rem” op deze maatregelen zet.

**35.** De aanvragen worden behandeld door een “rulingcommissie” (zoals bvb. de VLM), die de waarde van de geleden bijzondere schade bepaalt conform een objectieve methodiek.

## **I.8. Vormgeving**

**36.** In de schoot van de voorbereidende vergaderingen werd de suggestie gedaan om omtrent het grond- en pandenbeleid een afzonderlijk ontwerpdecreet voor te bereiden, dat simultaan met de overige ontwerpdecreetgeving zou worden behandeld.

Zoals hierboven gesteld, dienen eventuele regelingen betreffende gebruikersschadevergoeding sectoraal te worden bekeken en in sectorale regelgeving te worden vertaald.

De inwerkingtredingsdata van de verschillende decretale aanpassingen (ook de sectorale) dient gelijklopend te zijn.

---

<sup>9</sup> Wat deze onteigeningsmogelijkheid betreft, zal worden verduidelijkt dat de onteigeningsvergoeding kan bestaan uit een pecuniaire vergoeding en/of een (facultatieve) grondruil (via de Grondenbank).

## II. PLANOLOGIE

### **II.1. Basisprincipe : twee aanpassingsprocedures**

#### **II.1.1. Principiële toepassing van de huidige procedures**

37. In beginsel blijft de **huidige opmaakprocedure** voor structuurplannen en uitvoeringsplannen de te volgen weg, **ook bij aanpassingsprocessen**.

#### **II.1.2. Mogelijkheid van een geïntegreerde plannings- en uitvoeringsprocedure**

38. Voor de aanpak van situaties waarbij belangrijke en urgente ruimtelijke projecten met ruime strategische en maatschappelijke relevantie onvoldoende tijdig gerealiseerd kunnen worden omwille van een **onverenigbaarheid tussen het in het kader van het maatschappelijk waardevolle project op te maken uitvoeringsplan en het structuurplan van het betrokken beleidsniveau**, is geopteerd voor een **geïntegreerde plannings- en uitvoeringsprocedure, waarbij de aanpassing van (het bindend en mogelijk ook het richtinggevend gedeelte van) het structuurplan en de opmaak van een RUP gelijktijdig i.p.v. consecutief worden doorgevoerd**.

De geïntegreerde procedure komt in essentie neer op de bestaande RUP-procedure, waarin ten behoeve van de aanpassing van de betrokken bindende structuurplangedeelten specifieke elementen van het structuurplanningproces worden binnengebracht en met dien verstande dat in functie van flexibiliteit en effectiviteit op een beperkt aantal punten afgeweken wordt van het reguliere RUP-procédé.

39. Decretaal zal een duidelijk kader worden uitgetekend omtrent de **voorwaarden** waaronder de geïntegreerde plannings- en uitvoeringsprocedure kan worden toegepast.

Volgend voorstel (*zie bijlage voor indicatieve procedureschema's*) is in dat verband uitgewerkt :

*Wat het Vlaamse niveau betreft*

- dient er sprake te zijn van zgn. “ruimtelijke projecten van groot algemeen en strategisch belang”
- dient het Vlaams Parlement ten laatste op de vooravond van de voorlopige vaststelling van de ontwerpen door de Vlaamse Regering het groot algemeen en strategisch belang van het project te onderkennen, zoniet dienen de planprocedures consecutief te worden aangepakt
- gebeurt de erkenning door het Vlaams Parlement op basis van een regeringsdossier waarin het belang van één en ander wordt onderbouwd op basis van een gestaafde verwijzing naar o.a. internationaalrechtelijke zorgplichten en de creatie van kwalitatief hoogwaardige infrastructurele capaciteit als basis voor een duurzame maatschappelijke of economische benutting<sup>10</sup>.

*Wat het provinciale en gemeentelijke niveau betreft*, dient op analoge wijze sprake te zijn van belangrijke en grootschalige projecten van groot lokaal belang, waarbij de Vlaamse Regering voorafgaandelijk aan de voorlopige vaststelling het strategisch belang van het lokaal project dient te erkennen.

---

<sup>10</sup> In de memorie van toelichting zal een duidelijke omschrijving van deze projecten worden gegeven (mede aan de hand van praktijkvoorbeelden – bvb. de Oosterweelverbinding), zodanig dat misbruiken van deze uitzonderingsmogelijkheid vermeden kunnen worden.

## **II.2. “Brownfield”-faciliteiten voor Vlaamse (gewestelijke) ruimtelijke projecten van groot algemeen en strategisch belang**

40. Bij de opstart van de discussies omtrent het ontwerp van aanpassingsdecreet-RO bestond reeds een bereidheid om ten aanzien van zeer belangrijke projecten **op gewestelijk niveau** in een afwijkingsmogelijkheid te voorzien ten aanzien van procedurele aspecten van de bestaande regelgeving inzake goedkeuringen, machtigingen, vergunningen of subsidies, één en ander conform de systematiek die werd uitgewerkt in het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten (art. 13) (*mogelijke afwijkingen inzake : duurtijd van behandeltermijnen, chronologie van het procedureverloop, omvang van de voor het verkrijgen van een goedkeuring, machtiging, vergunning of subsidie aan te leveren informatie*).

In het kader van de voorgaande discussies werd geoordeeld dat dit facilitair kader perfect voorbehouden kan worden aan de **Vlaamse ruimtelijke projecten van groot algemeen en strategisch belang, die onder de geïntegreerde plannings- en uitvoeringsprocedure vallen**. Deze faciliteiten gelden logischerwijs niet ten aanzien van lokale (provinciale en gemeentelijke) projecten.

In de decreetgeving zal worden verduidelijkt dat de afwijkingsregeling niet kan worden benut om vrijstelling te verlenen van bij of krachtens decreet vastgestelde procedurestappen (bvb. voorgeschreven adviezen e.d.) ; de afwijkingen kunnen evenmin betrekking hebben op de inhoud van de betrokken goedkeuringen, machtigingen, vergunningen of subsidies. Uiteraard kan nimmer afgeweken worden van internationale of Europese regelingen.

## **II.3. Beperkte aanpassingen aan de reguliere structuur- en uitvoeringsplanningsprocedures**

41. In het DRO wordt duidelijk gemaakt **binnen welke uiterste termijn een openbaar onderzoek, eens aangekondigd, moet worden aangevat**.

Gekozen is voor een redelijke termijn van 45 dagen. Indien een reeds aangekondigd onderzoek niet wordt aangevat binnen deze 45 dagen-termijn, dient de procedure heropgestart te worden.

## **II.4. Verhouding structuurplanning - grond- en pandenbeleidsplanning**

42. De **grond- en pandenbeleidsplannings- en structuurplanningsprocessen** zullen op elkaar worden **afgestemd**.

Inzonderheid zullen maatregelen worden genomen :

- *wat betreft de Vlaamse grond- en pandenbeleidsplanning* : harmonisering van de tijdshorizon van het RSV en het (Vlaamse) Grond- en pandenbeleidsplan
- *wat betreft de lokale grond- en pandenbeleidsplanning* : voorzien van de mogelijkheid in hoofde van provincies en gemeenten die geen afzonderlijk grond- en pandenbeleidsplan hebben om een luik “grond- en pandenbeleid” in de structuurplannen op te nemen.

## **II.5. Zinvolle bindende bepalingen**

43. Bovendien het voorgaande moet erover worden gewaakt dat de bindende bepalingen in de lokale structuurplannen meer flexibel worden geformuleerd dan vandaag het geval is. Eén en ander zal inzonderheid worden gerealiseerd via een aanpassing van de omzendbrief RO 97/02 van 14 maart 1997 over het gemeentelijk structuurplanningsproces.

## **II.6. Actualisering themata stedenbouwkundige verordeningen**

44. Art. 54 van het DRO omschrijft de themata waarop de stedenbouwkundige voorschriften in stedenbouwkundige verordeningen betrekking kunnen hebben. Eén en ander betreft ondermeer “energiebesparingen en energierterugwinning”, “de instandhouding, de gezondheid, de veiligheid, de bruikbaarheid en de schoonheid van de wegen, de toegangen en de omgeving ervan”, “de maatregelen inzake het ruimtelijk begrenzen van milieuhinder”, etc.

Deze verwijzingen naar de ruimtelijke omschrijving van sectorale aspecten zijn duidelijk gedateerd en hanteren een woordgebruik dat niet meer in overeenstemming is met de actuele regelgeving.

45. Afgesproken is dat een voorstel zal worden geformuleerd om deze themata te **aligneren op de actuele terminologie**, zoals deze ondermeer in sectorale regelgeving gebruikt wordt.

Alleszins zal uitdrukkelijk worden verduidelijkt dat stedenbouwkundige verordeningen **energieprestatienormen kunnen uitzetten voor bvb. industrieterreinen of wijken, zonder aan de individuele energieprestatienormen voor gebouwen te kunnen raken** (deze laatste normen worden overeenkomstig art. 4, §1, van het EPB-decreet vastgesteld door de Vlaamse Regering). Uit de teksten moet ook blijken dat dergelijke normen geformuleerd kunnen worden **door ruimtelijke uitvoeringsplannen**.

Ook zal uitdrukkelijk de mogelijkheid worden voorzien **om middels stedenbouwkundige verordeningen voorschriften te formuleren die rekening houden met o.a. mobiliteitseffecten en waterhuishouding**.

## **II.7. Vormgeving**

46. De voorgestelde aanpassingen worden ingebracht in het DRO, met uitzondering van het gestelde onder II.4 (ontwerpdecreet-“grond- en pandenbeleid”).

### III. VERGUNNINGENBELEID

#### III.1. Zorgwonen

47. In de ontwerp teksten werd de term “zorgwonen” ingevoerd om maatschappelijk relevante vormen van kangoeroewonen e.a. via bepaalde ruimtelijke faciliteiten te ondersteunen, inzonderheid d.m.v. een voorwaardelijke vrijstelling van de vergunningsplicht (voor de wijziging van het aantal wooneenheden) indien i.f.v. het huisvesten van ten hoogste twee hulpbehoevenden of personen met beperkte woonbehoeften een ondergeschikte wooneenheid wordt gecreëerd binnen het bestaande woningvolume of binnen de bestaande uitbreidingsmogelijkheden. De vergunningsplichtige doch vrijgestelde handelingen dienen te worden gemeld conform het regime van de meldingsplicht. Indien het eigendomsrecht op de hoofdwoning en de zorgwoning wordt gesplitst, ontstaat wel een vergunningsplicht.

48. De creatie van een zorgwoning mag niet leiden tot de uitbreiding van zonevreemde woningen (in ruimtelijk kwetsbare gebieden).

#### III.2. Zonevreemde constructies

49. De bepalingen inzake zonevreemde constructies staan vandaag ingeschreven in de overgangsmaatregelen van het DRO (artt. 145-145quater DRO). Zij hebben slechts betrekking op door gewestplannen of algemene plannen van aanleg aangewezen gebieden. Eén en ander betekent dat gemeenten er bij de invoering van de structuur- en uitvoeringsplannen toe gehouden zijn de problematiek van de zonevreemdheid via een (afzonderlijk) ruimtelijk uitvoeringsplan op te lossen. **De ontwerp teksten maken de huidige bepalingen inzake zonevreemdheid “generiek”** ; deze bepalingen zullen de overheid binden als volgt :

- indien een zonevreemde constructie niet onder een ruimtelijk uitvoeringsplan ressorteert, zijn de decretale basisrechten van toepassing
- een gemeenteoverheid kan een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan betreffende zonevreemde constructies vaststellen, met dien verstande dat de planvoorschriften de decretale basisrechten slechts kunnen aanvullen en uitbreiden, doch strenger kunnen zijn op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Bovenstaande generieke regeling **zal niet gelden in ruimtelijk kwetsbare gebieden**<sup>11</sup> (die niet meer onder de huidige overgangsregeling inzake zonevreemdheid vallen en onder de structuur- en uitvoeringsplanningssystematiek sorteren) ; voor die gebieden zal desgevallend via uitvoeringsplanning in een **planologische oplossing** moeten worden voorzien.

Voor het geval het bevoegde planniveau evenwel blijft stilzitten, zal een procédé worden ontwikkeld, analoog aan de werkwijze van het “planologisch attest” (aan te vragen bij het hogere beleidsniveau) ; de afgifte van dergelijk attest verplicht tot de opmaak van een geëigend uitvoeringsplan ; op vraag van de houder van het attest worden de in het vooruitzicht gestelde stedenbouwkundige bepalingen gehanteerd bij de beoordeling van een aangevraagde vergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op niet-verkrotte en hoofdzakelijk vergunde constructies en zich beperkt tot kortetermijnbehoeften.

50. Duidelijkheidshalve dient gesteld dat ook de regeling van (huidig) art. 195bis, eerste lid, 3°, DRO generiek wordt gemaakt ; conform deze regeling kunnen stabiliteitswerken (“instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit) ten aanzien van een bestaande vergunde en niet-verkrotte constructie in principe worden vergund **in alle bestemmingsgebieden**.

<sup>11</sup> In de zin van de regeling als uitgewerkt in randnr. 51.

### **III.3. “Ruimtelijk kwetsbare gebieden” (vergunningen- en handhavingsbeleid)**

51. Het begrip “ruimtelijk kwetsbaar” gebied wordt zowel voor het vergunningen- als voor het handhavingsbeleid op uniforme wijze gedefinieerd.

Zullen worden beschouwd als ruimtelijk kwetsbaar :

- de volgende gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen, gewestplannen of plannen van aanleg :
  - agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
  - bosgebieden,
  - brongebieden,
  - groengebieden,
  - natuurgebieden,
  - natuurgebieden met wetenschappelijke waarde,
  - natuurontwikkelingsgebieden,
  - natuurreservaten,
  - overstromingsgebieden,
  - valleigebieden,
- parkgebieden, behoudens in die gevallen waar zij conform de huidige regelgeving niet onder het regime van de kwetsbare gebieden vallen (art. 145, §1, eerste lid, 4°, DRO ; art. 145bis, §1, vierde lid, DRO),
- het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), als vermeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Het VEN omsluit zowel de GEN (Grote Eenheden Natuur) als de GENO (Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling).
- de beschermde duingebieden en de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens artikel 52, §1, van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud.

### **III.4. Fine-tuning vergunningenbeleid – Decreet Integraal Waterbeleid**

52. Decretaal zal worden bepaald **dat bij het beoordelen van een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning reeds rekening moet worden gehouden met de waterbergende functie van middels waterbeheerplannen afgebakende overstromingsgebieden, ook al zijn deze nog niet ruimtelijk vertaald.** Dit voorstel kan worden geoperationaliseerd door aanpassingen van het decretale artikel over de watertoets (art. 8 DIWB). Deze aanpassingen zullen waarborgen dat een vergunningsplichtige handeling die onverenigbaar is met de waterbergende functie van een door een waterbeheerplan aangewezen overstromingsgebied beschouwd wordt als *“een handeling die een mogelijk schadelijk effect veroorzaakt”*, en aldus onderworpen is aan art. 2 van het “Watertoets-BVR” van 20 juli 2006 (verplichting tot het opleggen van voorwaarden resp. compensaties of het weigeren van de vergunning).

### **III.5. Schraping van het bindend karakter van sectorale adviezen**

53. Consensus bestaat over het feit dat het bindend karakter van de sectorale adviezen principieel uit de vergunningsprocedure werd geschrapt ter vrijwaring van het “ruimtelijk” karakter van de stedenbouwkundige vergunning. In de toelichting dient te worden verduidelijkt dat de Formele Motiveringswet niettemin inhoudt dat het afwijken van een verplicht in te winnen advies slechts kan geschieden op grond van veruitwendigde en draagkrachtige motieven.

Bij BVR zal echter een lijst worden vastgesteld van bindende adviezen, voor zover dit genoodzaakt wordt omwille van (internationale) hogere rechtsnormen of federale normen (bvb. militair, nucleair,...).

### **III.6. Advies Monumenten & Landschappen bij sloopvergunningen van geïnventariseerd bouwkundig erfgoed**

54. Er bestaat eensgezindheid over de optie om aan het afleveren van sloopvergunningen ten aanzien van geïnventariseerd bouwkundig erfgoed (dat niet is opgenomen in de databank van het beschermd erfgoed) het advies van Monumenten & Landschappen vooraf te laten gaan.

### **III.7. Definitief karakter van milieu- en stedenbouwkundige vergunning**

55. Op 30.05.2007 werd het voorstel van decreet van de heren Patrick Lachaert, Bart Martens, Erik Matthijs en Karlos Callens, mevrouw Hilde Crevits en de heer Jos Bex "houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wat de verhouding tussen de milieuvergunning en de bouwvergunning betreft" ingediend. Dit voorstel van decreet werkt een knelpunt weg op het vlak van de koppeling tussen milieu- en stedenbouwkundige vergunning.

De principes van het voorstel van decreet zullen ook in de ontwerp teksten als dusdanig worden overgenomen.

### **III.8. Flexibilisering van de beroepsprocedure**

56. Vandaag staat tegen een vergunningsbeslissing van een college van burgemeester en schepenen een dubbel administratief beroep open (bij de bestendige deputatie en, op vordering van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, bij de Vlaamse Regering), en een juridictioneel beroep bij de Raad van State. In de twee administratieve beroepstrappen worden telkens legaliteit én opportuniteit bekeken. Bij de Raad van State wordt de legaliteit van de beslissing getoetst.

Er wordt voorgesteld om deze procedure te stroomlijnen als volgt<sup>12</sup> :

In een eerste fase kan een **administratief beroep** worden ingesteld **bij de bestendige deputatie** (*legaliteit en opportuniteit*) ; bij het afwijzen van een beroep kan de bestendige deputatie een gezaghebbend advies verlenen m.b.t. de voorwaarden conform dewelke de vergunning wél kan worden verleend, wat het opstarten van een nieuwe vergunningsprocedure sterk kan bespoedigen en vereenvoudigen.

In een tweede fase kan een **jurisdictioneel beroep** worden ingesteld bij een **administratief rechtscollege** dat ondersteund wordt vanuit de administratie RO ; het college voert (louter) een *legaliteitstoets* door. Het college neemt alle rechten van verdediging in acht (hetgeen ondermeer een mondelinge zitting impliceert). Tegen de beslissingen van het college kan administratief cassatieberoep worden ingesteld bij de Afdeling Administratie van de Raad van State, één en ander cfr. art. 14, §2, Gec.W.Raad van State.

Alle belanghebbenden kunnen bij de bestendige deputatie en het administratief college in beroep komen (cfr. Verdrag van Aarhus).

In het decreet worden strikte termijnen ingeschreven, zodanig dat in de nieuw uitgetekende werkwijze zeker en vast sneller tot een definitieve uitspraak wordt gekomen.

Het college wordt beperkt uitgebouwd doch goed ondersteund.

---

<sup>12</sup> Eén en ander naast hetgeen hierboven reeds is gesteld, m.n. dat de vergunningsprocedures uit het DRO en deze voor de niet-ontvoogde gemeenten uit het Coördinatiedecreet van 1996 tekstueel zullen worden geïntegreerd en waar mogelijk op elkaar zullen worden afgestemd.

Er wordt gedacht aan een college samengesteld uit drie rechters (1 voorzitter-jurist en 2 effectieve bijzitters-materiedeskundigen (waarvoor 2 plaatsvervangende bijzitters-materiedeskundigen worden aangewezen)). Bijkomend dient ondersteunend personeel te worden aangewezen (bv. griffie, referendarissen, administratie).

Volgende timing wordt voorgesteld :

- Het college spreekt zich uit over alle dossiers waarbij het beroep tegen de beslissing van de bestendige deputatie wordt ingesteld vanaf 1 juli 2008.
- Alle beroepen die daarvoor worden ingesteld, worden behandeld conform de bestaande systematiek (= behandeling door minister, mogelijkheid van beroep bij de Raad van State).

**57.** De zgn. "art. 127-aanvragen" (aanvragen door publiekrechtelijke rechtspersonen of aanvragen voor handelingen van algemeen belang) worden blijvend behandeld door de Vlaamse Regering (bij delegatie : de minister) of de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar, of (o.m. voor niet-MER-plichtige projecten) de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen de beslissingen van deze ambtenaren kan wel een juridictioneel beroep bij het administratief rechtscollege worden ingesteld (ook door belanghebbende derden).

In dat verband zal nog worden nagegaan of art. 127 DRO niet strikter moet worden geformuleerd, in die zin dat teruggekeerd wordt naar de initiële bedoeling, m.n. vermijden dat *hogere* overheidsinstanties voor het verkrijgen van een vergunning afhankelijk zouden zijn van het college van burgemeester en schepenen of dat schepencolleges van *verschillende* gemeentes tegenstrijdige beslissingen zouden nemen.

### **III.9. As built-attest**

**58.** Er wordt een decretale rechtsgrond ontwikkeld voor het zgn. as built-attest, zijnde een attest waarin wordt verklaard dat handelingen betreffende een constructie niet of slechts marginaal afwijken van het vergunde plan. In geval van marginale afwijkingen treedt het as built-attest in de plaats van het vergunde plan.

Een as built-attest wordt afgeleverd door van overheidswege erkende (rechts)personen.

De Vlaamse Regering bepaalt de maximumprijs van een attest.

**59.** Een as built-attest wordt verplicht aangevraagd door de verkrijger van een stedenbouwkundige vergunning betreffende een constructie, wanneer deze vergunning afgeleverd is na een door de Vlaamse Regering te bepalen datum (in de toekomst). De aanvraag voor het as built-attest gebeurt na het verwezenlijken van de vergunning. De kosten van het attest worden gedragen door de verantwoordelijke architect.

Een as built-attest kán worden aangevraagd door de overdrager van een constructie, of van zakelijke of persoonlijke rechten daarop.

De Vlaamse Regering kan de gevallen bepalen waarin een as built-attest kan of moet worden aangevraagd in het geval van handelingen betreffende een constructie het voorwerp uitmaken van een melding. In dat geval geldt het gemelde plan als referentiedocument.

**60.** Wanneer een meer dan marginale afwijking van het bouwplan wordt vastgesteld, wordt de aanvrager in staat gesteld de constructie in overeenstemming te brengen met het vergunde bouwplan, zonder dat voor deze aanpassingswerken een bijkomende stedenbouwkundige vergunning nodig is.

### **III.10. Vormgeving**

**61.** De voorgestelde aanpassingen worden ingebracht in het DRO.

De institutionele en formele bepalingen m.b.t. het college als vermeld onder III.7 worden evenwel toegevoegd als bijlage bij het DRO, om het decreet niet onnodig te verzwaren met organisatorische regelingen.

## IV. HANDHAVINGSBELEID

### IV.1. Een duidelijk beleidskader

62. Op advies van de Hoge Raad voor het herstelbeleid (om te vormen tot “het Handhavingscollege” – zie verder) legt de Vlaamse Regering beleidsregels vast met betrekking tot een strategische, programmatische en onderling afgestemde uitoefening van de bevoegdheden van de ambtenaren, belast met het opsporings-, vaststellings-, herstellvorderings- en uitvoeringsbeleid.

De beleidsregels worden vastgesteld in een “handhavingsplan” dat een tijdshorizon heeft van +/- 5 jaar.

63. Betreffende de bevoegdheids- en werkverdeling tussen het gewestelijke en lokale niveau zal worden vertrokken vanuit de filosofie als verwoord in het antwoord van minister Dirk Van Mechelen op de vraag om uitleg ter zake van Mevr. M. Hostekint, opgenomen in het Commissieverlag C135-LEE18 dd. 15 maart 2007.

64. De ontwerp teksten zullen een kader bieden omtrent de wijze waarop gemeenten inkomsten kunnen genereren en aanwenden ten bate van het lokale beleid inzake handhaving.

### IV.2. Een geherstructureerde Hoge Raad voor het herstelbeleid

#### *Ruimere omschrijving van de bevoegdheden*

65. De Hoge Raad voor het herstelbeleid wordt hervormd tot een Handhavingscollege met volgende (bestaande en bijkomende) bevoegdheden :

1e. *het verlenen van een advies* over :

- herstellvorderingen
- het opstarten van een ambtshalve uitvoering

met dien verstande dat het bestuur een herstellvordering kan indienen of een herstellmaatregel ambtshalve kan uitvoeren op voorwaarde dat een meerderheid van de leden van het Handhavingscollege daarover een positief advies uitbrengt

2e. *het beslissen over gemotiveerde verzoeken om kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van verbeurde dwangsommen* die werden opgelegd als uitvoeringsmodaliteit van een rechterlijke handhavingsmaatregel binnen het beleidsveld ruimtelijke ordening, rekening houdend met het gedrag van de verzoeker, de handelingen die zijn gesteld om te voldoen aan de rechterlijke veroordeling en de billijkheid.

3e. *het beslissen over het betekenen van “oude” vonnissen of arresten*<sup>13</sup> waarbij een herstellmaatregel werd opgelegd, met dien verstande dat :

- bij volgende zaken **géén tussenkomst** en beoordeling door het Handhavingscollege vereist is (er móet worden betekend) :
  - bij constructies in **ruimtelijk kwetsbaar gebied** (nieuwe definitie)
  - in geval van **recidive** of bij de **verbreking van een stakingsbevel**
  - indien een constructie **zonder vergunning** is gebouwd **in strijd met de essentiële bestemmingsvoorschriften** (essentieel = bestemmingsvoorschriften verbonden aan de grondkleur van het gebied)

<sup>13</sup> Een functionele en juridisch onderbouwde omschrijving van deze “oude” vonnissen of arresten zal worden ontwikkeld (+/- zaken tot 1995-'96).

- de Hoge Raad beslist bij **gewone meerderheid** en zijn beslissing dient te **motiveren** aan de hand van decretale beoordelingscriteria, zoals :
  - de rechten van derden (is er al dan niet ruimtelijke overlast voor burens?)
  - de weerslag van de constructie op de goede ruimtelijke ordening
  - de billijkheid.

**4e.** *het formuleren van aanbevelingen inzake het herstel- en handhavingsbeleid.*

**66.** Het Handhavingscollege is en blijft een orgaan van actief bestuur (= een administratief orgaan, geen rechtcollege).

Bij de omvorming van de Hoge Raad tot het Handhavingscollege is het tevens de bedoeling om het profiel van de huidige leden van de Hoge Raad aan te houden. Het aantal leden blijft behouden op 7, waarbij de huidige leden van de Hoge Raad prioritair in het Handhavingscollege zullen worden aangesteld.

#### ***Aspecten betreffende de werkwijze van het Handhavingscollege***

**67.** In het handhavingsplan (zie boven) legt de Vlaamse Regering op advies van het Handhavingscollege vast welke zaken ambtshalve worden “afgehamerd” (behoudens indien bijzondere redenen nopen tot een “evocatie” door het Handhavingscollege). Mogelijke zaken die worden “afgehamerd”, zijn :

- vorderings- en uitvoeringsmaatregelen in hoofde van “ontvoogde gemeenten” in niet-kwetsbare gebieden
- herstellvorderingen die een meerwaarde betreffen die een bepaald bedrag niet te boven gaat.

**68.** De adviezen van het Handhavingscollege betreffende een herstellvordering worden toegevoegd aan deze vordering.

#### ***Meer decretale aandacht voor de doorstroomprocedure in de schoot van het Handhavingscollege***

**69.** Het DRO omvat geen grondige verankering van de procedures bij de huidige Hoge Raad voor het herstelbeleid.

Er is een denkpieste om het procedureverloop bij het Handhavingscollege duidelijker vast te leggen en om een aantal structurele waarborgen voor de rechten van verdediging in te schrijven, o.a. :

- mogelijkheid van hoorzittingen bij beoordeling van de billijkheid van een herstellvordering of –maatregel
- mogelijkheid om derden-benadeelden te horen.

### **IV.3. Redelijke termijnen in het handhavingsrecht**

#### ***Doortrekken filosofie “verjaringsdecreet”***

**70.** Er wordt voorgesteld om een interpretatief artikel in het DRO in te schrijven dat stelt dat het verjaringsdecreet de instandhouding principieel als misdrijf geschrapt heeft ; er kan voor het gedepenaliseerd instandhoudingsmisdrijf dus geen herstelmaatregel meer gevorderd en opgelegd worden.

Deze regeling heeft geen effect op het vaste principe dat de instandhouding van stedenbouwmisdrijven in ruimtelijk kwetsbare gebieden zelf een misdrijf uitmaakt.

#### ***Verval herstellvordering***

**71.** Er wordt een uitdrukkelijke decretale regeling uitgewerkt inzake de termijn waarna herstellvorderingen van overheidswege (ter dekking van de schade toegebracht aan de goede ruimtelijke ordening<sup>14</sup>) niet meer kunnen worden ingesteld (onverminderd de gemeenrechtelijke schorsings- en stuitingsregelingen).

Deze regeling gebeurt aan de hand van een correcte en transparante driedeling tussen gebiedsindelingen :

- a) In ruimtelijk kwetsbaar gebied geldt een “nultolerantie”. In deze gebieden blijven stedenbouwmisdrijven strafrechtelijk en burgerrechtelijk onverjaarbaar ; (ook) de herstellvordering verjaart niet.
- b) In “**openruimtegebied**” (= andere gebieden dan deze als bedoeld in a) en c)) vervalt de mogelijkheid om een herstellvordering in te stellen **sowieso vanaf 10 jaar vanaf het plegen van het misdrijf**.
- c) In gebieden voor **gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, industrie en wonen** (in ruime zin) vervalt de mogelijkheid om een herstellvordering in te stellen **sowieso 5 jaar vanaf het plegen van het misdrijf**.

### **IV.4. Lot van onwettig opgerichte bouwwerken**

**72.** Wederrechtelijk opgerichte of in stand gehouden constructies waarvoor de door de rechter bevolen bouw- of aanpassingswerken zijn uitgevoerd of waarvoor de opgelegde meerwaardevergoeding werd betaald, worden nimmer als vergund beschouwd.

Ten aanzien van die constructies zijn enkel instandhoudings- en onderhoudswerken mogelijk.

### **IV.5. Geen opeenvolging van herstellvorderingen omtrent hetzelfde misdrijf**

**73.** Een overheid die herstel vordert, moet op voorhand een keuze maken tussen ofwel een vordering in het kader van een strafrechtelijke procedure, ofwel een vordering bij de burgerlijke rechter.

Dat betekent bvb. dat een overheid die via penale weg herstel vordert, en geconfronteerd wordt met een beslissing tot seponering, nadien in principe geen herstellvordering kan indienen bij de rechtbank van eerste aanleg.

---

<sup>14</sup> Deze termijn heeft dus geen betrekking op de verjaring van vorderingen die worden ingesteld in het kader van enige civielrechtelijke aansprakelijkheid.

Enkel het Handhavingscollege kan de overheid machtigen om zo'n consecutieve herstellvordering in te dienen, rekening houdend met zowel de billijkheid als met het belang van het herstel van een goede ruimtelijke ordening.

#### **IV.6. Meer aandacht voor minnelijke schikking (in het DRO thans "transactie" genoemd) en bemiddeling**

74. Voorgesteld wordt om te werken aan een model waarin de stedenbouwkundige inspecteur, voorafgaand aan verdere procedurele stappen, de betrokkene in staat moet stellen om op basis van vrijwilligheid de goede ruimtelijke ordening te herstellen, ofwel door een herstel in de oorspronkelijke staat, ofwel door bouw- of aanpassingswerken (binnen de vigerende stedenbouwkundige voorschriften).

75. Een minnelijke schikking is echter niet mogelijk in geval van ernstige misdrijven ; een voorstel tot omschrijving van deze "ernstige misdrijven" zou kunnen zijn :

- zonder vergunning bouwen
- inbreuken die een last leggen op een naburig erf
- het kennelijk ingaan tegen de bestemmingsvoorschriften in ruimtelijk kwetsbaar gebied/betreffende wegen waarop een publiek recht van doorgang rust.

76. Aan het Handhavingscollege wordt de bevoegdheid toegewezen om (op vraag) als bemiddelingsorgaan tussen stedenbouwkundige inspectie en overtreder op te treden. Het Handhavingscollege beoordeelt vooraf de ernst en de haalbaarheid van het bemiddelingsverzoek.

77. Er wordt verduidelijkt dat, in afwijking van het gemene recht, de minnelijke schikking ook mogelijk is nadat de strafvordering is ingesteld.

#### **Opmerking**

78. Bij de uitwerking van de decretale teksten zal de problematiek van de overgangsmaatregelen een bijzonder punt van aandacht zijn.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, en Ruimtelijke Ordening,

Dirk VAN MECHELEN

## **BIJLAGEN (indicatieve tabellen)**

***Schema 1.*** Vergelijking opmaak RSV – gewestelijk uitvoeringsplan – geïntegreerde procedure

***Schema 2.*** Vergelijking opmaak provinciaal/gemeentelijk structuurplan – uitvoeringsplan – geïntegreerde procedure

**Schema 1**

<p><b>SCHEMATISCHE VERGELIJKING</b></p> <p><i>Opmaak RSV – Gewestelijk RUP – Geïntegreerde Procedure</i></p>
--

*In functie van de vergelijkbaarheid zijn alle gecursiveerde en in vet aangegeven termijnen gerekend vanaf de start van het openbaar onderzoek (O.O.), ook al rekent de decreetgeving vanaf een andere startdatum.*

***De tijdwinst bij de geïntegreerde procedure bestaat niet enkel uit de beperkte verkorting van de RUP-procedure, maar ook uit het feit dat de structuurplannings- en de uitvoeringsprocedures niet consecutief dienen te worden uitgevoerd ; zij worden “in elkaar geschoven”.***

Opmaak RSV	Opmaak Gewestelijk RUP	Geïntegreerde procedure
Beslissing tot opmaak (VlaReg) ↓	Beslissing tot opmaak (VlaReg) ↓	Beslissing tot opmaak (VlaReg) + vraagstelling aan Parlement m.b.t. strategisch belang ↓
Opmaak voorontwerp ↓	Opmaak voorontwerp ↓	Opmaak voorontwerp ↓
Adviezen over voorontwerp (VLACORO - SARO) + plenaire vergaderingen ↓	Plenaire vergaderingen ↓	Plenaire vergaderingen + (enkel over structuurplan) adviezen (VLACORO – SARO) ↓
Opmaak ontwerp ↓	Opmaak ontwerp ↓	Opmaak ontwerp ↓
		Oordeel Parlement over het strategisch belang van het project (stilzwijgen = afwijzen) ↓
Voorlopige vaststelling (VlaReg) ↓	Voorlopige vaststelling (VlaReg) ↓	Voorlopige vaststelling (VlaReg) ↓
Aankondiging openbaar onderzoek binnen 45 d. ↓	Aankondiging openbaar onderzoek binnen 45 d. ↓	Aankondiging openbaar onderzoek binnen 45 d. ↓
O.O. - 90 d. + verzending aan Parlement + adviezen ↓	O.O. - 60 d. + adviezen ↓	O.O. – 60 d. + verzending aan Parlement + adviezen ↓
VLACORO-advies aan Parlement <b>— 150 of 210 d. na start O.O. —</b> ↓	VLACORO-advies <b>— 150 of 180 d. na start O.O. —</b> ↓	VLACORO-advies aan Parlement en VlaReg <b>— 105 d. na start O.O. — geen verlenging mogelijk</b> ↓
Advies Parlement <b>— 180 of 240 d. na start O.O. —</b> ↓		

Definitieve vaststelling (VlaReg) <b>— 240 of 300 d. na start O.O. —</b>  ↓	Definitieve vaststelling (VlaReg) <b>— 240 of 270 d. na start O.O., met mogelijkheid tot verlenging met 60 d. en met opschorting gedurende de termijn voor een RvSt- advies (30 d.) —</b>  ⇒ max. <b>360 d. na start O.O.</b>  ↓	Definitieve vaststelling structuurplan en principebeslissing over RUP (VlaReg) <b>— 150 d. na start O.O. —</b>  ↓
Bekrachtiging bindend gedeelte door Parlement <b>(binnen 300 of 360 d. na start O.O.)</b> ↓		Bekrachtiging bindend gedeelte structuurplan Parlement + RvSt-advies over RUP (indien nodig) <b>— 210 d. na start O.O. —</b> ↓
		Definitieve vaststelling RUP (VlaReg) – geen verlenging mogelijk <b>— 240 d. na start O.O. —</b> ↓
Bekendmaking B.S.  ↓	Bekendmaking in B.S. binnen 60 d. na vaststelling ↓	Bekendmaking in B.S. binnen 60 d. na vaststelling ↓
Inwerkingtreding 14 d. na bekendmaking	Inwerkingtreding 14 d. na bekendmaking	Inwerkingtreding 14 d. na bekendmaking

**Schema 2**

**SCHEMATISCHE VERGELIJKING**

*Opmaak provinciaal/gemeentelijk Structuurplan & RUP - Geïntegreerde Procedure*

*In functie van de vergelijkbaarheid zijn alle gecursiveerde en in vet aangegeven termijnen gerekend vanaf de start van het openbaar onderzoek (O.O.), ook al rekent de decreetgeving vanaf een andere startdatum.*

***De tijdwinst bij de geïntegreerde procedure bestaat niet enkel uit de beperkte verkorting van de RUP-procedure, maar ook uit het feit dat de structuurplannings- en de uitvoeringsprocedures niet consecutief dienen te worden uitgevoerd ; zij worden "in elkaar geschoven".***

<b>Opmaak provinciaal/ gemeentelijk Structuurplan</b>	<b>Opmaak PRUP/GRUP</b>	<b>Geïntegreerde procedure</b>
Beslissing tot opmaak (Raad)  ↓	Beslissing tot opmaak (B.D./CBS)  ↓	Beslissing tot opstart procedure (Raad) + vraagstelling aan VlaReg (provincie) resp. bestendige deputatie (gemeente) m.b.t. strategisch belang ↓
Opmaak voorontwerp ↓	Opmaak voorontwerp ↓	Opmaak voorontwerp ↓
Adviezen + plenaire vergaderingen ↓	Plenaire vergaderingen ↓	Plenaire vergaderingen + (enkel over structuurplan) adviezen ↓
Opmaak ontwerp ↓	Opmaak ontwerp ↓	Opmaak ontwerp ↓
		Oordeel VlaReg/bestendige deputatie over het strategisch belang van het project (stilzwijgen = afwijzen) ↓
Voorlopige vaststelling (Raad) ↓	Voorlopige vaststelling (Raad) ↓	Voorlopige vaststelling (Raad) ↓
Aankondiging openbaar onderzoek binnen 45 d. ↓	Aankondiging openbaar onderzoek binnen 45 d. ↓	Aankondiging openbaar onderzoek binnen 45 d. ↓
O.O. - 90 d. + adviezen  ↓	O.O. - 60 d. + adviezen  ↓	O.O. - 60 d. + adviezen  ↓
PROCORO/GECORO- advies — 150 of 210 d. na start O.O. — ↓	PROCORO/GECORO- advies — 150 of 180 d. na start O.O. — ↓	PROCORO/GECORO- advies — 105 d. na start O.O. — <b>geen verlenging mogelijk</b> ↓

Definitieve vaststelling (Raad) <b>— 210 of 270 d. na start O.O. —</b>  ↓	Definitieve vaststelling (Raad) <b>— 240 of 270 d. na start O.O., met mogelijkheid tot verlenging met 60 d.—</b>  ⇒ max. <b>330 d. na start O.O.</b>  ↓	Definitieve vaststelling (Raad) <b>— 165 d. na start O.O. — geen verlenging mogelijk</b>  ↓
Goedkeuring door VlaReg/B.D. <b>— binnen 270 of 330 d. na start O.O. —</b> herinnering mogelijk die extra termijn van 20 d. doet lopen —  ⇒ max. <b>350 d. na start O.O.</b>  ↓	Goedkeuring door VlaReg/B.D. <b>— binnen 300 of 330 d. na start O.O. —</b> herinnering mogelijk die extra termijn van 35 d. doet lopen —  ⇒ max. <b>365 d. na start O.O.</b>  ↓	Goedkeuring door VlaReg <b>— binnen 225 d. na start O.O. —</b>  ↓
	Eventuele beroepsprocedure bij VlaReg tegen goedkeuring GRUP of tegen stilzitten B.D. (te beslissen binnen 60 d. na instellen beroep)  ↓	(Geen beroep mogelijk – VlaReg staat t.a.v. alle niveaus in voor de goedkeuringsbeslissing)
Bekendmaking B.S.  ↓	Bekendmaking in B.S. binnen 60 d. na vaststelling  ↓	Bekendmaking in B.S. binnen 60 d. na vaststelling  ↓
Inwerkingtreding 14 d. na bekendmaking	Inwerkingtreding 14 d. na bekendmaking	Inwerkingtreding 14 d. na bekendmaking