

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2015/36041]

17 JULI 2015. — Besluit van de Vlaamse Regering houdende wijziging van artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van artikel 1, 3, 5, 6, 8 en 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw,

Verslag aan de leden van de Vlaamse Regering

1. Situering

Artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt:

“Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning :

[...]

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

[...]”.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen geeft uitvoering aan deze VCRO-bepaling. Een aantal van de bepalingen in artikel 2, § 1, van het besluit leveren vandaag problemen op. Vandaar dat het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 gewijzigd wordt.

Artikel 4.4.23 VCRO bevat bepalingen rond de basisrechten voor zonevreemde functiewijzigingen.

Een van de voorwaarden waaraan voldaan moet worden is dat de functiewijziging dient voor te komen op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

Deze toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen werden vastgelegd bij besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

De wijziging van het besluit van 14 april 2000 noodzaakt ook enkele terminologische aanpassingen aan het besluit van 28 november 2003.

2. Inhoudelijke bespreking van de wijzigingen

1° de vrijstelling van vergunning voor functiewijzigingen van andere functies naar gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen was zeer soepel en kan aanleiding geven tot ruimtelijk ongewenste ontwikkelingen. Dit was des te meer een knelpunt nu dergelijke functies meer en meer door private (en soms zelfs commerciële) initiatieven worden ingevuld en niet langer door overheden of van overheden afhankelijke instellingen. Vandaar dat we er voor opteren om van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen een volwaardige hoofdfunctie te maken.

2° Een hotel behoort zowel tot de functiecategorie “verblijfsrecreatie” als tot de functiecategorie “horeca”. Dergelijke overlap is verwarrend en komt de rechtszekerheid niet ten goede. Vandaar dat we ervoor kiezen om hotel niet langer in dezelfde categorie als restaurant of café op te nemen. De ruimtelijke impact is immers volledig anders. Een hotel is een vorm van verblijfsrecreatie.

3° De bestaande functiecategorie “handel, horeca, kantoren en diensten” is zeer omvangrijk en bevat functies met een totaal onvergelykbare ruimtelijke impact. Vandaar dat we vaststellen dat verschillende gemeenten via gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen meer differentiatie pogen aan te brengen. We lossen deze problematiek echter best op algemene wijze op. Vandaar opteren we ervoor om hiervan drie volwaardige hoofdfuncties te maken, te weten:

- detailhandel
- dancing, restaurant en café
- kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen.

Deze opsplitsing kadert ook in de toekomstige ontwikkeling van de omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten (integratie van de bestaande socio-economische vergunning in de omgevingsvergunning, aangekondigd in het regeerakkoord).

4° De categorie “diensten” wordt duidelijker benoemd als “dienstverlening” en apart ondergebracht samen met de kantoorfunctie en de vrije beroepen.

5° Gebouwen met een militaire functie krijgen omwille van de ruimtelijk sterk verschillende impact, een aparte hoofdfunctie toegewezen. Op deze wijze wordt het toekennen van een andere functie aan voormalige gedesaffekteerde militaire gebouwen, vergunningsplichtig.

3. Verklaring van de nieuwe functiecategorieën

1° *wonen*

Met wonen wordt residentieel wonen bedoeld. Gebouwen bedoeld voor tijdelijk verblijf (vakantiehuisjes) vallen hier niet onder. Zij behoren tot de functiecategorie ‘verblijfsrecreatie’.

Ook landbouwbedrijfswoningen vallen hier niet onder. Zij behoren tot de functiecategorie ‘land- en tuinbouw in de ruime zin’. De conciërgewoning bij een industrieel bedrijf valt niet onder de categorie ‘wonen’ maar onder ‘industrie en bedrijvigheid’. Dezelfde redenering gaat op voor alle conciërgewoningen.

Wanneer woningen boven gebouwen met een andere functie zijn opgetrokken en functioneel niets te maken hebben met deze functie, dan hebben ze wel de functie “wonen”. Het gebouw in kwestie heeft dan twee hoofdfuncties.

2° *verblijfsrecreatie*

Onder deze categorie vallen vakantiechalets, maar ook hotels, bed and breakfast, gebouwen voor jeugdkampen, ...

3° *dagrecreatie, met inbegrip van sport*

Het gaat om gebouwen met een recreatieve functie zonder dat er overnacht wordt. Een aantal voorbeelden: sporthal, bowlinghal, gebouw voor paintballen, kantine en kleedruimte van een voetbalploeg, ...

Sommige gebouwen met een sportfunctie horen tegelijk ook thuis in de functiecategorie ‘gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen’. De gemeentelijke sporthal die door de gemeente ter beschikking wordt gesteld van verenigingen, is zo’n voorbeeld.

4° *land- en tuinbouw in de ruime zin*

Het gaat om stallen, schuren, serres, maar ook de bedrijfswooning van de landbouwer.

5° detailhandel

Wat met detailhandel bedoeld wordt, is vrij duidelijk. Groothandel behoort tot de functiecategorie 'industrie en bedrijvigheid'.

6° dancing, restaurant en café

Deze begrippen behoeven weinig uitleg. Wel kunnen we opmerken dat een kantine bij een sportveld niet tot deze categorie behoort, maar tot de categorie 'dagrecreatie'. Idem voor een cafetaria in een sporthal. Een verbruiksruimte in een museum of een cultureel centrum behoort tot de functiecategorie 'industrie en bedrijvigheid'. De verbruiksruimten zijn in dit geval immers geen hoofdfuncties, maar nevenfuncties bij de hoofdfunctie van het gebouw.

7° kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen

Wat onder kantoorfunctie moet begrepen worden is vrij duidelijk. Het gaat hier om gebouwen waarin kantoorfunctie de hoofdfunctie is.

Een aantal voorbeelden van dienstverlening: bank, verzekeringskantoor, reisagentschap, kapper, interimkantoor, telefoonwinkel.

Vrije beroepen zijn welbekend: notaris, architect, arts, ...

8° industrie en bedrijvigheid

In plaats van de termen "industrie en ambacht" die duidelijk verouderd is, hanteren we de termen "industrie en bedrijvigheid". Dit heeft echter geen inhoudelijke gevolgen.

Ook de bedrijfswoning bij een industrieel gebouw valt onder deze functiecategorie.

9° gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

Voor een nadere uitleg van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen kan verwezen worden naar de omzendbrief van 8 juli 1997 die meer uitleg bij de voorschriften van de gewestplannen geeft. Gebouwen, opgericht of uitgebaat door de overheid vallen ook onder gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (BVR van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester.

10° militaire functie

Deze functiecategorie behoeft geen nadere uitleg.

Wat deze functie betreft is het zo dat een stedenbouwkundige vergunning niet vereist is in gebieden die op de plannen van aanleg of op de uitvoeringsplannen aangegeven zijn als militair domein, als de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd van een hoofdfunctie, vermeld in het eerste lid, 1° tot 9°, naar de hoofdfunctie militaire functie, voor zover het gaat om installaties of gebouwen van militair strategisch belang.

De voorgestelde wijzigingen zijn slechts van toepassing op functiewijzigingen die worden doorgevoerd vanaf de datum van inwerkingtreding van dit besluit.

J. SCHAUVLIEGE,

Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw

Raad van State

afdeling Wetgeving, advies 57.647/1 van 8 juli 2015 over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende wijziging van artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van artikel 3, 6 en 9, 2° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevremde functiewijzigingen

Op 8 juni 2015 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende wijziging van artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van artikel 3, 6 en 9, 2° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevremde functiewijzigingen.

Het ontwerp is door de eerste kamer onderzocht op 25 juni 2015. De kamer was samengesteld uit Marnix Van Damme, kamervoorzitter, Wilfried Van Vaerenbergh en Wouter Pas, staatsraden, Michel Tison, assessor, en Greet Verberckmoes, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Pierrot T'Kindt, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 8 juli 2015.

Strekking en rechtsgrond van het ontwerp

1. Het om advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering strekt in de eerste plaats tot de vervanging van artikel 2, § 1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 'tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen'. Naast enkele terminologische aanpassingen, worden daarin de volgende inhoudelijke wijzigingen aangebracht:

- de hoofdfunctie "handel, horeca, kantoorfunctie en diensten" wordt opgesplitst in drie volwaardige hoofdfuncties "detailhandel", "dancing, restaurant en café" en "kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen";
- ook "gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen" en "militaire functie" worden opgenomen in de opsomming van de hoofdfuncties waarvan de wijziging een stedenbouwkundige vergunning vereist.

Ingevolge de voornoemde wijzigingen worden voorts aanpassingen aangebracht in de paragrafen 2 en 3 van datzelfde artikel en in de artikelen 3, 6, 2°, 3° en 4°, en 9, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 'tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevremde functiewijzigingen'.

Het ontworpen besluit vindt toepassing op functiewijzigingen "die worden doorgevoerd na de datum van inwerkingtreding van dit besluit".