

KONINKRIJK BELGIE

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, op 23 december 1998 door de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke ordening verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van besluit van de Vlaamse regering "houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wonen boven handelspanen", heeft op 3 juni 1999 het volgende advies gegeven :

STREKKING EN RECHTSGROND VAN HET ONTWERP

1. Blijkens het dossier dat gevoegd is bij de advies-aanvraag beoogt het voorgelegde ontwerp de leefbaarheid van de stads- en dorpskernen te verhogen door de leegstand en verkrotting van de verdiepingen boven handelspanden tegen te gaan. Daartoe beoogt het ontwerp de woonfunctie van winkelstraten en het verhuren van die verdiepingen te bevorderen door het invoeren van een bouwverordening op grond waarvan in essentie :

- bij "nieuwbouw of vervangende nieuwbouw" van een handelspand, in een afzonderlijke toegang tot de erboven gelegen verdiepingen moet worden voorzien (artikel 3, § 1, van het ontwerp);
- bij "bouwvergunningsplichtige verbouwing" van een handelspand, een dergelijke bestaande, afzonderlijke toegang niet mag worden verwijderd (artikel 3, § 2);
- bij "nieuwbouw of herbouw" van een handelspand van minstens twee bouwlagen minimum één woongelegenheid moet worden gerealiseerd (artikel 4).

2. Het ontwerp vindt rechtsgrond - althans onder voorbehoud van hetgeen hieronder bij artikel 4 van het ontwerp zal worden opgemerkt - in artikel 58, eerste lid, 1°, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

.../...

Luidens die decreetsbepaling kan de Vlaamse regering algemene bouwverordeningen vaststellen die alle nodige voorschriften bevatten om te voorzien in, onder meer, "de gezondheid, de stevigheid en de fraaiheid van de bouwwerken, (...) en hun omgeving, alsmede hun veiligheid (...)".

OPMERKINGEN BIJ DE TEKST

Aanhef

1. De overwegingen in het tweede, derde en vierde lid zijn niet verplicht opgelegd en evenmin noodzakelijk voor een goed begrip van het ontwerp. Die leden kunnen worden geschrapt.

2. Vóór het lid dat verwijst naar het advies van de Raad van State, dient de aanhef te worden aangevuld met een lid waarin melding wordt gemaakt van de beslissing van de Vlaamse regering van 18 december 1998 om aan de Raad van State een advies binnen een termijn van ten hoogste één maand te vragen.

Artikel 2

De vraag rijst of in 2° het begrip "commerciële activiteit" geen verduidelijking behoeft. Kwalificatieproblemen zijn immers denkbaar wat betreft kantoren van

.../...

beoefenaars van vrije beroepen en wat betreft gebouwen waarin ambachtelijke activiteiten worden verricht.

Artikel 3

1. Het verdient aanbeveling in paragraaf 1 de begrippen "nieuwbouw" en "vervangende nieuwbouw" nader te omschrijven. Dit kan gebeuren door ze te definiëren in artikel 2 van het ontwerp in een 3° en 4°.

2. Paragraaf 2 betreft de verplaatsing van een afzonderlijke toegang bij een "bouwvergunningsplichtige" verbouwing. Het woord "bouwvergunningsplichtige" dient te worden geschrapt om de volgende redenen :

- de verplaatsing van de bedoelde toegang lijkt op zichzelf reeds bouwvergunningsplichtig; een verbouwing die, met verplaatsing van een dergelijke toegang, niet bouwvergunningsplichtig zou zijn, is bijgevolg moeilijk denkbaar;
- met behoud van het betrokken adjectief kan de ontworpen bepaling de indruk wekken dat bij niet-bouwvergunningsplichtige verbouwingen - mochten die dan toch voorkomen - de bedoelde toegang wel zou mogen worden verwijderd; zulks wordt kennelijk niet door het ontwerp beoogd.

.../...

Artikel 4

1. Tegen de bepaling van artikel 4 rijst een fundamenteel bezwaar. De verplichting om in minstens een woongelegenheid te voorzien indien een handelspand van minstens twee bouwlagen wordt opgericht, moet volgens de gemachtigde van de regering weliswaar niet zo begrepen worden dat een volledige verdieping als woongelegenheid moet worden ingericht. Toch heeft, ondanks die verduidelijking, de ontworpen bepaling een aanzienlijke eigendomsbeperking tot gevolg : de bepaling verhindert immers dat sommige gebouwen in nieuwbouw in hun geheel worden voorbestemd en gebruikt voor een commerciële activiteit.

De Raad van State betwijfelt of een dergelijke beperking van het door de Grondwet beschermde eigendomsrecht nog inpasbaar is in de rechtsgrond die door het voormelde artikel 58 wordt geboden. In aansluiting daarop rijst de vraag of die beperking wel in een redelijke verhouding staat tot het doel van de ontworpen regeling, nu de betrokken eigenaars een aanzienlijk deel van de zeggenschap over een deel van hun eigendom verliezen.

2.1. Louter subsidiair kan worden opgemerkt dat uit het bij de adviesaanvaag gevoegde dossier blijkt dat het woord "herbouw" dient te worden vervangen door de woorden "vervangende nieuwbouw". Daardoor zou de bepaling van artikel 4, wat de betrokken begrippen betreft, meteen in overeenstemming zijn met de bepaling van artikel 3, § 1, van het ontwerp.

.../...

2.2. Meer in overeenstemming met het voormelde artikel 3 en terwille van de duidelijkheid, zouden de woorden "van minstens 2 bouwlagen" beter worden vervangen door "met minstens een verdieping boven de gelijkvloerse verdieping".

Artikel 5

Men dient te specificeren van welke "verplichting" wordt vrijgesteld : één van de verplichtingen uit artikel 3 van het ontwerp of de - hierboven door de Raad van State bekritiseerde - verplichting vervat in artikel 4.

Artikel 6

Dit artikel bevat veeleer een overgangsregeling dan een vrijstellingsregeling. Voorts kan over het begrip "bouwaanvragen", betrokken op de ontworpen regeling in de voorliggende redactie, onduidelijkheid ontstaan.

Beter ware het te bepalen dat het besluit slechts van toepassing is op de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning voor de "nieuwbouw" of "vervangende nieuwbouw" die vanaf een bepaalde datum worden ingediend.

Artikel 7

De datum van inwerkingtreding moet worden ingevuld. Volgens de gemachtigde van de regering wordt niet beoogd aan het ontwerp terugwerkende kracht te verlenen. Het jaartal 1998 zal dan in elk geval moeten worden aangepast.

De kamer was samengesteld uit

de Heren	D. VERBIEST,	kamervoorzitter,
	M. VAN DAMME,	staatsraden,
	J. SMETS,	
	E. WYMEERSCH,	assessoren van de
	A. SPRUYT,	afdeling wetgeving,
Mevrouw	A. BECKERS,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de H. B. SEUTIN, auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de H. W. PAS, adjunct-referendaris.

DE GRIFFIER,

DE VOORZITTER,

A. BECKERS

D. VERBIEST