

bouwrecht, het recht betreffende het totstandbrengen, instandhouden en slopen van bouwwerken, alsook het recht betreffende de regulering van overheidswege van de bouw.

1. NEDERLAND

In Nederland verstond men onder het bouwrecht die specialisatie van het recht waaronder men tot omstreeks 1960 uitsluitend het **privaatrechtelijk** bouwrecht, d.w.z. het recht dat geldt tussen enerzijds een aanbesteder, anderzijds een aannemer, een architect of een ingenieur (zie aanbesteding; aanneming van werk). Het is het recht dat betrekking heeft op contractuele verhoudingen inzake de bouw, verbouw, onderhoud en reparatie van onroerend goed: huizen, fabrieken, maar ook 'weg- en waterbouwkundige werken', zoals aanleg en onderhoud van wegen, viaducten, havens en dijken. Met name sinds het verschijnen van het maandblad *Bouwrecht* in 1964 wordt tot het bouwrecht eveneens gerekend het **publiekrechtelijk** bouwrecht, waarvan de centrale wetten zijn de Woningwet en de Wet op de ruimtelijke ordening. In de Woningwet worden o.a. voorschriften gegeven omtrent het bouwen en slopen van woningen, de bouwverordening, aanschrijvingen door Burgemeester en Wethouders tot het treffen van voorzieningen aan bestaande woningen, onbewoonbaarverklaring, het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht en de geldelijke steun aan 'instellingen, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam' (de *sociale woningbouw*). In de Wet op de ruimtelijke ordening komen o.a. voorschriften voor over provinciale streekplannen, gemeentelijke structuur- en bestemmingsplannen, exploitatieverordeningen en aanlegvergunningen.

2. BELGIË

In België omvat het bouwrecht eveneens het soort privaat- en publiekrechtelijke normen zoals in Nederland. Het privaatrechtelijk bouwrecht slaat op de contractuele relatie tussen de bouwheer en zijn aannemer, architect of ingenieur, bij het oprichten of slopen van bouwwerken in de ruime zin. Een belangrijke specifieke wet daarbij is de Wet van 3 mei 1993 (ook de Wet Breyne genoemd), die tot doel heeft de bouwheer te beschermen tegen vroegere wanpraktijken van sommige aannemers (zo b.v. mag de aannemer niet meer dan 5 % voorschot vragen). Het publiekrechtelijk bouwrecht heeft betrekking op de regulering door de overheid van het oprichten of slopen van bouwwerken in de ruime zin. Deze materie maakt grotendeels een gewestelijke materie uit, zodat de wetgeving daaromtrent tegenwoordig verschilt in het Vlaamse Gewest, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waalse Gewest. In het Vlaamse Gewest staan het Decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode centraal. Het eerstgenoemde decreet gaat onder meer in op de stedenbouwkundige vergunning, de stedenbouwkundige verordeningen en de sanctionering van bouw misdrijven, het laatstgenoemde decreet slaat onder meer op de sociale huisvesting en de kwaliteitsbewaking van woningen.

bouwvergunning, de overheidsbeschikking waarbij een bouwproject wordt toegestaan.

1. NEDERLAND

De Nederlandse Woningwet verbiedt in het algemeen het bouwen zonder bouwvergunning van burgemeester en wethouders. Vrij is men slechts o.a. voor gewoon onderhoud en verder voor ondergeschikte veranderingen of kleine bouwsels, in overeenstemming met de plaatselijke bouwverordening. Geen bouwvergunning krijgt men bijv. voor een object dat in strijd is met een eventueel bestemmingsplan of de bouwverordening. Tegen een beslissing tot weigering of tot verlening onder voorwaarden van een bouwvergunning staat voor degene die de vergunning heeft aangevraagd, beroep open krachtens de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

2. BELGIË

In België maakt de ruimtelijke ordening een gewestelijke materie uit, zodat de wetgeving daarentrent tegenwoordig verschilt in het Vlaamse Gewest, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waalse Gewest. In het Vlaamse Gewest verbiedt het Decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, het bouwen en nog een aantal andere activiteiten, zoals het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf, het kappen van hoogstammige bomen buiten bosverband, of het ontbossen, aan een stedenbouwkundige vergunning. Deze laatste term komt in de plaats van de vroegere term bouwvergunning. Sommige onderhouds- en instandhoudingswerken, als bepaalde zogenaamde kleine werken zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning. Naast de stedenbouwkundige vergunning bestaat ook de verkavelingsvergunning. Deze is vereist voor het splitsen van een stuk grond in meerdere percelen met de bedoeling minstens één ervan te verkopen voor woningbouw. Doordat in het decreet een overgangperiode is ingeschreven kunnen sommige elementen uit de vergunningsprocedure verschillen van gemeente tot gemeente. Een constante is wel dat voor particulieren de stedenbouwkundige vergunning zowel als de verkavelingsvergunning worden verleend door het college van burgemeester en schepenen en dat de aanvrager tegen een weigering in beroep kan gaan bij de bestendige deputatie van de provincieraad, die dan een nieuwe beslissing neemt. Tegen de beslissing van de bestendige deputatie staat een beroep bij de Raad van State open. De Raad van State gaat enkel na of de beslissing wettig genomen werd, en de Raad van State zal een onwettige beslissing (eventueel schorsen en nadien) vernietigen, wat tot gevolg heeft dat de bestendige deputatie een nieuwe beslissing moet nemen.

bouwverordening, verordening die voorschriften bevat ten aanzien van te bouwen woningen en andere werken.

1. NEDERLAND

In Nederland ingevolge de Woningwet door de gemeenteraad vastgestelde verordening, die onderworpen is aan de goedkeuring van Gedeputeerde Staten. Tegen niet-goedkeuring kan de raad in beroep gaan bij de Kroon. De bouwverordening bevat voorschriften met betrekking tot het bouwen, slopen en gebruiken van gebouwen, inzake de rooilijnen, de kwaliteitseisen, de riolering, enz. Voor met subsidie van de rijksoverheid te bouwen woningen dient voorts te zijn voldaan aan de daarvoor geldende ministeriële voorschriften. Belangrijk is de door de Vereniging van

Nederlandse Gemeenten uitgegeven Modelbouwverordening die door zeer veel gemeenten is aangenomen.

2. BELGIË

In België maakt de ruimtelijke ordening een gewestelijke materie uit, zodat de wetgeving daarentrent tegenwoordig verschilt in het Vlaamse Gewest, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waalse Gewest. In het Vlaamse Gewest voorziet het Decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening in de mogelijkheid van het vaststellen van gewestelijke, provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. Deze laatste term komt in de plaats van de vroegere term bouwverordening. Zo bestaan er in heel wat gemeenten nog oude bouwverordeningen over het kappen van bomen, en in sommige steden nieuwe stedenbouwkundige verordeningen over het opdelen van woningen in studentenkamers. Ook werden een aantal gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen vastgesteld (o.m. inzake het verplicht installeren van een hemelwaterput bij nieuwbouw). In het Waalse Gewest bestaan ook gewestelijke bouwverordeningen die bepaalde uniforme regionale bouwstijlen verplicht stellen.

grondpolitiek, het beleid van de overheid bij het verwerven, beheren en uitgeven van grond en het reguleren van particuliere grondtransacties en -exploitatie.

Grondpolitiek kan onderscheiden worden in agrarische en stedelijke grondpolitiek. Grondpolitiek voor landbouwgronden wordt vooral geregeld via ruilverkaveling.

1. NEDERLAND

In Nederland werd de term grondpolitiek in de jaren zeventig in een engere zin gehanteerd; zij had vnl. betrekking op één vorm van grondverwerving: de onteigening. Verschil van mening over de juiste waardebeoordeling van de schadeloosstelling bij onteigening vormde de aanleiding tot de val van het kabinet-Den Uyl in 1977.

In Nederland voeren het Rijk en de gemeenten een 'actieve grondpolitiek': zij kunnen actief grond verwerven, beheren en uitgeven. Dit staat in tegenstelling tot een 'passieve grondpolitiek', die beperkt is tot het stellen van voorwaarden aan particuliere grondexploitatie.

Om publieke doelen bij het ruimtelijk beleid te kunnen realiseren en om stedelijke herstructurering te kunnen uitvoeren, staan de gemeenten o.a. de volgende instrumenten ter beschikking: de 'minnelijke verwerving' (de aankoop van onroerend goed op basis van een normale koopovereenkomst); het voorkeursrecht (de Wet voorkeursrecht gemeenten verplicht eigenaren in het voorkeursgebied grond eerst aan de gemeente aan te bieden); onteigening (het zwaarste rechtsmiddel om het eigendomsrecht te doorbreken); uitgifte van grond (bestemde grond verkopen ten bate van een goede ruimtelijke ordening; vaak gekoppeld aan kostenverhaal) erfpacht ('verhuur' van grond ten bate van de gewenste bestemming).

2. BELGIË

In België maakt de ruimtelijke ordening een gewestelijke materie uit, zodat de wetgeving daarentrent tegenwoordig verschilt in het Vlaamse Gewest, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waalse Gewest. Het grondbeleid (deze term is in België meer gebruikelijk dan grondpolitiek) sluit nauw aan bij de ruimtelijke ordening. In het Vlaamse Gewest voorziet het Decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening in de mogelijkheid van het vaststellen van een gewestelijk grondbeleidsplan. Tot 2006 werd evenwel nog geen dergelijk plan vastgesteld. Daarnaast bevat het decreet tal van instrumenten om een grondbeleid te voeren, zoals de onteigening, het recht van voorkoop (dat in een ruimtelijk uitvoeringsplan kan worden ingesteld), de heffing op onbebouwde percelen in verkavelingen en woongebieden, en de mogelijkheid voor de overheid lasten te verbinden aan vergunningen (b.v. de verplichting wegen aan te leggen en gratis over te dragen aan de gemeente bij een verkavelingsvergunning). Uiteraard mag de overheid ook van privaatrechtelijke instrumenten gebruik maken om een grondbeleid te voeren, zoals minnelijke verwerving en erfpacht. Ook wordt in toenemende mate beroep gedaan op publiek-private samenwerking (b.v. bij de sanering en ontwikkeling van brownfields).

Daarnaast bestaat voor sommige sectoren een eigen instrumentarium om een grondbeleid te voeren, dat vervat ligt in de eigen wetgeving. Zo is er voor het landelijk gebied onder meer de ruilverkaveling ten behoeve van de landbouw, de landinrichting voor een meer multifunctionele inrichting, en de natuurinrichting. Voor de bebouwde ruimte zijn er de ondersteunende initiatieven inzake stads- en dorpsherwaardering (met b.v. de subsidiëring van nieuwbouw- en renovatieprojecten en van stadsvernieuwingsprojecten), naast de heffingen op de leegstand en verwaarlozing van woningen en bedrijfsgebouwen.

hinder

(opmerking: de indeling in 1 en 2 klopt hier volgens mij niet !) (de hierna volgende twee paragrafen zouden eigenlijk moeten starten met uit te leggen wat hinder is, gemeenschappelijk voor beide landen)

In **Nederland** kan hinder, door iemand aan een ander toegebracht, grond opleveren voor een veroordeling door de burgerlijke rechter. Die grond bestaat, wanneer het handelen of nalaten waardoor de hinder wordt veroorzaakt, hetzij wanprestatie – dwz. in strijd met een contractuele verplichting – hetzij onrechtmatige daad oplevert. Het laatste is het geval als het toebrengen van de hinder onverenigbaar wordt geacht met ‘de zorgvuldigheid welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van eens anders persoon of goed’, dan wel wordt beschouwd als een ontoelaatbare inbreuk op een subjectief recht (zoals dat van de eigenaar, huurder of pachter van een gebouw, waarin – of een terrein waarop – de hinder wordt ondervonden).

De rechter kan, bij vastgestelde wanprestatie of onrechtmatige daad, desgevorderd de voor de hinder aansprakelijke natuurlijke persoon of rechtspersoon niet alleen veroordelen tot

schadevergoeding, maar hem ook bevelen de activiteit die de hinder veroorzaakt, te staken, dan wel alsnog het nodige te doen om een eind aan de hinder te maken. Wordt zo'n bevel gegeven, dan kan de rechter tevens een dwangsom opleggen, dwz. een door hem bepaald bedrag dat de veroordeelde aan de wederpartij moet betalen voor elke dag, of elke keer, dat hij het gewraakte handelen of nalaten voortzet of herhaalt.

1. WET MILIEUBEHEER

Een burgerrechtelijke veroordeling is *niet* uitgesloten als de hinder wordt teweeggebracht door een inrichting waarvoor het bevoegde gezag een *vergunning* krachtens de Wet Milieubeheer (voorheen Hinderwet) heeft verleend; zelfs niet wanneer de vergunninghouder stipt heeft voldaan aan alle bij die vergunning aan hem opgelegde verplichtingen. Bevoegd tot het verlenen van de vereiste vergunning zijn in het algemeen: burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de inrichting zich bevindt, of zich na haar oprichting zal bevinden. In bijzondere gevallen komt die bevoegdheid toe aan Gedeputeerde Staten, of is zij voorbehouden aan de Kroon. Tegen de beslissing op een verzoek om vergunning staat beroep open op de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Een verleende vergunning kan, geheel of gedeeltelijk, worden ingetrokken, 'indien de inrichting in ontoelaatbare mate gevaar, schade of hinder daarbuiten veroorzaakt en wijziging of aanvulling van de aan de vergunning verbonden voorschriften geen oplossing biedt'. Als met een inrichting, waarop de wet van toepassing is, wordt gewerkt zonder toereikende vergunning, of in strijd met de voorschriften die aan de vergunning zijn verbonden, is het bevoegde gezag in beginsel verplicht een *bevel tot sluiting* te geven. De inrichting kan dan worden verzegeld en/of ontmanteld door verwijdering van wat zich daarin bevindt. In plaats van een bevel tot sluiting is thans ook een door het bevoegde gezag op te leggen *dwangsom* mogelijk voor elke dag waarop de geconstateerde overtreding wordt voortgezet of herhaald. Besluiten tot oplegging van een dwangsom zijn – evenals bevelen tot sluiting en beschikkingen waarbij een vergunning wordt gewijzigd of ingetrokken – vatbaar voor beroep op de Raad van State (zie hiervoor).

2. BELGIË

Wie hinder ondervindt afkomstig van iemand anders, kan via het privaatrecht trachten te bekomen dat deze hinder moet worden gestopt (door het staken van de hinderverwekkende activiteit, of door het opleggen van verzachtende maatregelen, b.v. geluidsisolerende wand op kosten van degene die de hinder veroorzaakt), en dat hij een schadevergoeding verkrijgt.

Daarnaast bestaat wetgeving die de exploitatie van hinderlijke inrichtingen onder het toezicht van de overheid plaatst, en die aldus toelaat een preventief beleid te voeren. In België maakt het milieubeleid voor een groot deel een gewestelijke materie uit, zodat de wetgeving daarontrent tegenwoordig verschilt in het Vlaamse Gewest, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waalse Gewest. In het Vlaamse Gewest worden de hinderlijke inrichtingen geregeld door het Milieuvergunningsdecreet van 28 juni 1985 en zijn uitvoeringsbesluiten VLAREM I (Vlaams Reglement op de Milieuvergunning) en VLAREM II (Vlaams Reglement op de Milieuvorwaarden). De milieuvergunning vormt de opvolger van de

vroegere exploitatievergunning, die werd beheerst door Titel I van het Algemeen Reglement op de Arbeidsbescherming (ARAB). Alle hinderlijke inrichtingen zijn opgedeeld in categorieën in de zogenaamde indelingslijst van VLAREM I. De milieuvergunningsplicht of meldingsplicht is van toepassing op het exploiteren of veranderen van een hinderlijke inrichting. Er zijn drie klassen van hinderlijke inrichtingen, van hoge naar lage milieubelasting. Voor de inrichtingen van klasse 1 (en voor de inrichtingen van openbare besturen) is een milieuvergunning vereist die wordt verleend door de bestendige deputatie (in eerste aanleg) of de minister (in beroep). Voor de inrichtingen van klasse 2 is een milieuvergunning vereist die wordt verleend door het college van burgemeester en schepenen (in eerste aanleg) of de bestendige deputatie (in beroep). Voor de inrichtingen van klasse 3 volstaat een melding bij het college van burgemeester en schepenen, die een aktename doen van deze melding. Vooraleer een milieuvergunning wordt verleend, vindt steeds een openbaar onderzoek plaats: gedurende 30 dagen ligt het aanvraagdossier ter inzage op het gemeentehuis en gedurende die periode kan eenieder bezwaren en opmerkingen indienen. Tegen de beslissing in beroep staat een beroep bij de Raad van State open. De Raad van State gaat enkel na of de beslissing wettig genomen werd, en de Raad van State zal een onwettige beslissing (eventueel schorsen en nadien) vernietigen, wat tot gevolg heeft dat de minister of de bestendige deputatie een nieuwe beslissing moet nemen.

landbouwrecht

, agrarisch recht, het geheel van rechtsregels dat betrekking heeft op het agrarisch bedrijf in land-, tuin- en bosbouw. Het landbouwrecht is een functionele dwarsdoorsnede door het privaatrecht en publiekrecht.

1. NEDERLAND

In Nederland heeft een aantal wetten uitsluitend of in hoofdzaak betrekking op de land-, tuin- en bosbouw, zoals de Pachtwet, de Landinrichtingswet, de Veewet, de Boswet 1961, de Landbouwwet 1957 (houdende regelen ter bevordering van de voortbrenging, de afzet en een redelijke prijsvorming van landbouw- en visserijproducten) en de Landbouwkwaliteitswet (betreffende de kwaliteit en de gezondheid ten aanzien van de uitvoer van landbouw- en visserijproducten).

Daarnaast zijn veel regelingen op het gebied van het milieurecht, het belastingrecht, de veiligheid, het verkeersrecht, de ruimtelijke ordening, de bestrijding van ziekten en plagen bij dieren en planten, enz., van groot belang voor boeren en tuinders. Voorts groeit het aantal EG-verordeningen en richtlijnen op het gebied van de land-, tuin- en bosbouw gestaag.

2. BELGIË

In België zijn een aantal belangrijke privaatrechtelijke wetgevingen in de sfeer van het agrarisch recht, de wetgevingen met betrekking tot de landbouwvennootschap, de landpacht (met de

beperking van de pacht prijzen), het landbouwerf recht, en de contracten met betrekking tot verticale integratie in de veeteelt. Daarnaast zijn uiteraard ook heel wat algemene privaatrechtelijke wetgevingen die van belang zijn voor het landbouwbedrijf en de landbouwers, zoals het huwelijksvermogensrecht.

Daarnaast bestaan diverse publiekrechtelijke wetgevingen, die soms een Europese oorsprong hebben, in de sfeer van het agrarisch recht, zoals deze inzake onder meer het prijsbeleid, het landbouw investeringsfonds, de melkquota, en de steunmaatregelen in het kader van de plattelandsontwikkeling. Het milieurecht en het ruimtelijke orderingsrecht worden ook steeds maar belangrijker voor de landbouw, zo kan worden melding gemaakt van de wetgeving omtrent onder meer de milieuvergunning, de bemesting, het gebruik van bestrijdingsmiddelen, de natuurbescherming, en de landschapszorg. Daarnaast winnen ook het dierengezondheids- en het dierenwelzijnsrecht steeds meer aan belang.

ruimtelijke ordening

dat gedeelte van het overheidsbeleid dat zich bezighoudt met het coördineren van de verschillende vormen van ruimtegebruik. In het kader van de ruimtelijke ordening houdt men zich bezig met de bestemming (bepaling van het doel van het gebruik), inrichting (realiseren van de bestemming) en het beheer (waarborgen dat de situatie na inrichting in stand blijft) van de ruimte.

De ruimtelijke ordening is het studieobject van de planologie.

1. NEDERLAND

De Woningwet van 1901 is te beschouwen als het startpunt van de Ruimtelijke Ordening in Nederland. In de wet stond de gemeente centraal. De grotere gemeenten werden verplicht om een uitbreidingsplan op te stellen, waarin bepaalde bestemmingen van gronden werden vastgelegd. Nog steeds is het bestemmingsplan het meest concrete en voor de burger bindende onderdeel in de ruimtelijke ordening. In 1931 werd in de Woningwet opgenomen dat provincies een streekplan op zouden moeten stellen, waarin ze de gewenste ruimtelijke inrichting in hoofdlijnen van de provincie aangaven. Daarna werd de rijksoverheid steeds belangrijker, zeker tijdens de oorlog en de wederopbouwperiode daarna (1941 oprichting van de Rijksdienst voor het Nationale Plan). Dat resulteerde op 5 juli 1962 in de totstandkoming van de Wet op de ruimtelijke ordening. Deze bracht de ruimtelijke ordening op gemeentelijk, provinciaal en nationaal niveau in een samenhangend wettelijk en organisatorisch geheel. Op nationaal niveau worden de hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke inrichting geschetst. De provincie blijft hetzelfde doen in het streekplan. De gemeente schetst hoofdlijnen in een structuurplan en legt bestemmingen vast in het bestemmingsplan.

1.1 Centraal niveau

Het Rijk schetst volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening de hoofdlijnen van de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling, met name in nota's inzake de ruimtelijke ordening. De eerste

was al in 1960 verschenen, de tweede in 1966. Beide plannen waren gericht op een zo efficiënt mogelijke inrichting van Nederland, om zo een maximale economische groei mogelijk te maken. Met de derde nota ruimtelijke ordening veranderde dat. Deze was veel uitgebreider en gericht op discussie, overleg en belangenafweging. Het eerste deel verscheen in 1973, het laatste pas 10 jaar later.

In 1988 verscheen de vierde nota, die al na twee jaar werd herzien als vierde nota extra (VINEX). Hoewel het kabinet in 2000 wel een vijfde nota uitbracht, werd die niet door het parlement aangenomen. In 2005 werd wel de 'Nota Ruimte' uitgebracht door het tweede kabinet Balkenende. Deze nota wordt gekenmerkt door een vergaande decentralisatie van de ruimtelijke ordening. Het rijk zal zich veel minder met de ruimtelijke ordening bezighouden en de gemeenten krijgen veel vrijheid om eigen beslissingen te nemen.

De Nota Ruimte is opgezet als een aantal zogenaamde planologische kernbeslissingen (PKB). Deze werden in 1985 ingevoerd om een strikte regeling te verschaffen voor interdepartementaal overleg, planologisch overleg met lagere overheidslichamen, openbaarheid en inspraak. Beoogd werd daarmee grote ruimtelijke beslissingen weloverwogen te nemen, met een centrale rol voor de rijksoverheid.

1.2 Provinciaal en gemeentelijk niveau

Op provinciaal niveau kunnen Provinciale Staten voor een of meer gedeelten of voor het gehele gebied van de provincie een streekplan vaststellen, waarin in hoofdlijnen de toekomstige ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied wordt aangegeven. Dit streekplan heeft een programmatisch karakter. Het bevat geen bepalingen die rechtstreeks bindend zijn voor lagere overheden of voor de burger. Dit laatste geldt wel voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, die rechtstreeks bindend zijn voor de burger. Indirect heeft het streekplan wel zijn doorwerking in de plannen van de lagere overheden, omdat deze plannen steeds ter goedkeuring moeten worden voorgedragen aan Gedeputeerde Staten. Deze gebruiken het streekplan als toetsingskader.

2. BELGIË

In België bestond in de periode vóór 1962 nog geen alomvattende wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Wel vindt men wetgeving rond drie beleidsdomeinen, die aan de oorsprong ligt van de latere wetgeving inzake ruimtelijke ordening: de openbare veiligheid, volksgezondheid en wegenpolitie; de volkshuisvesting; en de wederopbouw na de twee wereldoorlogen. Eerst met de Wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw (Stedenbouwwet) was er sprake van een echte wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Uiteindelijk was het wachten tot midden de jaren 1970 eer er van een gebiedsdekkende ruimtelijke ordening sprake was: pas dan zijn de gewestplannen (48 in België) totstandgekomen die ieder stuk grond in België een ruimtelijke bestemming hebben gegeven. Dit was zeer laat in vergelijking met sommige buurlanden, té laat om bepaalde ongeordende ruimtelijke ontwikkelingen een halt toe

te roepen, laat staan ongedaan te maken. Daar kwam nog bij dat de wetgeving slecht werd uitgevoerd, werd versoepeld, en nauwelijks werd gehandhaafd. Zo hebben sommige gemeenten bijzondere plannen van aanleg (BPA) opgemaakt om af te wijken van de gewestplannen, wat de Stedenbouwwet in beperkte mate toeliet. In 1980 werd de ruimtelijke ordening, samen met nog een aantal verwante materies, aangemerkt als een gewestelijke bevoegdheid, zodat de wetgeving daaromtrent tegenwoordig verschilt in het Vlaamse Gewest, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waalse Gewest. Dit bracht vooreerst weinig verandering. In het Vlaamse Gewest werd in 1997 echter een Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV, met looptijd tot 2007) vastgesteld dat de ambitie had een mijlpaal voor een nieuwe ruimtelijke ordening te worden, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Tezelfdertijd werd een echte trendbreuk inzake handhaving ingezet: de bulldozers rukten uit om illegale bouwwerken af te breken... iets wat men in Vlaanderen lange tijd voor onmogelijk had gehouden. De periode na 1998 staat in het teken van het Decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening (Decreet ruimtelijke ordening).

2.1. Ruimtelijke structuurplannen

Een ruimtelijke structuurplan kan gekarakteriseerd worden als een beleidsdocument dat de krachtlijnen uitzet inzake het beleid met betrekking tot het ruimtegebruik, gericht tot de overheid, dat als basis dient voor ruimtelijke uitvoeringsplannen. Zij worden voorzien op drie bestuursniveaus: het Vlaamse Gewest (vaststelling door de Vlaamse Regering, bekrachtiging bindende bepalingen door het Vlaams Parlement), de provincie (vaststelling door de provincieraad) en de gemeente (vaststelling door de gemeenteraad). Medio 2006 hebben een groeiend aantal gemeenten en provincies reeds een ruimtelijk structuurplan. Op gewestelijk vlak bestaat natuurlijk al geruime tijd het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Daarin wordt gestreefd naar het concentreren van de woonfunctie in stedelijke gebieden en het concentreren van economische functies in zogenaamde economische knooppunten. Heel belangrijk is ook de ruimteboekhouding, waarin wordt weergegeven voor welke ruimtelijke bestemmingen het areaal de komende jaren moet toenemen of afnemen.

2.2. Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Een ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP) kan gekarakteriseerd worden als een bestemmingsplan, gericht tot de overheid en de burger. Zij kunnen worden opgemaakt op drie bestuursniveaus: het Vlaamse Gewest (vaststelling door de Vlaamse Regering), de provincie (vaststelling door de provincieraad) en de gemeente (vaststelling door de gemeenteraad). Zij hebben betrekking op het totale grondgebied of een gedeelte van het grondgebied van het betrokken bestuursniveau. Ruimtelijke uitvoeringsplannen bestaan uit een grafisch plan; stedenbouwkundige voorschriften over bestemming, beheer en inrichting. Zij zijn gericht op de realisatie van de ruimtelijke structuurplannen en vervangen de gewestplannen en algemene en bijzondere plannen van aanleg. Medio 2006 bestaan reeds heel wat gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (b.v. voor bepaalde verkeersinfrastructuren, voor bepaalde natuurgebieden, voor bepaalde ontginningsgebieden) en ook enkele provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Daarnaast wordt voor de verwezenlijking van de ruimtelijke structuurplannen ook gebruik gemaakt van andere instrumenten, zoals de

instrumenten van het grondbeleid, de stedenbouwkundige verordeningen, de stedenbouwkundige vergunning, en de verkavelingsvergunning. In bepaalde gevallen kunnen waardeverminderingen en waardevermeerderingen van gronden voortspruitend uit het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan aanleiding geven tot een planschadevergoeding (te betalen door de overheid) respectievelijk een planbatenheffing (te betalen door de eigenaar). Twee belangrijke aandachtspunten inzake ruimtelijke ordening zijn de gemakkelijkere verjaring van bouw misdrijven buiten zogenaamde ruimtelijk kwetsbare gebieden, en soepele regelingen voor het verlenen van vergunningen met betrekking tot zogenaamde zonevreemde woningen of bedrijven. Op het moment dat de gewestplannen zijn totstandgekomen, ontstond de problematiek van de zonevreemdheid. Sommige gebouwen (woningen, bedrijven) kwamen te liggen in een gebied met een ruimtelijke bestemming waarin zij eigenlijk niet thuishoren (b.v. een woning in een natuurgebied). Aangezien de bestemmingsplannen moeten gerespecteerd worden bij de vergunningverlening, kunnen dus in beginsel geen veranderingen of uitbreidingen aan deze gebouwen worden vergund. De decreetgever is echter tussengekomen om dit wel mogelijk te maken.

stadsvernieuwing, de stelselmatige inspanning zowel op

stedenbouwkundig als op sociaal, economisch, cultureel en milieuhygiënisch gebied, gericht op behoud, herstel, verbetering, herindeling of sanering van door dichte bebouwing gekenmerkte gedeelten van het gemeentelijk grondgebied.

Soms zal het gaan om sanering van een verkrot stadsgedeelte, waarbij afbraak en nieuwbouw alsmede een reconstructie van de stedenbouwkundige structuur noodzakelijk zijn. In andere gevallen zullen minder verstrekkende maatregelen voldoende zijn en kan worden volstaan met herstel van woningen en andere gebouwen. Overigens betreft stadsvernieuwing niet alleen voorzieningen aan gebouwen zelf, maar omvat deze ook de verbetering van de woonomgeving en de verkeersstructuur.

Het welslagen van plannen voor stadsvernieuwing vereist dat rekening gehouden wordt met wat wel genoemd wordt de 'sociale opneembaarheid' van de plannen door de bevolking, omdat stadsvernieuwing ingrijpt in bestaande maatschappelijke processen die zich in een reeds gebouwde omgeving afspelen. Een gevolg van de meestal hoge kosten van stadsvernieuwing is dat het moeilijk is de vernieuwde stad voor de oorspronkelijke bewoners betaalbaar te houden.

1. NEDERLAND

In Nederland werd op 1 januari 1985 de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing van kracht, hoewel de klassieke stadsvernieuwing toen eigenlijk al over zijn hoogtepunt heen was. Stadsvernieuwing was een reactie op de grootschalige saneringsplannen van negentiende-eeuwse en vroeg twintigste-eeuwse woonwijken, die in verval geraakt waren. Deze sanering bestond vooral uit kaalslag en in nieuwbouw in de stijl van het modernisme of functionalisme (grootschalige hoogbouw). De bewoners werden soms letterlijk gedeporteerd naar buitenwijken. In de jaren zeventig van de vorige eeuw veranderden de ideeën radicaal. Stadsvernieuwing werd synoniem aan renovatie en hergebruik of als het niet anders kon nieuwbouw in een kleinschalige stijl, en expliciet bestemd voor de zittende bewoners ('bouwen voor de buurt').

De Wet op de stads- en dorpsvernieuwing integreerde allerlei regelgeving en instrumenten. Ze biedt gemeenten, in aanvulling op de Wet op de ruimtelijke ordening en de Woningwet, een aantal instrumenten, waarmee de stadsvernieuwing in gang gezet kan worden. Zo kan een gemeente bijvoorbeeld de leefmilieuverordening en het stadsvernieuwingsplan vaststellen. De **leefmilieuverordening**, die bedoeld is als overbruggingsmaatregel om dreigende en reeds ingetreden achteruitgang van woon- en werkomstandigheden in een bepaald gebied te weren of tot stilstand te brengen, heeft een beperkte geldingsduur en bepaalt verder niets omtrent de bestemming van het gebied. Het **stadsvernieuwingsplan**, dat strekt tot behoud, herstel, verbetering, herindeling of sanering van het daarin begrepen gebied, heeft verdergaande rechtsgevolgen dan voorgenoemde verordening. In dit plan kan de bestemming van een bepaald gebied worden aangegeven; het wordt daarom in praktijk gelijkgesteld met een bestemmingsplan. Onder de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing zijn het de gemeenten zelf die – binnen door Rijk en provincie gestelde voorwaarden – het stadsvernieuwingsbeleid bepalen en concrete projecten uitvoeren. De bepalingen met betrekking tot de financiering van de stads- en dorpsvernieuwing sluiten bij deze decentrale opzet aan.

Sinds het laatste decennium van de twintigste eeuw zijn het niet meer de vooroorlogse woonwijken waar de stadsvernieuwing zich op richt, maar de naoorlogse. Nu wordt de stadsvernieuwing aangeduid met de term **herstructurering**. De problemen van de naoorlogse wijken hebben te maken met de eenzijdige en vaak als onaantrekkelijk beoordeelde samenstelling van de woningvoorraad en met de samenstelling van de bevolking. De fysieke ingrepen in de woningvoorraad gaan dan ook gepaard met pogingen tot sociale vernieuwing. Net als de klassieke stadsvernieuwing is de herstructurering van naoorlogse woonwijken dan ook aan te duiden als sociale stadsvernieuwing.

2. BELGIË

In 1980 werd de stadsvernieuwing aangemerkt als een gewestelijke bevoegdheid, zodat de wetgeving daaromtrent tegenwoordig verschilt in het Vlaamse Gewest, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waalse Gewest. In het Vlaamse Gewest is de wetgeving inzake stads- en dorpsherwaardering opgegaan in het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en het Decreet van 22 maart 2002 houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten. De Vlaamse Wooncode vormt de basis voor de subsidiëring van nieuwbouw- en renovatieprojecten in de eigendomssector, binnen zogenaamde woonvernieuwings- en woningbouwgebieden. Het Decreet van 22 maart 2002 bepaalt dat steden in het kader van de stadsvernieuwing projecten voor subsidiëring kunnen indienen om de kwaliteit van de leefomgeving in een bepaald stadsdeel te verbeteren.

structuurplan, plan op het gebied van de ruimtelijke ordening, waarin de voorgenomen ontwikkeling van een bepaald gebied is vastgelegd.

Het structuurplan-concept is gegroeid uit de contestatie tegen de technocratische stedenbouw van de jaren zestig en hecht dan ook veel belang aan de inbreng van de bevolking via begeleidingscommissies, werkgroepen, hoorzittingen e.d.

1. NEDERLAND

In Nederland is een structuurplan het ingevolge art. 7 van de Wet op de ruimtelijke ordening door de gemeenteraad vastgestelde plan, waarin de toekomstige ontwikkeling van de gemeente wordt aangegeven. Het ontwerp ligt een maand op de gemeentesecretarie ter inzage. Gedurende deze termijn kan een ieder schriftelijk bij de gemeenteraad bezwaren indienen tegen het ontwerp. Na de vaststelling van het structuurplan ligt het voor iedereen ter inzage.

Het structuurplan bindt de burgers niet, omdat het slechts bedoeld is als plan, waarin de gemeente in hoofdlijnen haar ruimtelijk beleid kan uiteenzetten. Soms vormt het structuurplan wel de grondslag voor het bestemmingsplan. Voorts biedt het structuurplan de mogelijkheid dat een zgn. voorbereidingsbesluit, op basis waarvan kan worden vooruitgelopen op een bestemmingsplan dat in voorbereiding is, van één maar ten hoogste twee jaar worden verlengd, mits het voorbereidingsbesluit betrekking heeft op een gebied binnen de bebouwde kom.

2. BELGIË

In 1980 werd de ruimtelijke ordening, samen met nog een aantal verwante materies, aangemerkt als een gewestelijke bevoegdheid, zodat de wetgeving daaronder tegenwoordig verschild in het Vlaamse Gewest, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waalse Gewest. De ruimtelijke structuurplannen worden geregeld in het Decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening. Een ruimtelijk structuurplan kan gekarakteriseerd worden als een beleidsdocument dat de krachtlijnen uitzet inzake het beleid met betrekking tot het ruimtegebruik, gericht tot de overheid, dat als basis dient voor ruimtelijke uitvoeringsplannen. Zij worden voorzien op drie bestuursniveaus: het Vlaamse Gewest (vaststelling door de Vlaamse Regering, bekrachtiging bindende bepalingen door het Vlaams Parlement), de provincie (vaststelling door de provincieraad) en de gemeente (vaststelling door de gemeenteraad). Medio 2006 hebben een groeiend aantal gemeenten en provincies reeds een ruimtelijk structuurplan. **In het Vlaamse Gewest werd in 1997 een Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV, met looptijd tot 2007) vastgesteld dat de ambitie had een mijlpaal voor een nieuwe ruimtelijke ordening te worden, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.** In dit plan wordt gestreefd naar het concentreren van de woonfunctie in stedelijke gebieden en het concentreren van economische functies in zogenaamde economische knooppunten. Heel belangrijk is ook de ruimteboekhouding, waarin wordt weergegeven voor welke ruimtelijke bestemmingen het areaal de komende jaren moet toenemen of afnemen.

volkshuisvesting

, het geheel van activiteiten dat gericht is op de zorg voor het wonen van de bevolking, met name dat gedeelte van de bevolking dat op de vrije markt minder goed terecht kan. Deze zorg betreft niet alleen de woningbouw, de technische aspecten van de woning, doch ook de woonomstandigheden in het algemeen, in het bijzonder de woonomgeving.

De bemoeienis van de overheid met de volkshuisvesting werd oorspronkelijk ingegeven door overwegingen van openbare veiligheid en gezondheid. Reeds in de 16de en 17de eeuw werden in stedelijke keuren eisen gesteld aan woningen.

1. NEDERLAND

In Nederland komen dergelijke bepalingen in de 19de eeuw in gemeentelijke politieverordeningen voor. Van groot belang is geweest de invoering van de Woningwet per 1902. Daarmee werd de verantwoordelijkheid van de overheid voor de volkshuisvesting erkend, niet alleen op gemeentelijk niveau, maar ook voor het rijk, zij het nog in beperkte mate. Aanvankelijk lag de nadruk op de kwaliteit van de volkshuisvesting vanuit sociaal-hygiënisch oogpunt; later is de overheid zich meer uitdrukkelijk gaan bezighouden met de voorziening in de woningbehoefte, dus met het kwantitatieve aspect. Dat gebeurde onder andere door de financiële ondersteuning van woningbouwcorporaties (stichtingen en verenigingen). Deze richtten zich op de verschaffing van sociale huurwoningen, die binnen het financiële bereik van de lagere middengroepen moesten liggen.

De Tweede Wereldoorlog was van groot belang voor het volkshuisvestingsbeleid. Onder centralistisch Duits bewind slaagde de centrale overheid er toen namelijk in om de woningbouw onder controle te krijgen. Na de oorlog, toen er door het stilvallen van de bouw gedurende drie jaar, een enorm tekort aan woningen en bouwmaterialen bestaan, was de organisatie van de woningbouw volledig gecentraliseerd en dirigistisch van karakter geworden. De rijksoverheid bepaalde wat waar gebouwd mocht gaan worden, verdeelde bouwmaterialen en controleerde huurprijzen. Deze onopvallende, maar uiterst belangrijke, ontwikkeling wordt wel de 'geruisloze doorbraak' genoemd.

Op basis van de Wederopbouwwet en met behulp van de bevoegdheden geregeld in de Woonruimtetwet werd getracht de woningvoorraad zo snel mogelijk op peil te brengen en de bestaande voorraad zo efficiënt mogelijk te verdelen.

In de eerste decennia na de Tweede Wereldoorlog lag de nadruk op de nieuwbouw. Toen de kwantitatieve woningnood was opgelost, bleek echter dat men in het streven naar zo rationeel mogelijke bouw weinig aandacht besteed had aan de kwaliteit en de diversiteit van het aanbod. De kwantitatieve woningnood was veranderd in kwalitatieve woningnood.

Sinds de jaren 1970 werd de vernieuwing van het bestaande woningbestand (renovatie) van steeds grotere betekenis. Een andere met de wijziging van de bevolkingsopbouw verband houdende verschuiving was de grotere behoefte aan andere dan standaard eengezinswoningen, bijvoorbeeld voor een- en tweepersoonshuishoudens. Daarmee gepaard ging een geleidelijke decentralisatie van

taken en beleid. Gemeenten, woningbouwcorporaties en particulieren werden weer belangrijker, onder andere omdat ze meer zicht hadden op de vraagzijde van de woningmarkt.

Verantwoordelijk voor het beleid op het gebied van de volkshuisvesting is de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Op gemeentelijk niveau bestaat in elke gemeente het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht.

2. BELGIË

De minder begoeden in de samenleving hebben het op de vrije markt vaak niet gemakkelijk een woning te kunnen huren, laat staan verwerven. De sociale huisvesting vormt derhalve een belangrijk beleidsdomein van de overheid. Daarnaast wordt het ook steeds meer een taak van de overheid aangezien de kwaliteit te bewaken van het wonen in het algemeen, en de verbetering van de leefomgeving (stads- en dorpsherwaardering en stadsvernieuwing). Bovendien vormt ook de bestrijding van de leegstand en verwaarlozing van woningen en bedrijfsruimten een groeiend aandachtspunt. De leegstand en verwaarlozing vertegenwoordigen immers een grote maatschappelijke kost: verval van (stads)wijken, verslechtering van de leefomgeving, sociale achteruitgang, het mogelijks aansnijden van de open ruimte.

In België maakt de huisvesting voor een groot deel een gewestelijke materie uit, zodat de wetgeving daarontrent tegenwoordig verschilt in het Vlaamse Gewest, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waalse Gewest. Voor bepaalde elementen, zoals een beperking van huurprijzen, blijft echter het federale niveau bevoegd, omdat dit ingrijpt in het gemeen contractenrecht, dat valt onder de justitie als federale materie.

In het Vlaamse Gewest staat het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode centraal. Dit decreet slaat onder meer op de sociale huisvesting en de kwaliteitsbewaking van woningen. Eind 2000 telde Vlaanderen bijna 125.000 sociale huurwoningen, dit is bijna 6 % van het aantal woningen. Jaarlijks worden alleen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij rond de 1.000 sociale woningen verkocht.

Elke woning moet volgens de Vlaamse Wooncode voldoen aan bepaalde veiligheids-, gezondheids- en (andere) woonkwaliteitsnormen. De woningen die daaraan niet voldoen, worden al naargelang het geval gecategoriseerd als ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woningen. Er is overeenkomstig de Vlaamse Wooncode in beginsel een conformiteitsattest nodig voor een woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd. Eigenlijk wou men oorspronkelijk zelfs een verhuurvergunning invoeren, maar men vreesde bevoegdheidsproblemen en zag dus van dit voornemen af.

In de Vlaamse Wooncode wordt de subsidiëring van overheidsinitiatieven inzake sociale huisvesting geregeld. De subsidieregeling komt in de plaats van de oude regeling inzake stads- en dorpsherwaarderingprojecten. Daarbij nauw aansluitend, doch niet deel uitmakend van de Vlaamse Wooncode, is de regeling voor de uitvoering van stadsvernieuwingprojecten. Het gaat daarbij om projecten die door (sommige) steden kunnen worden ingediend voor subsidiëring, en die betrekking

hebben op de verbetering van de leefomgeving van een stadsdeel. Daarnaast is er dan ook nog de regeling, eveneens geen deel uitmakend van de Vlaamse Wooncode, die betrekking heeft op de betoelaging van werken aan het openbaar domein die de verbetering van de leefomgeving beogen, via het Investeringsfonds. En bovendien bestaat er nog een regeling inzake strategische projecten, in het kader van het grond- en pandenbeleid in de ruimtelijke ordening.

Ook de subsidiëring van woonprojecten van sociale verhuurkantoren en van woonprojecten in de privé-sector gebeurt op basis van de Vlaamse Wooncode. Er zijn ook nog andere steunmaatregelen, zoals sociale leningen en waarborgen, en bepaalde andere tegemoetkomingen.

Tot slot is in België de huisjesmelkerij strafbaar gesteld bij Wet van 2 januari 2001. Huisjesmelkerij veronderstelt het misbruik maken van de kwetsbare positie van een vreemdeling door de verkoop, verhuur of ter beschikking stelling van een onroerend goed, kamer of ruimte, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren. Er kan worden beslag gelegd op het onroerend goed (dikwijls met het oog op een latere verbeurdverklaring). De kosten van opvang en herhuisvesting zijn ten laste van de verdachte.

woningbouw

, tak van de bouwnijverheid die zich bezighoudt met de bouw van huizen, bestemd voor bewoning door particulieren. De woningbouw vindt in **Nederland** plaats binnen het kader van het jaarlijkse woningbouwprogramma van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Dit programma onderscheidt naar wijze van financiering en naar opdrachtgever drie soorten woningen: *woningwetwoningen*, die worden gebouwd in opdracht van gemeenten en woningbouwverenigingen. De financiering geschiedt via leningen van de rijksoverheid; *gesubsidieerde particuliere woningen*, waarvoor als opdrachtgevers beleggers, woningexploitanten en in toenemende mate ook woningbouwverenigingen optreden; *woningen in de vrije sector*, die zonder financiële hulp van de overheid gebouwd en geëxploiteerd worden.

In **België** onderscheidt men in de woningbouw eveneens drie soorten woningen, onderscheiden naar het verschil in grootte van de bebouwde oppervlakte en naar de waarde van het goed: *sociale woningen* of *volkswoningen*, gefinancierd door o.a. de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen; *middelgrote woningen* (die de volkswoningen in oppervlakte en waarde overtreffen); grotere woningen worden niet door de overheid gefinancierd.