

V L A A M S   P A R L E M E N T



Zitting 2000-2001

22 maart 2001

# HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

## COMMISSIE VOOR LEEFMILIEU, NATUURBEHOUD EN RUIMTELIJKE ORDENING

Vraag om uitleg van de heer Erik Matthijs tot de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media, over de gevolgen voor de landbouwer bij het regulariseren van zonevreemde woningen



## Commissie voor Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening

Donderdag 22 maart 2001

### **VOORZITTER : De heer Jacques Timmermans**

– *De vraag om uitleg wordt gehouden om 14.06 uur.*

### **Vraag om uitleg van de heer Erik Matthijs tot de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media, over de gevolgen voor de landbouwer bij het regulariseren van zonevreemde woningen**

**De voorzitter :** Aan de orde is de vraag om uitleg van de heer Matthijs tot de heer Van Mechelen, Vlaams minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media, over de gevolgen voor de landbouwer bij het regulariseren van zonevreemde woningen.

De heer Matthijs heeft het woord.

**De heer Erik Matthijs :** Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, de zonevreemde woningen staan al een tijdje in het middelpunt van de belangstelling. Ik verwijs naar een beslissing van de Vlaamse regering van 6 oktober 2000. Die beslissing hield het volgende in : 'Alle zonevreemde woningen die vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, komen principieel in aanmerking voor hetzij een bestemmingswijziging tot woongebied of woonkorrel, hetzij het gebiedsgericht opnemen in specifieke zones waarvoor bijzondere voorschriften van toepassing zijn, hetzij het treffen van begeleidende maatregelen in de ruimtelijk kwetsbare gebieden.'

Dit bericht werd goed onthaald door de eigenaars van zonevreemde woningen, maar in een andere sector, namelijk bij de landbouwers, was men – misschien terecht – toch wat ongerust. Woningen in landelijk gebied beperken nu reeds de vrijheid van landbouwexploitaties. Als er een bestemmingswijziging zou komen, waardoor zonevreemde woningen in een woonkorrel, in een woonzone of in een

woonzone met landelijk karakter zouden komen te liggen, kan dat invloed hebben op het hernieuwen van de milieuvergunningaanvraag voor landbouwbedrijven in agrarisch gebied. Ik wil zeker niet pleiten voor het niet regulariseren van vergunde woningen in landelijk of agrarisch gebied. Ik wil gewoon duidelijk maken dat dit wel een soort vervolgent op het vlak van het voortzetten van de exploitatie of het hernieuwen van de milieuaanvraag van die landbouwexploitaties.

Mijnheer de minister, ik heb in de pers gelezen dat u vorige week vrijdag hebt verklaard dat de regering de beslissing zou hebben genomen dat er instandhoudingswerken en onderhoudswerken uitgevoerd mogen worden aan alle zonevreemde woningen, ook in kwetsbare gebieden. Ik vraag me eigenlijk af wat de regering nu precies beslist heeft. Instandhoudingswerken en onderhoudswerken zijn nu toch ook al toegelaten ? Daarvoor is voorzover ik weet toch geen vergunning nodig ? Welke bepaling werd er dan uitgebreid ? Gaat het over verbouwingen of over vergunningsplichtige werken, zoals het vervangen van dragende elementen in een constructie ? Is er ook een voorontwerp van decreet goedgekeurd dat bepaalde artikelen van het decreet op de ruimtelijke ordening wijzigt ? Ik heb daar zeker geen duidelijk beeld van. Misschien kunt u voor enige verduidelijking zorgen.

Mijnheer de minister, ik heb de volgende concrete vragen. Hoe ziet u de aanpak van problemen die eventueel zouden opduiken door het zone-eigen maken van nu zonevreemde woningen in het agrarisch gebied ? Is er daaromtrent overleg met de minister van Leefmilieu ? Volgens mij moet het mogelijk zijn om een en ander met elkaar verenigbaar te maken.

**De voorzitter :** Minister Van Mechelen heeft het woord.

**Minister Dirk Van Mechelen** : Mijnheer de voorzitter, collega's, zoals u weet, heeft de Vlaamse regering naar aanleiding van nogal wat heisa op 6 oktober 2000 een principebeslissing genomen met betrekking tot de aanpak van de problematiek van de zonevreemde woningen. Ik neem aan dat ik dat verhaal niet volledig opnieuw moet doen.

Ik wil echter wel duidelijk stellen dat dit geen probleem van vandaag is. Het is een probleem dat ontstaan is bij de totstandkoming van het KB van 1972, waarbij werd beslist tot het inkleuren van gewestplannen. Daarbij is men in de ene zone al wat nauwkeuriger geweest dan in de andere zone. Na 1972 hebben allerhande ad-hocmaatregelen ertoe geleid dat de problematiek van de zonevreemde woningen vergroot is in plaats van verminderd is. Het meest tot de verbeelding sprekende is misschien wel het minidecreet van Paul Akkermans uit de jaren tachtig.

Het decreet van 18 mei 1999 heeft ervoor gezorgd dat de problematiek van de zonevreemde woningen op planologische wijze moet worden aangepakt. Tot daar denk ik dat iedereen zich kan terugvinden in de uitgangspunten van de aanpak van de problematiek, zij het dat er zich een aantal bijkomende problemen stellen waarop ik op het einde van mijn uiteenzetting misschien zal antwoorden.

Met haar standpunt van 6 oktober 2000 heeft de Vlaamse regering beslist dat we de zonevreemde woningen kunnen opdelen in vier benaderingswijzen. Ten eerste zijn er woningen die in aanmerking komen voor een bestemmingswijziging naar woongebied. Dat kan bijvoorbeeld landelijk woongebied of woonparkgebied zijn. Ten tweede zijn er woningen die in aanmerking komen voor een bestemmingswijziging naar woonkorrel. Daarbij denken we meestal aan groepjes van minstens vijf woningen. Ten derde zijn er woningen die zullen worden opgenomen in specifieke zones waarvoor bijzondere voorschriften van toepassing zullen zijn. Ten vierde zijn er woningen in kwetsbare gebieden. Elk van deze benaderingswijzen heeft haar eigen implicaties op het vlak van het milieuvergunningenbeleid. Ik zal ze een voor een overlopen.

Als het gaat om bestemmingswijzigingen naar woongebied, spreken we vooral over woningen die gelegen zijn in de buurt van een dorpskern of over concentraties van woningen die aansluiten bij een kern. In de Limburgse gemeente Riemst zijn er bijvoorbeeld 20 tot 25 woningen die eigenlijk als een soort gehucht worden beschouwd, maar waarvan de bewoners nu tot hun verbazing constateren dat ze in een agrarisch gebied gelegen zijn. Het spreekt

voor zich dat voor dit soort problemen een inkleuring tot woongebied aangewezen zal zijn. We spreken in dit verband over concentraties van zonevreemde woningen die aansluiten bij een bestaand woongebied en die ruimtelijk-functioneel deel uitmaken van de aangrenzende kern.

Een herbestemming van deze concentraties van zonevreemde woningen naar woongebied maakt een multifunctionele invulling mogelijk. Dat is echt wel belangrijk. Ik heb de indruk dat men dat soms niet goed begrijpt. Als men zo'n groep van woningen inkleurt als woongebied, geeft dat natuurlijk een nieuwe dynamiek aan die concentratie van woningen. Men mag aan handel doen, men mag de woning slopen of heropbouwen, men mag aan volume-uitbreiding doen, enzovoort. Waar we deze omzetting doen, is dat natuurlijk het meest verstrekkende. Bijgevolg spreekt het voor zich dat we dit op een zorgvuldige manier moeten beoordelen.

De herbestemming naar woongebied zal inderdaad invloed hebben op de afstands- en andere regels uit de milieuwetgeving die daarop van toepassing zijn. Bijgevolg zal men moeten nagaan of dit implicaties kan hebben voor de milieuvergunningen voor landbouwbedrijven in de omgeving. Aangezien het hier gaat om concentraties van woningen die aansluiten bij een bestaande kern, zal het conflict met landbouwbedrijven voor dit soort woningen minimaal zijn. Dit neemt echter niet weg dat het zeker een aandachtspunt moet vormen.

Ik zal het nu hebben over woningen die in aanmerking komen voor een bestemmingswijziging naar woonkorrel. Bestemmingswijzigingen naar woonkorrel zijn geen synoniem voor bestemmingswijzigingen naar woongebied. Woonkorrels liggen vrij verspreid in het landschap. Een van de geopperde mogelijkheden is dat men in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een woonkorrel bij wijze van spreken zou kunnen bestemmen als 'agrarisch gebied met woningconcentratie'. De hoofdfunctie blijft de landbouw, met woningconcentratie.

Daarbij horen dan uiteraard de desbetreffende stedenbouwkundige voorschriften inzake verbouwen, herbouwen en uitbreiden van de woningen in die woningconcentratie. Misschien mag er in dit geval iets minder dan bij een inkleuring als woongebied, maar er is toch een vrij brede aanpak van de problematiek mogelijk. In dergelijke gevallen spreekt het voor zich dat de bestemming van het gebied 'agrarisch gebied' blijft en dat de afstands- en andere regels uit de milieuwetgeving niet in werking treden.

## Van Mechelen

Dan zijn er de woningen die zullen worden opgenomen in specifieke zones. Voor die woningen zal er een gebiedsgerichte vertaling gebeuren in specifieke stedenbouwkundige voorschriften die betrekking hebben op de toekomst van die woningen. Daarbij blijft men rekening houden met het gewestplan. Zo zou een gemeente een onderscheid kunnen maken tussen 'agrarisch gebied', 'agrarisch gebied met verspreid gelegen woningen', 'agrarisch gebied met verspreid gelegen woningen met herbouwmogelijkheden', enzovoort. Men kan dus specifieke zoneringen toepassen met een aantal gradaties. Met betrekking tot deze woningen worden er dus bijzondere bestemmingsvoorschriften gegeven. De agrarische functie blijft in ieder geval de hoofd-functie. De regels uit de milieuwetgeving treden daarbij niet in werking.

Ten slotte zijn er de woningen in kwetsbare gebieden. Het gaat dan om valleigebieden, bosgebieden, natuurgebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang, enzovoort. Naar mijn mening zijn daarvoor momenteel reeds een aantal afstands- en verbodsregels van toepassing met betrekking tot de milieuvergunning voor landbouwbedrijven. De aanwezigheid en het behoud van deze zonevrije woningen in dergelijke ruimtelijk kwetsbare gebieden zullen bovendien worden besproken in het kader van de afbakeningsprocessen van VEN, GEN, GENO en IVON. Op dat moment zal men moeten nagaan wat de specifieke voorwaarden kunnen zijn voor het behoud van deze zonevrije woningen.

Samenvattend kan dus worden gesteld dat enkel de herbestemming van zonevrije woning naar de harde bestemming woonzone – naar gelang van de inkleuring – kan leiden tot een conflict met de afstandsregels die gelden voor landbouwbedrijven. Ik stel voor dat we dit als aandachtspunt opnemen in ons rondschrijven aan de gemeenten.

Wat is dan de beslissing van de Vlaamse regering van vorige week vrijdag? Ik heb een nota ingediend met een voorstel tot oplossingskader om twee problemen op te lossen. Ten eerste is er het probleem dat volgens de huidige decretale wetgeving de overgangsbepalingen – het fameuze artikel 166 – op 17 juni 2004 zullen vervallen. Dat is dus vijf jaar na de inwerkingtreding en de publicatie van het decreet in het Staatsblad.

De gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen moeten klaar zijn op 1 mei 2005. Op basis van deze gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen moe-

ten gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgesteld, meer in het bijzonder met betrekking tot zonevrije woningen. Daarom heeft de regering principieel het idee goedgekeurd om na te gaan in welke mate we de overgangsbepaling van artikel 166 kunnen laten doorlopen tot er een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zonevrije woningen tot stand is gekomen.

Ik wil wel duidelijk stellen dat dit geen afstel inhoudt voor het uitwerken van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Dat moet klaar zijn op 1 mei 2005. Zo niet verliest de gemeente haar vergunningverlenende bevoegdheid. Die zal dan worden overgenomen door de deputatie. Daarnaast zijn we nu ook een systeem aan het uitwerken zodat desgevallend ruimtelijke uitvoeringsplannen zonevrije woningen op provinciaal niveau kunnen worden overgenomen. Dit zal gebeuren als we vaststellen dat de gemeenten daar geen werk van maken. Het uitstel zal dus geen afstel zijn.

Ten tweede zijn er de problemen inzake de regels van de onderhouds- en instandhoudingswerken. Deze zijn vandaag in alle gebieden toepasbaar voor niet-vergunningsplichtige activiteiten: het vervangen van enkele dakpannen, het herstellen van de goten, het plaatsen van nieuwe ramen in de bestaande openingen, het plaatsen van een houten voordeur in plaats van een voordeur in kunststof, enzovoort. Dat is dus allemaal toegelaten.

Bij constructieve problemen gaat het echter om ingrepen die vergunningsplichtig zijn: bijvoorbeeld een dak dat moet worden vervangen omdat het memelig is of een muur die begint door te hellen. De bedoeling is dat dit soort onderhouds- en instandhoudingswerken met constructieve ingrepen zouden worden toegelaten in alle zones van het gewestplan op voorwaarde dat ze niet leiden tot een bestemmingswijziging en op voorwaarde dat ze gebeuren binnen het bestaande volume.

Op die manier wordt de grootst mogelijke rechtszekerheid geboden aan eigenaars van zonevrije woningen om hun woning, die legaal vergund is, optimaal in de beste omstandigheden te conserveren. Zo kan er ook geen waardeverlies optreden bij het vervreemden van de eigendom.

Dat zijn dus de twee principiële beslissingen die de Vlaamse regering vorige week vrijdag heeft aangenomen. De afspraak is dat die worden geredigeerd in aangepaste artikelen. Dat zal gebeuren door het inschrijven van een artikel 195 bis in de decretalwetgeving. In principe zal dat op vrijdag 30 maart door de Vlaamse regering worden goedgekeurd en voor

**Van Mechelen**

advies toegestuurd aan de SERV, de MINA-raad en de Raad van State. Daarna zullen we dat met genoeg hier in het parlement indienen.

**De voorzitter** : De heer Matthijs heeft het woord.

**De heer Erik Matthijs** : Mijnheer de minister, in verband met de problematiek van de milieuvergunningen en de regularisatie van zonevreemdheid lijkt de oplossing die u voorstelt, me heel logisch te zijn. Dit zal ertoe bijdragen dat heel wat mensen worden gerustgesteld. Als ik u goed begrijp, heeft de regering vorige week beslist dat artikel 166 doorloopt na juni 2004 voor de gebieden die in het decreet vermeld staan en dat er aan zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden ook constructieve ingrepen kunnen gebeuren indien dat noodzakelijk is ?

**Minister Dirk Van Mechelen** : Zo is dat.

**De heer Erik Matthijs** : Ik dank u.

**Minister Dirk Van Mechelen** : Ter informatie wil ik nog het volgende zeggen. We zijn klaar met een uitvoerige handleiding voor de gemeenten over het zonevreemd wonen. Dit document is gisteren bin-

nengekomen. Het gaat om teksten van de administratie van de Vlaamse Gemeenschap. Die teksten zijn geredigeerd door een copywrotekantoor. We zijn die teksten nu aan het nalezen. Het is de bedoeling dat ze volgende week worden gelay-out gedrukt. Het gaat om een brochure van 44 bladzijden met voorbeelden en tekeningen. Nadat de brochure gedrukt is, wordt ze opgestuurd aan alle gemeentebesturen. Ook de Vlaamse volksvertegenwoordigers zullen uiteraard een exemplaar krijgen. Het is dus eigenlijk de eerste versie van een handleiding voor het aanpakken van de problematiek van het zonevreemd wonen.

Naar aanleiding van het bezoek van een delegatie van burgemeesters is ook afgesproken dat er in elke provincie een pilootgemeente zal komen in het kader van het opstellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde woningen. We zullen dit in een soort klankbordwerkgroep samenbrengen met de administratie. Op basis van de ervaringen van die pilootgemeenten kunnen we de handleiding bijsturen en systematisch vernieuwen.

**De voorzitter** : Het incident is gesloten.

– *Het incident wordt gesloten om 14.24 uur.*

---