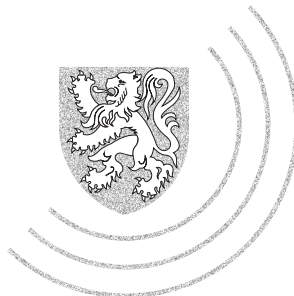


V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2000-2001

5 februari 2001

VOORSTEL VAN DECREET

– van de heer Joachim Coens c.s. –

**houdende wijzigingen van decreten betreffende de ruimtelijke ordening,
wat de zonevreemde woningen betreft**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Het probleem van de zonevreemde woningen is ontstaan bij de inkleuring van de gewestplannen : woonhuizen die niet in woonzones van de gewestplannen staan, zijn zonevreed. Dat kunnen huizen zijn die gebouwd werden voor de gewestplannen er waren, en die naderhand bleken te liggen in een gebied met een bestemming zoals natuur- of bosgebied, landbouwzone of industriegebied. Er zijn ook vele woningen die later werden vergund en gebouwd buiten de bouwzone, onder meer in bestaande verkavelingen of door de opvulregel. Er kunnen dus zonevreemde woningen zijn die nog maar een paar jaar oud zijn.

In het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (BS 8 juni 1999) gewijzigd door het decreet van 28 september 1999, het decreet van 22 december 1999 en het decreet van 26 april 2000, legt artikel 166 tot wijziging van artikel 43, § 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening (gecoördineerd op 22 oktober 1996) een afwijkingsregeling vast voor werken aan zonevreemde woningen.

Voor de vergunde, niet-verkrotte zonevreemde woningen (of woningen daterend van voor de wet op de stedenbouw van 1962) gelegen in agrarisch gebied, serregebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied, parkgebied, industriegebied, gebied voor vervuilende industrieën, gebied voor milieubelastende industrieën, gebied voor ambachtelijke bedrijven of kleine en middelgrote ondernemingen, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsbedrijven worden ruimere mogelijkheden tot verbouwing, uitbreiding en herbouw gegeven.

Die mogelijkheden werden gegeven onder bepaalde strikte voorwaarden zoals :

- de goede ruimtelijke ordening mag niet in gevaar worden gebracht ;
- de woningen moeten vergund zijn en niet verkrot ;
- de woningen moeten gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg ;

- de architecturale eigenheid van het gebouw moet – ook bij herbouwen – behouden blijven ;
- het aantal woongelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal.

De nieuwe regeling voor de zonevreemde woningen is 5 jaar van toepassing tot 17 juni 2004. De minister heeft op 6 oktober 2000 beloofd deze termijn te verlengen tot 30 april 2005, de uiterste datum waarop de gemeentelijke structuurplannen zijn goedgekeurd. Deze bepalingen hebben dus een uitdovend karakter. Na 17 juni 2004 kunnen enkel onderhouds- en instandhoudingswerken of werken die vrijgesteld zijn van bouwvergunning in toepassing van kleine werken worden uitgevoerd.

Het is uiteindelijk de bedoeling van de decreetgever dat elke gemeente in haar ruimtelijk structuurplan een planmatige oplossing uitwerkt voor de zonevreemde woningen die kadert binnen de gemeentelijke visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeenten hebben daarbij de mogelijkheid om het beleid ten aanzien van de zonevreemde woningen op hun grondgebied te differentiëren naargelang van onder andere de juridische toestand van deze woningen (een al of niet regelmatig vergunde woning, daterend van voor de gewestplannen, enzoverder), het gebied waarin ze zich bevinden, de ruimtelijke draagkracht van de omgeving, het al dan niet al voorkomen van een verweving van functies binnen dat gebied en de ruimtelijke impact van de woningen op hun omgeving (ligt de woning midden in natuur- of bosgebied, sluit de woning aan bij een bestaande woonkorrel of verblijfsrecreatiezone, enzovoort). Aan de hand van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) zou dan de bestemmingswijziging naar woongebied kunnen worden doorgevoerd of bijzondere bouwvoorschriften worden vastgelegd voor voldoende verbouwings- of uitbreidingsmogelijkheden voor woningen die dezelfde bestemming blijven behouden.

Rond de problematiek van de zonevreemde woningen blijven een aantal knelpunten over, waarbij we hier voor twee ervan een oplossing willen voorstellen, namelijk voor zonevreemde woningen die getroffen worden door een brand of een ramp en voor de toegestane werken aan zonevreemde woningen na de overgangperiode tot 24 juni 2004.

1. Heirkrachtregeling – zonevreemde constructies die door overmacht vernield worden (door een brand of een ramp, zoals storm, overstroming, ...)

1.1. Het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen of verbouwen na een brand of een ramp

Overeenkomstig artikel 145 van het decreet ruimtelijke ordening kunnen eigenaars van zonevreemde woningen onder een aantal voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning krijgen wanneer de woning vernield of beschadigd is ingevolge heirkracht, zoals brand of storm. Deze regel is niet uitdovend en geldt dus ook na 17 juni 2004.

De aanvrager dient hierbij het bewijs te leveren dat voldaan is aan de volgende voorwaarden :

- de woning is geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd door een ramp zoals brand, storm, overstroming, ... buiten de wil van de aanvrager om ;
- het was geen verkrotte woning die reeds 3 jaar werd bewoond door aanvrager en eigenaar ;
- de aanvraag gebeurt binnen het jaar na de vernieling of beschadiging ;
- indien het oorspronkelijk volume groter is dan 1000 m³, blijft de herbouwde woning toch beperkt tot 1000 m³ ;
- het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot 1 ;
- de architecturale eigenheid blijft behouden ;
- het voorwerp van de aanvraag mag niet gelegen zijn in groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang of agrarische gebieden met bijzondere waarde, en de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangewezen krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen.

Een eerste voorstel wil de beperkende voorwaarde weglaten dat de eigenaar ook de bewoner moet zijn van de woning om een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen voor heropbouw na een

ramp. Het is totaal niet relevant of de eigenaar zelf in de woning woont. Dit komt over als een ernstige aantasting van het eigendomsrecht. Tenslotte vraagt niemand ernaar als zijn huis afbrandt. Wat als een onvoorzichtige huurder je zonevreemd huis in brand steekt ? Zal zijn verzekering betalen voor het feit dat je niet mag heropbouwen ? De voorwaarde dat de woning voor vernieling of beschadiging niet verkrot mag zijn en volgens de bevolkingsregisters gedurende tenminste 3 jaar en tot op de dag voorafgaand aan de vernieling bewoond moet zijn, blijft behouden. Alleen hoeft de eigenaar niet de bewoner te zijn.

Bij nader toezien blijkt dat de zones op het gewestplan waarin de woning niet mag gelegen zijn om in aanmerking te komen voor heropbouw na een vernieling door een ramp buiten de wil van de aanvrager om, ruim genomen zijn. Dat betekent dat bijna geen enkel zonevreemde woning nog hersteld of heropgebouwd kan worden na een ramp, enkel de gene die gelegen zijn in onder andere agrarisch gebied of in industriezone.

Om aan de eigenaars van zonevreemde woningen toch meer rechtszekerheid te geven voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor heropbouw na een ramp, willen we de zones waarin de woning niet gelegen mag zijn beperken tot de gebieden waarover (bijna) iedereen het eens is dat ze werkelijk moeten worden beschermd. We denken dan concreet aan de natuurreservaten, de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangewezen krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen.

Met dit voorstel zouden woningen gelegen in groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurontwikkelingsgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang of agrarische gebieden met bijzonder waarde wel nog de mogelijkheid krijgen tot heropbouw of verbouwing na een ramp. Voor een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning blijven nog steeds de andere hierboven aangehaalde voorwaarden gelden als garantie voor de bescherming van deze gebieden tegen mogelijke misbruiken.

1.2. Weigering van de stedenbouwkundige vergunning tot herbouwen of verbouwen voor zonevreemde woningen die door overmacht vernield worden en betalen van een schadevergoeding door de Vlaamse regering

Indien een stedenbouwkundige vergunning tot herbouwen of verbouwen voor zonevreemde woningen die door overmacht vernield worden, geweigerd wordt, is in artikel 145 de mogelijkheid opgenomen om schadevergoeding te verkrijgen. De Vlaamse regering zal de schadevergoeding die de verzekeraar uitbetaalt, aanvullen met maximum 20 % van de verzekerde waarde onder de volgende voorwaarden :

- de stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen of verbouwen wordt geweigerd ;
- de gehele of gedeeltelijke vernieling is veroorzaakt door een natuurramp ;
- het zonevreemde gebouw wordt gesloopt voor de uitbetaling van de aanvullende schadevergoeding ;
- de eigenaar bezit geen tweede woning binnen het Vlaamse Gewest.

Het laatste criterium, namelijk dat de eigenaar geen tweede woning mag bezitten in het Vlaamse Gewest, is voor het verkrijgen van een schadevergoeding van de Vlaamse regering bij de weigering van een stedenbouwkundige vergunning geen relevante voorwaarde. Het feit of de eigenaar al of niet een tweede woning bezit, heeft ook geen enkele invloed op de ruimtelijke impact van de desbetreffende geheel of gedeeltelijk vernielde woning.

2. De toegestane werken aan zonevreemde woningen na 17 juni 2004

Tijdens de overgangsperiode worden voor vergunde, niet-verkrotte zonevreemde woningen (of woningen van voor de wet op de stedenbouw van 1962) nog ruimere mogelijkheden gelaten : instandhouden, verbouwen, uitbreiden en herbouwen is mogelijk, mits aan specifieke voorwaarden is voldaan.

Na de overgangsperiode, dus na 17 juni 2004, worden enkel werken toegelaten die niet vergunningsplichtig zijn :

- onderhouds- en instandhoudingswerken (zoals het plaatsen van een nieuwe dakbedekking, plaatsen van ramen in bestaande openingen, ...) ;
- werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning met toepassing van het besluit (kleine werken" (zoals vernieuwen van een deel of

geheel van de elektrische installatie, het vervangen van een badkamer, werken aan de waterleiding, ...).

Verbouwen, uitbreiden en herbouwen is dus in principe na 17 juni 2004 niet meer toegelaten. Zo zijn werken aan de draagconstructie van de woningen bijvoorbeeld niet langer mogelijk.

Bij het opstellen en uitvoeren van het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan beslissen de gemeenten welke bepalingen voor zonevreemde woningen worden overgenomen.

In dit voorstel wordt bepaald dat na juni 2004, naast de instandhoudingswerken, ook de verbouwingswerken binnen het bestaand bouwvolume als toegelaten werken aan de vergunde, niet-verkrotte zonevreemde woningen (of woningen van voor de wet op de stedenbouw van 1962) worden aangenomen, om de vergunde, niet-verkrotte zonevreemde woningen te bestendigen en de rechtszekerheid voor de eigenaars veilig te stellen. Dat was trouwens de wil van de decreetgever : nergens is immers bepaald dat correct vergunde zonevreemde woningen moeten worden afgebroken. Het toelaten van instandhoudingswerken alleen is onvoldoende om aan de eigenaars voldoende rechtszekerheid te geven. Kleine verbouwingswerken zonder een grote ruimtelijke impact aan vergunde, niet-verkrotte zonevreemde woningen moeten overal mogelijk blijven. Bij een verkoop kan het bijvoorbeeld voorkomen dat de nieuwe eigenaars kleine aanpassingswerken willen uitvoeren. Wanneer iemand voor zijn woning een vergunning verkregen heeft, is het voor de rechtszekerheid niet meer dan rechtvaardig dat hij naast een vergunning voor de instandhouding ervan, ook achteraf een vergunning kan krijgen voor kleine verbouwingswerken.

Met voorliggende wijziging worden, naast de instandhoudingswerken, kleine verbouwingswerken aan zonevreemde woningen ook na 17 juni 2004 een algemeen geldende regel, waarbij verbouwingswerken worden gedefinieerd zoals gedefinieerd in artikel 43, § 2 van het decreet betreffende ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996. Als verbouwing kan dan een project worden beschouwd waarbij binnen het bestaande bouwvolume minstens de volgende elementen worden behouden :

- 60 % van de buitenmuren ;
- de dakvorm ;
- het aantal bouwlagen.

De mogelijkheden tot het uitbreiden en herbouwen van zonevrije woningen kunnen dan verder door de gemeenten worden bepaald in het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan en de uitvoeringsplannen.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 2

Dit artikel wijzigt artikel 145 van het decreet dat spreekt over het herbouwen of verbouwen op dezelfde plaats van een vergunde woning ingeval van vernieling van de zonevrije constructies door brand of ramp. In § 1, eerste lid, 2°, wordt de beperkende voorwaarde dat de aanvrager ook de eigenaar of erfgenaam in rechte lijn van de eigenaar moet zijn, geschrapt.

Paragraaf 1, eerste lid, 4°, bepaalt de zones op het gewestplan waarin de woning niet mag gelegen zijn om in aanmerking te komen voor heropbouw. Met de voorgestelde wijziging worden die zones beperkt tot natuurreservaten, de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangewezen krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen. Dat wil zeggen dat woningen die gelegen zijn in groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarden, natuurontwikkelingsgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang of agrarische gebieden met bijzondere waarde wel nog de mogelijkheid zouden krijgen tot heropbouw of verbouwing na een brand of een ramp.

Om recht te hebben op de aanvullende premie van maximum 20 % van de verzekerde waarde vanwege de Vlaamse regering, vervalt de voorwaarde dat ingeval het gebouw een woning is, de eigenaar binnen het Vlaamse gewest geen andere woning mag bezitten.

Artikelen 3 en 4

De voorgestelde wijziging maakt het mogelijk dat, na de overgangsperiode, aan de zonevrije constructies niet enkel instandhoudingswerken, maar ook verbouwingen binnen het bestaande bouwvolume zoals bepaald in § 2, van artikel 43 kunnen worden toegestaan.

Joachim COENS

VOORSTEL VAN DECREET

de gemachtigde ambtenaar" de woorden "met uitzondering van 1° dat van toepassing blijft na deze overgangsbepaling," ingevoegd.

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Joachim COENS

Gerald KINDERMANS

Erik MATTHIJS

Jef VAN LOOY

Artikel 2

Aan artikel 145 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij het decreet van 26 april 2000, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° in § 1, eerste lid, 2°, worden de woorden "die tevens eigenaar is of erfgenaam in rechte lijn van de eigenaar" geschrapt ;
- 2° in § 1, eerste lid, wordt 4° vervangen door wat volgt :
 - "4° het voorwerp van de aanvraag is niet gelegen in : natuurreservaten, de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen" ;
- 3° in § 2, eerste lid, wordt 4° opgeheven.

Artikel 3

In artikel 171 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 26 april 2000, worden de woorden "en 43, § 6 tot en met § 12" vervangen door de woorden ", 43, § 2, zesde lid, 1°, en 43, § 6 tot en met § 12".

Artikel 4

In artikel 43, § 2, zesde lid, van het decreet betreffende ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999 en 26 april 2000 worden tussen de woorden "van deze bepaling," en de woorden "mogen