

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



Zitting 2002-2003

27 maart 2003

VOORSTEL VAN DECREET

**– van de heren Gerald Kindermans, Erik Matthijs, Jef Van Looy, Carl Decaluwe,
Johan De Roo en Jan Laurys –**

**houdende wijziging van artikel 195quinquies van het decreet van 18 mei 1999
houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening**

VERSLAG

**namens de Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening
uitgebracht door de heer Jef Van Looy**

Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer Jacques Timmermans.

Vaste leden :

de heren Gerald Kindermans, Jan Laurys, Erik Matthijs,
Jef Van Looy ;

de heer Jacques Devolder, mevrouw Dominique Guns, de
heren Patrick Lachaert, Paul Wille ;

de heer Jean Geraerts, mevrouw Marleen Van den Eynde,
de heer Frans Wymeersch ;

de heren Jacky Maes, Jacques Timmermans ;

mevrouw Isabel Vertriest ;

de heer Jos Bex.

Plaatsvervangers :

de heer Jos De Meyer, mevrouw Gisèle Gardeyn-Debever,
de heren Mark Van der Poorten, Jan Verfaillie ;

de heer Louis Bril, mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht,
de heren Guy Sols, Gilbert Van Baelen ;

mevrouw Niki De Gryze, de heren Pieter Huybrechts, Jan
Penris ;

de heren Bruno Tobback, Jan Van Duppen ;

de heer Johan Malcorps ;

de heer Herman Lauwers.

Zie :

1510 (2002-2003)

– Nr. 1 : Voorstel van decreet

INHOUD

	Blz.
1. Toelichting van het voorstel van decreet door de heer Gerald Kindermans	4
2. Technische toelichting van de toepassing van artikel 195quinquies van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, namens de minister door AROHM	5
2.1. Reden van invoering van artikel 195quinquies	5
2.2. Toepassingsgebied van artikel 195quinquies	5
2.3. Het belang van de termijn vermeld in artikel 195quinquies	6
3. Bespreking	8
4. Stemming	12

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening besprak op 6 en 13 februari 2003 het voorstel van decreet van de heren Gerald Kindermans, Erik Matthijs, Jef Van Looy, Carl Decaluwe, Johan De Roo en Jan Laurys houdende wijziging van artikel 195quinquies van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

1. Toelichting van het voorstel van decreet door de heer Gerald Kindermans

Ter inleiding verwijst de heer Gerald Kindermans, indiener van het voorstel van decreet, naar het decreet van 8 maart 2002 houdende wijzigingen van het decreet op de organisatie van de ruimtelijke ordening, het zogenaamde loskoppelingsdecreet. In het wijzigingsdecreet werd de regularisatiemogelijkheid opgenomen voor eigenaars van geheel of gedeeltelijk vergund geachte zonevreemde woningen of gebouwen, voor onvergunde werken.

Op 31 januari 2003 verstrijkt de termijn voor het aanvragen van een regularisatie van een bouw-overtreding aan een zonevreemd gebouw. Via advertenties van de Vlaamse overheid wordt de indruk gewekt dat er zekerheid zou komen voor iedere eigenaar van een zonevreemde woning. De spreker stelt dat evenwel in veel gemeenten moet worden vastgesteld dat verwarring troef is en dat onvolledige en soms zelfs onjuiste informatie veel ongerustheid veroorzaakt bij de mensen. Veel mensen zijn klaar met hun dossier maar hebben het gewoonweg niet durven indienen omdat ze geen zekerheid hebben dat ze met gerust zullen worden gelaten als een regularisatievergunning geweigerd wordt. De heer Kindermans wijst er op dat bovendien veel mensen zich van geen kwaad bewust zijn, omdat ze niet eens weten dat hun woning zonevreemd is, en zich er dikwijls ook niet eens van bewust zijn dat hun eigendom gedeeltelijk onvergund is en behept is met een bouwinbreuk. Zij ontdekken dit pas via de notaris bij erfenis of verkoop. De nieuwe eigenaars verwerven immers niet alleen het gebouw, maar daarnaast ook de overtredingen.

Zolang er geen volledig vergunningen- en plannenregister bestaat bij de gemeenten, die daar volop mee bezig zijn, blijft de onzekerheid over het juiste statuut van een woning bestaan. De heer Kindermans stelt dat er geen enkele objectieerbare reden is om woningen binnen de woonzone permanent de mogelijkheid te geven een regularisatie-

aanvraag in te dienen, en deze mogelijkheid voor zonevreemde woningen te beperken in de tijd.

De heer Kindermans stelt dat om die reden de CD&V-fractie bij de bespreking van het decreet van 8 maart 2002 voorgesteld heeft om de tijdslimiet te schrappen, wat door de paars-groene meerderheid niet is aangenomen.

Volgens de heer Kindermans kreeg dit voorstel in de pers ook veel bijval van burgemeesters van paars-groene signatuur.

Volgens het decreet van 19 juli 2002 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (BS van 26 oktober 2002) zou voor hoofdzakelijk vergunde gebouwen nog na die termijn een regularisatie kunnen worden aangevraagd.

Gebouwen met een kleine inbreuk (bijvoorbeeld gebouwen met een onvergunde veranda) zouden volgens navraag bij de administratie nog kunnen worden geregulariseerd na 31 januari 2003. Indien het gebouw zelf echter verbouwd is, kan het niet meer als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden en is bijgevolg de termijn onherroepelijk verstreken. De heer Kindermans maakt zich de bedenking dat het echter onduidelijk blijft wat precies moet worden verstaan onder de term 'hoofdzakelijk vergund'.

De heer Kindermans begrijpt niet waarom gebouwen in een woongebied altijd kunnen worden geregulariseerd en waarom dit niet mogelijk zou kunnen zijn voor woningen buiten het woongebied. Er is geen enkele reden voor een verschillende behandeling op het vlak van de strafbaarheid van iemand die een bouw-overtreding binnen of buiten het woongebied begaat. De overheid zou integendeel positief moeten reageren ten aanzien van het gegeven dat iemand zich wil conformeren en de spelregels wil volgen door in overeenstemming met de regels ruimtelijke ordening zich in regel te stellen (en dus te regulariseren). De overheid zou dit dan ook altijd moeten mogelijk maken in plaats van het tegen te werken en onmogelijk te maken.

Het is absoluut nodig de mogelijkheid tot regularisatie te verlenen, minstens zolang de vergunningen- en plannenregisters van de gemeenten niet klaar zijn.

Daarenboven doet zich het probleem voor dat bij afwijzing van een regularisatiedossier wegens be-

paalde bijkomende eisen van de administratie Ruimtelijke Ordening, er ná 31 januari 2003 geen nieuw gewijzigd dossier meer kan worden ingediend, waarbij gevolg gegeven wordt aan deze opmerkingen. Met het voorstel van decreet van CD&V wordt de termijn van 31 januari 2003 geschrapt en minstens voor onbepaalde duur uitgesteld tot dat de vergunningen- en plannenregisters van alle gemeenten klaar zijn.

CD&V stelt om die reden voor dat de woorden “ingediend vóór 1 februari 2003” zouden geschrapt worden in artikel 195quinquies met ingang van 1 februari 2003.

2. Technische toelichting van de toepassing van artikel 195quinquies van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, namens de minister door AROHM

Namens de minister wordt een toelichting verstrekt door de heer Wolfgang Vandevyvere, AROHM, afdeling Ruimtelijke Planning.

2.1. Reden van invoering van artikel 195quinquies

Artikel 145bis van het decreet ruimtelijke ordening bevat de uitzonderingsmaatregelen op gewestplanbestemmingen voor zonevreemde gebouwen. Het uitzonderingsregime is thans ruimer dan voorheen. Zo bestaat de mogelijkheid om te herbouwen, terwijl dat daarvóór niet mogelijk was (althans niet meer sinds 1993). De herbouwmogelijkheid dateert van de goedkeuring van het decreet van 18 mei 1999 en is veralgemeend bij decreetswijziging van 13 juli 2001.

Een belangrijke toepassingsvoorwaarde voor de uitzonderingsmaatregelen is dat de aanvraag betrekking heeft op een bestaand, hoofdzakelijk vergund gebouw. De invoering van het woord “hoofdzakelijk” dateert van de decreetswijziging van 19 juli 2002.

De vermelde toepassingsvoorwaarde heeft na de invoering van het vernieuwde uitzonderingsregime voor een aantal problemen gezorgd.

Sommige bouwheren hebben in de periode vóór de invoering van de uitzonderingsmaatregel zonder vergunning of in strijd met hun vergunning, dermate verbouwd of zelfs herbouwd, dat op het ogenblik van het indienen van een vergunningsaanvraag, namelijk een regularisatieaanvraag, geen sprake is

van werken aan een bestaand en hoofdzakelijk vergund gebouw.

Deze vaststelling werd als een probleem ervaren voor die gevallen waarin de eerder zonder vergunning uitgevoerde werken hadden kunnen vergund worden indien ze aangevraagd waren én uitgevoerd ná de invoering van het nieuwe uitzonderingsregime onder toepassing ervan. Er kan ook vastgesteld worden dat het uitzonderingsregime thans ruimer is dan voorheen.

Door de spreker wordt als voorbeeld aangehaald een bouwheer die vóór de decreetswijziging van 2001 een verbouwingsvergunning heeft gekregen, maar die in strijd met die vergunning integraal herbouwt (in plaats van het vergund verbouwen). Er wordt een proces-verbaal opgemaakt, maar de regularisatieaanvraag stuit op de toepassingsvoorwaarde dat de aanvraag een “bestaand vergund” gebouw moet betreffen. Het gebouw is namelijk niet meer een “bestaand vergund” gebouw op het ogenblik van het indienen van de (nieuwe) regularisatieaanvraag, want alles is afgebroken naar aanleiding van de volledige herbouw.

Om dergelijke problemen op te lossen, werd in 2001 artikel 195quinquies ingevoerd, dat het volgende bepaalt : “De in de artikelen 145bis en 195bis, eerste lid, 3°, vermelde voorwaarde dat de werken en handelingen gebeuren aan een bestaand vergund of vergund geacht gebouw geldt niet voor vergunningsaanvragen, ingediend vóór 1 februari 2003, voorzover de aanvrager kan aantonen dat de werken of handelingen worden of zijn uitgevoerd aan een gebouw dat bij de aanvang van de werken bestond en geheel of gedeeltelijk vergund was of werd geacht.” (Decreet van 13 juli 2001, *Parl. St. VI. Parl. 2000-2001, nr. 720/1*).

Conform die bepaling wordt voor de toepassing van het uitzonderingsregime niet de toestand op het ogenblik van de aanvraag in aanmerking genomen, maar wel de toestand op het ogenblik van het begin van de onvergunde werken. In het aangehaalde voorbeeld (van volledige herbouw in plaats van een vergunde verbouwing) zal men bijgevolg gaan kijken naar wat er stond vooraleer het gebouw volledig werd afgebroken.

2.2. Toepassingsgebied van artikel 195quinquies

Artikel 195quinquies is enkel relevant voor vergunningsaanvragen

1° die inhoudelijk onder de toepassing van het uitzonderingsregime vallen ;

2° waarbij de voorwaarde dat de aanvraag een "bestaand hoofdzakelijk vergund" gebouw betreft, een probleem stelt.

De spreker stelt dat dit belangrijk is om de toepassing van artikel 195quinquies binnen zijn juiste proporties te plaatsen.

- *beperking naar toepassingsgevallen die voortvloeit uit het eerste aspect*

Voor bedrijfsgebouwen bijvoorbeeld voorziet het huidig uitzonderingsregime als directe maatregelen in de vergunbaarheid van herbouwen, verbouwen binnen het bestaande volume en beperkte aanpassingswerken aan of in de onmiddellijke omgeving van bedrijfsgebouwen (parking, luifel, waterzuiveringsinstallatie, en dergelijke). Dit betekent dat artikel 195quinquies niet relevant is voor allerlei andere onvergunde uitbreidingen, onvergunde functiewijzigingen en dergelijke meer. Een aantal van die onvergunde werken kunnen desgevallend voor regularisatie in aanmerking komen na toepassing van het regime van het planologisch attest en/of een planningsproces. Dergelijke regularisatieaanvragen zullen dan niet meer beoordeeld worden op basis van artikel 145bis en artikel 195quinquies, maar op basis van de nieuwe planbestemming die in het nieuwe plan is aangegeven. Het uitzonderingsregime is dan van geen tel meer.

- *beperking naar toepassingsgevallen die voortvloeit uit het tweede aspect*

Aan zonevreemde gebouwen (woningen of bedrijfsgebouwen) kunnen in het verleden onvergunde werken zijn uitgevoerd waarbij niet geraakt werd aan het bestaande en vergund of vergund geachte hoofdvolume. Een aantal voorbeelden : een beperkte uitbreiding van een zonevreemde woning, het bijbouwen van een veranda, van een garage, het uitvoeren van een gevelwijziging, het aanleggen van een terras. Bij een regularisatieaanvraag voor dergelijke werken is artikel 195quinquies niet relevant. Er stelt zich immers geen probleem met het bestaand vergund gebouw dat steeds aanwezig is geweest, ook op het moment van de regularisatieaanvraag.

Concreet betekent dit dat regularisatieaanvragen voor dergelijke werken niet gebonden zijn aan de termijn vermeld in artikel 195quinquies. Uiteraard hangt de vergunbaarheid ervan wel af van de inhoudelijke voorwaarden van artikel 145bis, en trekt men van het vergunde deel van de constructie bij de beoordeling van de aanvraag tot regularisatie van de reeds gerealiseerde werken. Dezelfde re-

denering gaat op voor het geval van bijvoorbeeld een onvergunde functiewijziging van een landbouwbedrijfswoning naar een louter residentiële woning zonder dat daarbij vergunningsplichtige verbouwingen zijn gebeurd. Een regularisatieaanvraag terzake is niet gebonden aan de termijn van artikel 195quinquies.

De conclusie is dat het toepassingsgebied van artikel 195quinquies beperkt is. Het gaat inderdaad veelal om onvergund herbouwen of onvergunde ingrijpende verbouwingen.

2.3. *Het belang van de termijn vermeld in artikel 195quinquies*

Bij de invoering van artikel 195quinquies werd de toepassing ervan beperkt tot aanvragen ingediend vóór 3 augustus 2002 (i.e. tot een jaar na de inwerkingtreding van de bepaling). Bij de besprekingen over de loskoppeling van de vergelijkings- en vergunningsprocedure, werd deze vervaltermijn éénmalig verlengd tot 31 januari 2003 (Decreet van 8 maart 2002, *Parl. St.* VI. Parl. 2001-2002, nr.968/1).

De beperking in tijd is ingegeven doordat men een éénmalige schoonmaakoperatie heeft gewenst. Vooreerst gaat het om een beperkt aantal gevallen, en over vrij flagrante overtredingen. Daarnaast was het geenszins de bedoeling dat bijvoorbeeld in de toekomst nog een zonevreemde woning zonder vergunning zou worden herbouwd met als beweegreden dat deze achteraf na de vaststelling van de inbreuk toch onbeperkt in tijd zou kunnen worden geregulariseerd.

Een afschaffing van de termijn zou inderdaad het pervers effect kunnen gehad hebben dat er onvergund herbouwd of ingrijpend verbouwd wordt, in de wetenschap dat na vaststelling van de overtreding men toch steeds een regularisatieaanvraag zal kunnen indienen waarbij men "terugkeert" naar het oorspronkelijke volume als basis voor de aanvraag. Met andere woorden, de afschaffing van de termijn zou een anti-stimulus zijn om een vergunning aan te vragen en zich eraan te conformeren.

De motieven voor invoering van de termijn zijn eveneens aan bod gekomen ter gelegenheid van de bespreking in de commissie van het amendement waarmee artikel 195quinquies is toegevoegd aan de decreetswijzigingen die in de zomer van 2001 zijn goedgekeurd (*Parl. St.* VI. Parl. 2000-2001, nr. 720/4, p. 55 – 56).

Volledigheidshalve verwijst de spreker nog naar de informatiecampaagne terzake van de Vlaamse over-

heid en een voorontwerp van wijzigingsdecreet. Er is een informatiecampagne gevoerd over de toepassing van artikel 195quinquies. Zowel in het voorjaar als in het najaar 2002 heeft de Vlaamse overheid de burgers veelvuldig en in ruime mate geïnformeerd via de dagbladen en de audiovisuele media.

Ten tweede wijst de spreker op het voorontwerp van wijzigingsdecreet dat geagendeerd is op de vergadering van de Vlaamse regering van 14 februari 2003, om daarna voor advies voorgelegd te worden aan de Raad van State. Dat bevat (onder meer) een toevoeging aan artikel 195quinquies. De toevoeging moet toelaten dat regularisatieaanvragen, die wel degelijk tijdig zijn ingediend (dus vóór 1 februari 2003), maar geweigerd zijn of worden op basis van de inhoudelijke voorwaarden van artikel 145bis, alsnog kunnen worden hernomen teneinde te voldoen aan die inhoudelijke bepalingen.

De voorgestelde toevoeging luidt met name :

"Het eerste lid is ook van toepassing wanneer de tussen 13 juli 2001 en 1 februari 2003 ingediende aanvraag geweigerd is en een aangepaste aanvraag wordt ingediend om te voldoen aan de voorwaarden gesteld in artikel 145bis of 195bis."

Deze bepaling heeft betrekking op iemand die tijdig, vóór 1 februari 2003 een regularisatieaanvraag heeft ingediend, waarvan echter bij de behandeling blijkt dat ze niet volledig voldoet aan de decretale voorwaarden en daarom wordt geweigerd. Het zou onzinnig zijn om bij de indiening van een nieuwe, tweede aanvraag door de betrokkene een regularisatie te weigeren wegens laattijdigheid. De betrokkene heeft immers voor het verstrijken van de termijn op 1 februari 2003 een poging gedaan om zich in orde te stellen. Als het dossier van de betrokkene mits een aanpassing van de nieuwe (tweede) regularisatieaanvraag aan de inhoudelijke voorwaarden toch vergund zou kunnen worden, moet de aanvraag toch effectief in aanmerking kunnen worden genomen.

Minister *Dirk Van Mechelen* voegt er aan toe dat het in voormeld geval gaat om de dossiers die ingediend zijn naar aanleiding van het decreet van 13 juli 2001 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, voor zonevreemde woningen, tot het einde van de termijn (die verlengd werd tot 31 januari 2003). De regularisatie van deze dossiers is echter

geweigerd omwille van het feit dat het dossier niet volledig is of foutief is ingediend. In dat geval krijgt men de mogelijkheid om opnieuw een verbeterd, aangepast dossier in te dienen dat voldoet aan alle voorwaarden voor regularisatie, om toch het recht te bekomen op de eenmalige regularisatie van artikel 195quinquies. Op deze wijze wordt de rechtszekerheid gewaarborgd voor diegenen die vóór 1 februari 2003 zich kenbaar hebben gemaakt.

De minister herinnert er aan dat er toentertijd een groot aantal dossiers bij de administratie in beroep ingediend waren, waarbij de discussie betrekking had op het feit dat er op onvergunde wijze herbouwd was in de plaats van de uitvoering van vergunde verbouwingswerken. Deze dossiers konden om die reden niet geregulariseerd worden. In commissie is toen voorgesteld dat er dienaangaande een amendement zou moeten worden ingediend. De conclusie naar aanleiding van de bespreking van een decretale oplossing voor de zonevreemde woningen was dat, als de commissie de nieuwe bepalingen met betrekking tot de zonevreemde woningen ook van toepassing wou verklaren op andere dan de bestaande vergunde (zonevreemde) woningen, dit decretaal moest voorzien worden. Dit heeft aanleiding gegeven tot de invoering van het huidige artikel 195quinquies bij decreet van 13 juli 2001 door amendement nr. 30 (*Parl. St. VI. Parl. 2000-2001, nr. 720/3*).

Nadien bleek dat een ganse reeks dossiers geblokkeerd zat bij de administratie, omdat deze dossiers slechts voor regularisatie in aanmerking konden komen op voorwaarde dat de stedenbouwkundige inspecteur voorafgaandelijk een certificaat van vergelijk had gegeven. In een aantal dossiers was er geen certificaat van vergelijk uitgereikt. Het loskoppelingsdecreet is dan tot stand gekomen (decreet van 8 maart 2002 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996). Ter gelegenheid van het loskoppelingsdecreet werd de oorspronkelijke termijn verlengd tot 31 januari 2003.

Bijkomend wordt in het voorontwerp van wijzigingsdecreet, dat aan de Raad van State zal worden voorgelegd, voorzien in de bepaling dat dossiers die reeds zijn ingediend maar omwille van bepaalde vormvereisten niet konden worden geregulariseerd, bij herindiening als een eerste dossier zullen beschouwd worden en nog in aanmerking zullen komen voor regularisatie.

3. Bespreking

– Algemeen – Doel van de invoering van artikel 195quinquies

Minister Dirk Van Mechelen is geen voorstander van het doorbreken van de datumbevestiging en het schrappen van de datum. Door de schrapping wordt een compleet open kader voor regularisatie gecreëerd. De minister is van mening dat wijzigingen in een breder kader moeten gesitueerd worden.

De heer *Pieter Huybrechts* verklaart namens zijn fractie dat het Vlaams Blok dit voorstel van decreet zal goedkeuren. De eigenaars van een door de overheid zonevrij gemaakte woning of bedrijf hebben geen enkele wet of decreet overtreden en bezitten een volstrekt legale woning of bedrijf. Ze worden echter behandeld als tweederangsburgers ten opzichte van de eigenaars van zone-eigen woningen of bedrijven. Eigenaars van zone-eigen gebouwen hebben permanent de mogelijkheid tot het indienen van een regularisatieaanvraag, waar zonevrij eigenaars een beperking van die regularisatiemogelijkheid hebben tot 31 januari 2003. Deze vorm van discriminatie is voor het Vlaams Blok onaanvaardbaar. Het is voorstander van dezelfde rechten voor zonevrij eigenaars als voor zone-eigen eigenaars.

De heer *Gerald Kindermans* erkent dat de CD&V-fractie het amendement nr. 30 tot invoering van een tijdelijke mogelijkheid tot regularisatie (uitzonderingsregime tot (oorspronkelijk) 12 augustus 2002) mee heeft ingediend. Het aangenomen amendement kon echter niet geconcretiseerd worden zolang er geen definitieve loskoppeling was met het certificaat van vergelijk. Dat is uiteindelijk gebeurd met het loskoppelingsdecreet. Slechts op dat moment kon het bij amendement ingevoerde uitzonderingsregime operationeel worden. Omdat toen reeds een groot deel van de oorspronkelijke termijn verstreken was, werd bij de behandeling van het loskoppelingsdecreet overeengekomen om de termijn (tot 12 augustus 2002) te verlengen tot 31 januari 2003.

De CD&V-fractie heeft in februari 2002 bij de bespreking van het loskoppelingsdecreet bij amendement gevraagd om de termijn definitief te schrappen (*Parl. St. VI. Parl. 2001-2002, nr. 968/4*). Er mogen geen andere regels gelden voor woningen gelegen in een woongebied tegenover woningen gelegen buiten het woongebied. De regularisatie heeft immers betrekking op vergunbare werken. Regularisatie gaat immers toch niet voor niet-ver-

gunbare werken. De behandeling van de regularisatie van vergunbare werken moet niet verschillen naargelang de zone waar het gebouw is gelegen. Volgens de heer *Kindermans* zou de Vlaamse overheid tevreden moeten zijn dat burgers een regularisatie vragen, omdat de burgers daarmee aangeven dat ze zich in regel willen stellen conform de regelgeving ruimtelijke ordening. Dan heeft het geen belang of de woning al dan niet gelegen is in een woongebied. De burger moet steeds in de mogelijkheid verkeren om zich in regel te stellen. Het verschil tussen gewone en zonevrij woningen heeft volstrekt niets te maken met de mogelijkheid om zich in regel te stellen. Er is geen risico voor de overheid, want voor niet-vergunbare werken is immers geen vergunning en bijgevolg geen regularisatie mogelijk.

De spreker gelooft het argument niet dat het schrappen van de termijn aanleiding zou geven tot een toename van onvergund herbouwen of ingrijpend verbouwen. De vrees van de administratie dat bij vaststelling van de inbreuk er dan toch steeds een regularisatieaanvraag zou kunnen worden ingediend waarbij men "terugkeert" naar het oorspronkelijke volume als basis voor de aanvraag is ongegrond. De afschaffing van de termijn is niet contraproductief. Het feit dat men weet dat men naderhand, na de vaststelling van een inbreuk, kan worden geregulariseerd, is op zich in het geheel geen reden om niet op voorhand reeds een vergunning aan te vragen. Volgens de heer *Kindermans* is de vrees voor misbruiken volkomen onterecht. In woongebied zijn er trouwens ook mensen die niet wachten op het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning om met de bouwwerken aan te vangen.

De heer *Kindermans* betwist dat het regime slechts betrekking heeft op een beperkt aantal gevallen van herbouw. In de regelgeving staat immers héél duidelijk dat het gaat over een hoofdzakelijk vergund gebouw. Dit betekent dat als een woning ingrijpend verbouwd werd, men geen regularisatie meer kan verkrijgen op basis van artikel 195quinquies. In het verleden zijn er echter duizenden woningen in Vlaanderen ingrijpend verbouwd zonder vergunning. Mensen die naderhand dergelijke woning gekocht hebben, moeten vaststellen dat ze geen regularisatie kunnen bekomen.

Volgens de *minister* dringt zich de vraag op of de mogelijke termijn tot regularisatie onbeperkt in tijd moet worden verlengd, zoals door CD&V wordt voorgesteld. De minister is van oordeel dat het uitgangspunt van het decreet van 18 mei 1999 is en moet blijven dat de gemeenten de verantwoor-

delijkheid moeten dragen voor een goede ruimtelijke ordening en dus hun keuzes zullen moeten maken. Soms zijn woningen (hele straten) door een planologische fout ondergebracht in een bosgebied, wat via gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen moet worden hersteld door deze woningen planologisch terug in een woongebied onder te brengen.

In het aangekondigde voorontwerp van wijzigingsdecreet van het decreet van 18 mei 1999 zullen ook mensen die uit de boot dreigden te vallen naar aanleiding van een onregelmatigheid in hun regularisatieaanvraag, de mogelijkheid geboden worden zich vooralsnog in regel te stellen, als de vraag tot regularisatie was ingediend voor het verstrijken van de regularisatietermijn.

De minister besluit dat er definitief een einde moet komen aan de klassieke praktijk van de aanvraag tot verbouwingen om nadien, na het verkrijgen van de vergunning, over te gaan tot het volledig herbouwen in een groter volume dan wat toegestaan is. Regularisatie daarvan mag niet meer mogelijk zijn.

Volgens de heer *Patrick Lachaert* zou het een bijzonder slecht signaal zijn als de burger nu opnieuw de kans zou worden geboden opnieuw bouwovertrekkingen te plegen om die nadien via regularisaties opnieuw proberen recht te zetten. Waarom zou de burger niet in eerste keer een stedenbouwkundige vergunning aanvragen op de wijze zoals het moet? Het commissielid pleit er voor om op het vlak van de ruimtelijke ordening de klok niet terug te draaien en benadrukt het belang van de bouwvergunning.

De heer *Gerald Kindermans* haalt aan dat het decreet van 18 mei 1999 voorzag in een overgangsperiode van 5 jaar, die afliep op 18 juni 2004. Dit was de deadline tegen dewelke de gemeenten de problematiek zouden moeten oplossen via gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen (en uitvoeringsplannen). In maart 2001 heeft de Vlaamse regering zelf besloten om de overgangsperiode te verlengen tot juni 2006. Nadat CD&V op 8 mei 2001 een voorstel van decreet heeft ingediend over de zonevreemde woningen, hebben de meerderheidsfracties het ontwerp van de Vlaamse regering integraal letterlijk overgenomen om de termijn te verlengen tot 2006. Vijf dagen later heeft de voorzitter van de VLD in de media gepleit voor het schrappen van die overgangsperiode. Nadien is de overgangstermijn weggefallen en vervangen door zogenaamde basisrechten. De spreker pleit er voor dat mensen die beantwoorden aan de regels van diezelfde ba-

sisrechten ook een kans krijgen en een regularisatie krijgen. De spreker is van oordeel dat de bouwovertrekkingen die begaan zijn voor 1 februari 2003 en die slechts nadien vastgesteld worden, toch moeten kunnen worden geregulariseerd. Hij vestigt er de aandacht op dat de gemeente Alken een brief heeft gestuurd aan 659 eigenaars van zonevreemde woningen voor regularisatie. 457 (of 70 percent) ervan heeft zich aangeboden bij het gemeentebestuur. Van die 457 bleken er 244 in orde te zijn, de andere waren niet in orde en hadden een bouwovertrekking, wat dus 46 percent is. 114 hebben er een regularisatieaanvraag ingediend. Er bleken 70 dossiers niet te regulariseren te zijn op basis van de huidige regelgeving. Als de meeste gemeentebesturen niet opgetreden hebben en dus niet de zonevreemde eigenaars hebben gecontacteerd, moet er van uitgegaan worden dat er in Vlaanderen nog tienduizenden eigenaars zijn van zonevreemde woningen met een of andere bouwinkbreuk, die niet beseffen dat ze zonevreemd zijn of dat ze een bouwovertrekking hebben begaan. Zeker in landelijke gebieden weten eigenaars vaak niet of ze in woongebied dan wel in landbouwgebied ondergebracht zijn. Soms gaat het om entiteiten van meer dan 500 woningen die zonevreemd zijn.

Minister *Van Mechelen* wijst er op dat in de Cogeam (Commissie van gemachtigde ambtenaren) alle problemen inzake vergunningen en regularisaties ter sprake komen. De gemachtigde stedenbouwkundige ambtenaren zijn dan ook volledig op de hoogte van de problematiek.

De heer *Kindermans* wenst te vernemen of een ingrijpende interne verbouwing van een woning zonder vergunning in de toekomst regulariseerbaar is of niet. Komt werkelijk enkel het herbouwen niet meer in aanmerking voor een regularisatie en een ingrijpende verbouwing wel? De minister antwoordt dat dossier per dossier de problematiek moet nagegaan worden; per individueel geval moet een afweging gemaakt worden of de situatie al dan niet onder de decretale regeling valt.

– *Ongelijke behandeling van eigenaars van zonevreemde woningen tegenover eigenaars van zone-eigen woningen*

De heer *Kindermans* stelt dat een eigenaar van een zonevreemde woning geen schuld heeft aan de zonevreemdheid. Zonevreemdheid is het gevolg van een beslissing van de overheid. Dergelijke eigenaar mag niet gestraft worden voor de zonevreemdheid. De eigenaar van een zonevreemde woning moet, net zoals dat het geval is voor eigenaars van zone-eigen woningen, het recht hebben

om ten aanzien van eventuele fouten zich in regel te stellen wanneer het gaat om vergunbare werken. Niet-vergunbare werken kunnen niet geregulariseerd worden. Eigenaars van zonevreemde woningen mogen niet worden gestigmatiseerd.

Ook de heer *Carl Decaluwe* is de mening toegedaan dat het gelijkheidsbeginsel geweld is aangedaan door het verschil inzake regularisaties van eigenaars van zonevreemde en eigenaars van zone-eigen woningen.

De heer *Pieter Huybrechts* is de mening toegedaan dat indien de eigenaar van een zone-eigen woning effectief steeds een aanvraag tot regularisatie kan indienen, het een discriminatie is voor de zonevreemde eigenaar dat deze niet permanent een regularisatie kan aanvragen, te meer daar de zonevreemdheid het gevolg is van een beslissing van de overheid. Eigenaars van een zone-eigen en eigenaars van een zonevreemde woning moeten gelijke rechten en gelijke plichten hebben.

Minister *Dirk Van Mechelen* stelt dat het probleem zijn oorsprong vindt in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Aan zonevreemde woningen, die bepaald zijn in de gewestplannen, werd door het decreet van 18 mei 1999 de facto een uitdovend woonrecht toebedeeld, waardoor een ganse reeks woningen werd getroffen in Vlaanderen. Het bleek om 125.000 à 150.000 woningen te gaan.

De bedoeling was aan de eigenaars van zonevreemde woningen toch bepaalde (basis)rechten toe te kennen. Er werd daarom beslist na te gaan op welke wijze aan de zonevreemde woningen toch bepaalde rechten zouden kunnen toegekend worden. Zonevreemde woningen kunnen overeenkomstig het decreet van 18 mei 1999 op basis van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, gevolgd door een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, op een juiste wijze planologisch ingekleurd worden. Het grote probleem was echter dat zich een vacuüm stelde tussen 18 mei 1999 en het moment dat de gemeente haar planologisch werk afgerond had en omgezet had in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Om die leemte in te vullen, werd op basis van een voorstel van de huidige meerderheid beslist om aan zonevreemde woningen, in afwachting van een al dan niet planologische regularisatie, bepaalde basisrechten toe te kennen.

Het gaat hierbij dus om woningen gelegen in een niet-kwetsbaar gebied of in een kwetsbaar gebied (hoofdzakelijk bos- of natuurgebied). Met betrekking tot zonevreemde woningen in niet-kwetsbare

gebieden zijn deze basisrechten bijzonder uitgebreid, gaande van verbouwen tot compleet herbouwen, mits het respecteren van een aantal voorschriften inzake volume, waardoor de open ruimte kan worden gevrijwaard. In niet-kwetsbare gebieden zijn volgens het decreet van 19 juli 2002 alle onderhouds- en instandhoudingswerken toegestaan en kan er zelfs verbouwd worden binnen een bestaand volume. Op die wijze wordt aan alle woningen, gelegen in ofwel een woongebied of in de open ruimte, zijnde landbouw- of bos- of natuurgebied, bepaalde rechten toegekend.

Het probleem was echter dat er niet alleen kleine, maar ook flagrante bouwvovertredingen waren begaan. Een van die grove inbreuken was dat er een verbouwing werd aangevraagd, waarna de facto werd overgaan tot het herbouwen van de woning. Daarom is het besluit genomen om op decretale wijze de mogelijke termijn tot regularisatie te verlengen.

De minister concludeert dat er andere rechten gelden in woongebied dan in open ruimte. Er worden wel basisrechten toegestaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en de vrijwaring van de open ruimte kunnen volgens de minister slechts basisrechten worden toegekend, maar kan niet verder worden gegaan.

De heer *Patrick Lachaert* herinnert aan de objectieve criteria in verband met zonevreemde en niet-zonevreemde of zone-eigen woningen, waaruit de niet-gelijke behandeling volgt, die niet strijdig is met het gelijkheidsbeginsel. Er zijn immers objectieve criteria waardoor een andere behandeling gerechtvaardigd is. Het Arbitragehof heeft zich dienaangaande ook in die zin uitgesproken. De ongelijke behandeling wordt ingegeven door de criteria van onder meer open ruimte. Het probleem van de niet-gelijke behandeling, dat wordt opgeworpen door de CD&V-fractie, is volgens de spreker dan ook volledig achterhaald en moet niet steeds politiek opnieuw opgerakeld worden.

– Advertentiecampaigned – Interpretatie door de overheid

In de advertentiecampaigned van de Vlaamse overheid ging het volgens de heer *Gerald Kindermans* niet alleen over herbouw. Dat betekent dat de uiteenzetting van de administratie niet strookt met de advertentie. De advertentie van de Vlaamse overheid was dus een totaal onjuiste weergave van de decretale bepalingen terzake.

De spreker overloopt de advertentie van de Vlaamse overheid : “(...) en als u vroeger zonder geldige vergunning werken uitvoerde in uw zonevreemde woning dan kan u voor 31 januari 2003 een aanvraag indienen”. Er staat niet met zoveel woorden in de advertentie dat het gaat om een afgebroken en nadien herbouwde woning. Nu stelt de minister dat in bepaalde gevallen ook nadien, dus ná 31 januari 2003, een regularisatie kan aangevraagd worden. Het commissielid concludeert dat de advertentie incorrect en inconsequent is.

De heer Kindermans verwijst naar een krantenartikel over een brief van de burgemeester van Kortesse aan minister Van Mechelen in verband met de regularisatie van onvergunde en zonevreemde woningen. In zijn brief stelt de burgemeester dat de sensibiliseringscampagne van de Vlaamse overheid weinig reacties heeft opgeleverd. In Kortesse hebben 360 eigenaars van zonevreemde woningen slechts gereageerd nadat ze door de gemeente formeel waren aangeschreven. Om die reden vraagt de burgemeester dat de regularisatietermijn zou worden verlengd. De heer Kindermans stelt vast dat dus ook binnen de meerderheid wordt gepleit voor een langere termijn.

Verder haalt de spreker aan dat ook binnen de Vlaamse Architectenorganisatie er van uit gegaan werd dat geen regularisatie meer mogelijk was na 31 januari 2003. Dit beeld is gecreëerd door de Vlaamse regering. Naar aanleiding van de bespreking van dit voorstel van decreet blijkt echter dat de termijn van artikel 195quinquies geldt voor een beperkt aantal hangende dossiers. De spreker begrijpt dan ook niet waarom er zoveel heisa is gemaakt via de sensibiliseringsactie van de Vlaamse regering.

De heer Gerald Kindermans is van oordeel dat het door de minister aangehaalde amendement om de afgewezen regularisatieaanvragen toch nog de kans te geven een gewijzigde, aangepaste aanvraag in te dienen, een reactie van de Vlaamse regering is op het voorstel van decreet van CD&V, dat tegemoet komt aan de afgewezen regularisatiedossiers. *Minister Van Mechelen* repliceert dat deze oplossing reeds dateert van in de zomer van 2002 en integraal deel uitmaakt van het voorontwerp van decreet houdende wijziging van de ruimtelijke ordening.

De heer *Kindermans* trekt de conclusie dat de advertenciacampagne van de Vlaamse overheid hypocriet is. Er is immers minstens een perceptie gecreëerd die niet overeenstemt met hetgeen volgens de administratie de geldende regelgeving is. De

toelichting door de administratie is immers niet in overeenstemming met hetgeen in de advertenties is vermeld. De heer Kindermans is van oordeel dat in de huidige legislatuur de manier van communicatie niet noodzakelijkerwijze de waarheid of de werkelijkheid moet weergeven. Vooral zoniet uitsluitend de perceptie is van belang voor de huidige paars-groene coalitie. De advertentie is dan ook misleidend. In de advertentie wordt immers niet vermeld dat indien men niet aan de voorwaarden voldoet, er dus geen regularisatievergunning kan worden bekomen, men geconfronteerd wordt met een proces-verbaal, een procedure voor de rechtbank en een mogelijke afbraak van de woning.

De heer *Pieter Huybrechts* betwijfelt of de burger voldoende op de hoogte is van de problematiek door middel van de advertenciacampagne. Zeer veel mensen weten zelfs nog niet eens dat hun woning door een vroegere beslissing van de overheid zonevreemd is geworden.

De heer *Carl Decaluwe* vraagt zich trouwens af waarom nu pas een duidelijke zij het ingewikkelde interpretatie van de regelgeving mogelijk is. Dergelijke interpretatie komt ruimschoots te laat. De spreker heeft de indruk dat pas naar aanleiding van het voorstel van de CD&V-fractie er een verklaring van de regeling is uitgewerkt. De spreker veronderstelt dat de ambtenaren van de provinciale diensten, die in eerste instantie met de problematiek bezig zijn, geen weet hebben van deze interpretatie. Deze uitleg had reeds op voorhand gedetailleerd via omzendbrief aan ambtenaren en gemeentebesturen bezorgd moeten zijn. Immers veel te veel ambtenaren en gemeentebesturen blijken niet op de hoogte te zijn. De gedetailleerde uitleg komt veel te laat. Er had dan ook een grondige informatiecampagne moeten zijn gevoerd ten behoeve van de behandelende ambtenaren en diensten. De heer Decaluwe raadt dan ook een screening aan van de behandelde dossiers. Niet alle dossiers zijn immers op dezelfde wijze behandeld. Het is volgens de spreker dan ook gerechtvaardigd om de termijn te schrappen.

De spreker benadrukt dat er bij het tot stand komen van het decreet van 18 mei 1999 geenszins sprake was van een uitdovend woonrecht ten aanzien van zonevreemde woningen. Er werd een overgangperiode ingevoerd met de bedoeling dat de gemeenten de problematiek via gemeentelijke structuur- en (nadien) gemeentelijke uitvoeringsplannen zouden oplossen. CD&V heeft zich dan ook verzet tegen de afbraakpolitiek.

De spreker benadrukt dat ondanks een doorgedreven informatiecampagne nog steeds veel mensen niet op de hoogte zijn van de problematiek. Heel wat mensen weten niet dat ze eigenlijk een zonevreemde woning hebben. Evenwel is er door het verstrijken van de termijn geen mogelijkheid meer tot regularisatie. De gemeentebesturen zullen dit moeten opmaken via structuurplannen en indien mogelijk de desbetreffende zones moeten omvormen in woonzones. Als gevolg van de omvorming zullen er dan ook nog planbaten verschuldigd zijn. Er is dan ook geen correcte behandeling volgens de spreker.

De heer *Patrick Lachaert* is van mening dat de advertentiecampagne meer dan geslaagd was. Iedereen heeft de gelegenheid gekregen om zich te conformeren. Sommige gemeenten zijn verder ook pro-actief opgetreden en hebben de campagne dan ook ondersteund door zelf ook de nodige informatie-inspanningen te doen door de burger op correcte wijze te informeren.

Minister *Van Mechelen* verklaart dat er door de Jury voor Eerlijke Praktijken inzake Reclame naar aanleiding van een klacht over de advertentiecampagne van de Vlaamse overheid dienaangaande, geen onregelmatigheden zijn vastgesteld. De minister stelt dat de advertentie- en communicatiecampagne met kennis van zaken door de administratie is opgesteld. In de communicatie zijn alle noodzakelijke gegevens en instructies meegedeeld aan alle betrokkenen.

De heer *Decaluwe* repliceert dat de advertentiecampagne bijzonder vaag was. Als de advertentie nu zou aangekaart worden bij de Jury voor Eerlijke Praktijken inzake Reclame, die ze zou bestuderen in relatie met de interpretatie zoals die nu in commissie is gegeven door de administratie, dan zou de uitspraak negatief uitvallen voor de Vlaamse overheid. De spreker concludeert dat de uiteenzetting door de administratie totaal verschillend is van hetgeen in de advertentiecampagne tot uitdrukking werd gebracht. De advertentie is totaal misleidend.

4. Stemming

Artikelen 1, 2 en 3

De artikelen 1 tot en met 3 worden zonder verdere opmerkingen verworpen met 8 stemmen tegen 6.

Het geheel ter stemming gelegd, wordt het voorstel van decreet verworpen met 8 stemmen tegen 6.

De verslaggever,

Jef VAN LOOY

De voorzitter,

Jacques TIMMERMANS
