

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



Zitting 2000-2001

17 mei 2001

VOORSTEL VAN DECREET

– van de heren **Patrick Lachaert** en **Bruno Tobback**,
mevrouw **Isabel Vertriest** en de heer **Herman Lauwers** –

**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**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit voorstel van decreet geeft uitvoering aan de beslissing van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 met betrekking tot het aanreiken van oplossingen voor de problematiek van de zonevreemde woningen.

In essentie worden er twee grote wijzigingen aangebracht. Aan alle zonevreemde woningen, ongeacht de bestemming volgens het gewestplan, zullen instandhoudingswerken kunnen worden uitgevoerd, ook als deze werken betrekking hebben op constructieve of dragende onderdelen van het gebouw. Daarnaast wordt de huidige afwijkingsregeling voor het verbouwen en herbouwen van zonevreemde woningen in bepaalde bestemmingsgebieden, die geldt tot 17 juni 2004, verlengd tot mei 2006, gezien de tijd die de gemeenten nodig hebben voor het opmaken van hun gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De afwijkingregeling voor onder meer het verbouwen of herbouwen van zonevreemde en geldt volgens het huidige decreet tot 17 juni 2004. Indien de gemeente tegen die tijd niet beschikt over een ruimtelijk uitvoeringsplan heeft dat tot gevolg dat vanaf 18 juni 2004 aan zonevreemde woningen geen werken mogen worden uitgevoerd. Na die datum zijn immers volgens de geldende bepalingen geen vergunningsplichtige werken meer mogelijk, tenzij dat expliciet in een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vastgelegd is.

Het decreet bepaalt thans dat de gemeenten uiterlijk op 30 april 2005 over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan moeten beschikken, anders worden alle gemeentelijke taken inzake vergunningverlening overgenomen door de provinciale overheid. Vervolgens moet de gemeente ter uitvoering van het betreffende structuurplan één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen opstellen waarin voor de zonevreemde woningen wordt bepaald wat de mogelijkheden en beperkingen zijn, net zoals in een gewone verkaveling. De ervaring leert dat het opstellen van zulke plannen minstens één jaar vergt.

Dit voorstel van decreet wil deze afwijkingsregeling voor het verbouwen of herbouwen van zonevreemde woningen laten gelden tot 1 mei 2006.

Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de gemeenten decretaal beschikken over een termijn van 5 jaar voor het opstellen van een gemeentelijk structuurplan, dus tot 1 mei 2005, en dat het opstellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan gemakkelijk 1 jaar in beslag kan nemen. Beide termijnen worden dus op elkaar afgestemd, zodat de afwijkingsregeling blijft gelden tot de gemeenten voor de gebieden een ruimtelijk uitvoeringsplan hebben opgesteld.

Verder was de genoemde afwijkingsregeling, volgens het huidige decreet, slechts van toepassing in een aantal bestemmingsgebieden van het gewestplan, waaronder bijvoorbeeld een agrarisch gebied, een parkgebied of een industriegebied.

Het voorstel van decreet draait de redenering m.b.t. de toelaatbare bestemmingsgebieden om. In plaats van met een 'positieve' lijst wordt er gewerkt met een 'negatieve' lijst van bestemmingsgebieden, waar de afwijkingsregeling niet toepasbaar is. Het betreft de recreatiegebieden en de ruimtelijk kwetsbare gebieden, waaronder bijv. een natuurgebied, een bosgebied of een beschermd duingebied. Deze werkwijze is afgestemd op de feitelijke bedoeling, nl. het invoeren van een grotere beperking in de kwetsbare gebieden en de recreatiegebieden.

Ten slotte wil dit voorstel van decreet ook de eigenaars van zonevreemde woningen die geen gebruik kunnen maken van de afwijkingsbepaling (bijvoorbeeld bij zonevreemde woningen gelegen in een bosgebied of een natuurgebied) garanties geven dat ze hun eigendom in goede staat van onderhoud kunnen bewaren, ook als daarvoor werken nodig zijn die de constructieve elementen van het gebouw betreffen. Op die manier kan de waarde van hun eigendom in stand worden gehouden. Ook gevallen waarin door overmacht een gebouw gedeeltelijke schade lijdt, kunnen hierdoor een oplossing krijgen.

Het moet wel duidelijk zijn dat de beoogde toelaatbare werken er alleen op gericht zijn het gebouw te bewaren "zoals het is", het moet met andere woorden gaan om renovatiewerken, gericht op het herstel in de oorspronkelijke staat. Er kan dus geen uitbreiding, ingrijpende verbouwing of volumewijziging worden toegestaan.

Voorbeelden van toelaatbare ingrepen zijn het vernieuwen van dakgebinte, heroptrekken van muren (bijvoorbeeld om verzakkingen te verhelpen of vochtproblemen en dergelijke op te lossen), ingrepen aan funderingen, enzovoort.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 2

Artikel 2 moet samengelezen worden met artikel 4. In die artikelen wordt een onderscheid gemaakt tussen instandhoudings- en onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit van een gebouw, en instandhoudings- en onderhoudswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit van een gebouw.

De eerste categorie is niet-vergunningsplichtig. Dat wordt duidelijk gemaakt in artikel 99 van het decreet. Doordat ook gedefinieerd wordt wat onder die categorie instandhoudings- en onderhoudswerken wordt verstaan, kan de bepaling tot weinig interpretatieproblemen aanleiding geven. De definitie, ingevoerd met het wijzigingsdecreet van 26 april 2000, wordt niet aangepast maar heeft voortaan alleen betrekking op de instandhoudings- en onderhoudswerken die geen betrekking hebben op stabiliteit.

De andere categorie (instandhoudings- en onderhoudswerken die wel de stabiliteit van een gebouw betreffen) is vergunningsplichtig, via de algemene toepassing van artikel 99, § 1, 1°. Dat soort werken is uiteraard overal vergunbaar op voorwaarde dat de stedenbouwkundige voorschriften uit de plannen dit toelaten. Voor zonevreemde woningen was er tot heden een probleem. De wijzigingen aan artikel 195bis moeten dat probleem verhelpen. Die wijzigingen worden hieronder bij de commentaar op artikel 4 besproken.

Artikel 3

Dit artikel wijzigt de overgangsbepaling van het decreet waarin de opheffing van het "oude" decreet ruimtelijke ordening werd geregeld.

Tot voor de voorgestelde wijziging was bepaald dat de nog van kracht zijnde bepalingen van het "oude" decreet na 5 jaar overgangstermijn volledig zouden verdwijnen, met uitzondering van enkele bepalingen die ook na die vijf jaar nog moesten

gelden : onder meer de bepaling die stelde dat geen uitzonderingsregels op de plannen konden gelden (definitief buiten werking stellen van opvulregel), de bepalingen over planschade en de bepalingen over zonevreemde exploitatievergunningen.

Deze bepaling wordt nu geschrapt waardoor alle in het eerste lid van artikel 171 vermelde bepalingen van het oude decreet ook na de overgangperiode nog blijven gelden. Die wijziging is ingegeven door volgende motieven.

Ten eerste is er de verlenging van de geldingstermijn van de afwijkingsbepaling van artikel 43, § 2, van het "oude" decreet ruimtelijke ordening. Die verlenging wordt behandeld in artikel 5 hieronder. Indien artikel 171 ongewijzigd zou blijven, zou die termijnverlenging onwerkzaam zijn omdat het bewuste artikel 43, § 2, na vijf jaar zou verdwijnen.

Ten tweede bestond er een probleem omdat in artikel 171, tweede lid, bij de artikelen die ook na 5 jaar zouden gelden, geen melding was gemaakt van artikel 2, § 1, tweede en derde lid, van het coördinatiedecreet. Dat zijn echter de artikelen die de verordenende kracht van de gewestplannen grond geven. Indien men die artikelen zou laten verdwijnen, ontstaat bij het einde van de overgangperiode een zeer groot vacuüm, omdat de gewestplannen hun rechtskracht verliezen.

Eén en ander kan verholpen worden door het tweede lid van artikel 171 te schrappen. Dat is de eenvoudigste oplossing voor de gestelde problemen. Dat heeft wel tot gevolg dat ook een aantal andere artikelen, vermeld in het eerste lid, van kracht blijven en na verloop van tijd onwerkzaam worden, hoewel ze formeel nog bestaan. Dat is echter niet nadelig, en één en ander kan na het aflopen van de overgangstermijn geëvalueerd worden. Op dat moment zal men overigens een beter zicht hebben op welke bepalingen het best toch nog gehandhaafd kunnen worden en welke definitief mogen verdwijnen.

Artikel 4

Zie ook de toelichting bij artikel 2. In afwijking van de gewestplanbestemming kunnen voor zonevreemde vergunde woningen en andere gebouwen instandhoudings- en onderhoudswerken vergund worden, die betrekking hebben op de stabiliteit. Het gaat om werken die, in tegenstelling tot de

niet-vergunningsplichtige categorie van instandhoudings- en onderhoudswerken, de constructieve elementen van een gebouw betreffen. De nieuw ingevoegde bepaling is niet aan een aflopende termijn gebonden, zoals dat ook niet het geval is voor de andere elementen van 195bis.

Wel is de toepassing gebonden aan het bestaan van een gewestplanbestemming. Concreet houdt dat in dat als een ruimtelijk uitvoeringsplan de gewestplanbestemming vervangt, de betrokken bepalingen niet meer gelden en één en ander in het ruimtelijk uitvoeringsplan zelf moet geregeld zijn.

De nieuwe bepaling wil de eigenaars van zonevreemde woningen die geen gebruik kunnen maken van de bepalingen van artikel 43, § 2 (bijvoorbeeld in bosgebied of natuurgebied), garanties geven dat ze hun eigendom in goede staat van onderhoud kunnen bewaren, ook als daarvoor werken nodig zijn die de constructieve elementen van het gebouw betreffen. Op die manier kan de waarde van de eigendom in stand worden gehouden. Ook voor gevallen waarin door overmacht een gebouw gedeeltelijke schade lijdt, kan er hierdoor een oplossing uitgewerkt worden, in aanvulling dus op artikel 145 van het decreet.

Het moet wel duidelijk zijn dat de beoogde toelaatbare werken er alleen op gericht zijn het gebouw te bewaren "zoals het is", m.a.w. het betreft renovatiewerken, gericht op het herstel in de oorspronkelijke staat. Er kan dus geen uitbreiding, ingrijpende verbouwing of volumewijziging worden toegestaan.

Voorbeelden van toelaatbare ingrepen worden vermeld : vernieuwen van dakgebinte, heroptrekken van muren (bijvoorbeeld om verzakkingen te herstellen of vochtproblemen en dergelijke op te lossen). Ingrepen aan funderingen zijn bijvoorbeeld ook toegestaan.

Het advies van de bevoegde administratie heeft betrekking op bijvoorbeeld de afdeling Natuur, indien het goed gelegen is in een natuurgebied, of de afdeling Bos & Groen, indien het goed gelegen is in een bosgebied. Naast de verplichte bindende adviezen zoals beschreven in artikel 111, § 5, van het decreet wordt de adviesverlening inzake aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen overigens reeds geregeld door het besluit van Vlaamse regering van 5 mei 2000.

Artikel 5

In 1° wordt beoogd deze afwijkingsregeling te laten gelden tot op het ogenblik dat de gemeente voor het betrokken gebied een ruimtelijk uitvoeringsplan heeft opgesteld, dat terzake uitsluitel biedt.

De huidige afwijkingsbepalingen blijven gelden tot en met 17 juni 2004.

De Vlaamse regering heeft in haar standpuntbepaling van 6 oktober 2000 in verband met de problematiek van zonevreemde woningen al principieel beslist de huidige afwijkingsregeling te verlengen tot 30 april 2005. (VR/2000/06.10/doc.0915bis).

Eenzijds is het nieuwe decreet echter in werking getreden op 1 mei 2000 en bevat het een aantal bepalingen die de gemeenten moeten stimuleren om zo snel mogelijk een ruimtelijk structuurplan op te stellen en die de gemeenten kunnen sanctioneren indien ze binnen 5 jaar na de inwerkingtreding van het nieuwe decreet (cfr. art. 193, § 3) niet beschikken over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan.

Anderzijds dient de gemeente ook nog te beschikken over een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan, dat de problematiek van zonevreemdheid kan regelen. Gelet op de decretaal voorgeschreven termijnen (art. 48 t/m 53 van het nieuwe decreet) kan dat makkelijk een jaar in beslag nemen.

Het is dan ook niet meer dan billijk om beide termijnen op elkaar af te stemmen. Rekening houdend met de inwerkingtreding van het nieuwe decreet op 1 mei 2000, een termijn van 5 jaar voor de goedkeuring van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en een termijn van 1 jaar voor de goedkeuring van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, waarin de zonevreemdheid wordt geregeld, wordt er dus voorgesteld de afwijkingsbepalingen te laten gelden tot en met 1 mei 2006.

In 2° wordt de redenering met betrekking tot de toelaatbare bestemmingsgebieden omgedraaid. In plaats van met een 'positieve' lijst, wordt er gewerkt met een 'negatieve' lijst van bestemmingsgebieden, waar de afwijkingsregeling niet meer toepasbaar is. In de praktijk zijn nl. een aantal gevallen bekend, die niet duidelijk catalogiseerbaar zijn in de gebiedsomschrijvingen van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, zoals bv. een parkgebied met recreatief karakter,

een woongebied met recreatief karakter, een kopelingsgebied, enzovoort. Deze werkwijze is afgestemd op de feitelijke bedoeling, nl. het invoeren van een grotere beperking in de kwetsbare gebieden en de recreatiegebieden.

De vereiste van het palen aan een voldoende uitgeruste, openbare weg vervalt. Die materie kan namelijk beter beoordeeld worden binnen de algemene appreciatiebevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar binnen het begrip 'ruimtelijke draagkracht' en de bepalingen van artikel 100, § 1, met betrekking tot de uitrustingsvoorwaarden van de weg.

In 3° worden de toegestane, afwijkende gebruikswijzigingen omschreven. In de huidige regeling zijn die beperkt tot uitsluitend wonen (en fysisch bijhorende woningbijgebouwen) en tijdelijke verblijfsgelegenheden (lees 'hoevetoerisme') voorzover landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft. In de voorgestelde regeling is dit nog enkel mogelijk voor een gebruikswijziging van bedrijfs-woning tot wonen (met uitsluiting van meergezinswoningen) en volgens een afzonderlijk op te stellen lijst.

Gezien de evolutie in de landbouwsector (o.a. het dalend aantal actieve landbouwers en de warme snering van de varkenssector) wordt er voor gezorgd deze bepaling verder te regelen via een uitvoeringsbesluit, zoals dat trouwens ook voorheen in het gecoördineerde decreet geregeld werd via het uitvoeringsbesluit van 17 juli 1984.

Ook het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (pag. 397) geeft de volgende mogelijke, gewenste functiewijzigingen aan voor uit de agrarische bedrijfsvoering uitgestoten bedrijfsgebouwen :

- de aan de landbouw dienstverlenende bedrijven met een beperkte ruimtelijke dynamiek ;
- voor laagdynamische aan het buitengebied gekoppelde recreatieve functies, als bestendiging van het wonen, los van de agrarische functie in de gebieden van de agrarische structuur, mits het beantwoordt aan de grenzen gesteld aan zonevreemde woningen.

Elke functiewijziging en de dynamiek van elke nieuwe functie moet worden getoetst aan een gebiedsgerichte visie op de gewenste ruimtelijke ont-

wikkeling van de externe landbouwstructuur in het betrokken gebied.

De door de Vlaamse regering vast te leggen lijst van toegestane gebruikswijzigingen zal dan ook beperkend en in enge zin worden opgesteld.

Patrick LACHAERT

Bruno TOBBACK

Isabel VERTRIEEST

Herman LAUWERS

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

Aan artikel 99, § 1, 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° aan het eerste lid, 1°, worden de woorden "die geen betrekking hebben op de stabiliteit" toegevoegd ;
- 2° in het derde lid worden de woorden "zoals bedoeld in het eerste lid, 1°" vervangen door de woorden "die geen betrekking hebben op de stabiliteit".

Artikel 3

In artikel 171 van hetzelfde decreet, wordt het tweede lid opgeheven.

Artikel 4

In artikel 195bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 26 april 2000, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° aan het eerste lid wordt een 3° toegevoegd, dat luidt als volgt :

"3° het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit van een bestaande vergunde woning of een bestaand vergund gebouw, met uitsluiting van verkrotte woningen of gebouwen. Onder instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van een woning of gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen, die betrekking hebben op de constructieve elementen. Daaronder wordt onder meer begrepen het vervangen van dakgebinten en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren." ;

2° het vierde lid wordt vervangen door wat volgt :

"De aanvragen moeten voor advies worden voorgelegd aan de bevoegde administratie. Als het bestaande vergunde gebouw gelegen is in een van de bestemmingen, vermeld in artikel 20 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, moet eveneens het advies van de gewestelijke administratie, bevoegd voor natuurbehoud, worden ingewonnen. De adviezen, verstrekt door de gewestelijke administratie, bevoegd voor monumenten en landschappen, of de gewestelijke administratie, bevoegd voor natuurbehoud, in de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, zijn bindend voorzover ze negatief zijn of voorwaarden opleggen. Worden deze adviezen niet verzonden binnen dertig dagen na ontvangst van deze adviesaanvraag, dan worden ze geacht gunstig te zijn." ;

3° het vijfde lid wordt vervangen door wat volgt :

"De weigering tot het verlenen van een vergunning voor werken, handelingen of wijzigingen van de functie, vermeld in het eerste lid, kan geen aanleiding geven tot het verschuldigd zijn van een vergoeding als bedoeld in artikel 35 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999 en 26 april 2000.".

Artikel 5

In artikel 43, § 2, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999 en 26 april 2000, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het zesde lid, eerste zin, worden de woorden "Gedurende een periode van vijf jaar na de inwerkingtreding van deze bepaling" vervangen door de woorden "Zolang er geen ruimtelijk uitvoeringsplan van kracht is, uiterlijk op 1 mei 2006, voor het gebied waar het goed gelegen is" ;

2° het zevende lid wordt vervangen door wat volgt :

"De mogelijkheden, vermeld in het zesde lid, 1° tot en met 6°, gelden niet voor de ruimtelijk kwetsbare gebieden, behalve voor de parkgebieden en de recreatiegebieden.

Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, na-

tuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of van ecologisch belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangegeven op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen.

Onder recreatiegebieden worden verstaan de gebieden voor dagrecreatie, gebieden voor verblijfsrecreatie en de ermee vergelijkbare gebieden, aangegeven op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen." ;

3° aan het twaalfde lid wordt een streepje toegevoegd, dat luidt als volgt :

"– het wijzigen van het gebruik van een bestaand, vergund gebouw, voorzover die wijziging is opgesomd in een door de Vlaamse regering vast te leggen lijst, zolang er geen ruimtelijk uitvoeringsplan van kracht is, uiterlijk op 1 mei 2006, voor het gebied waar het goed gelegen is. De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen voor deze wijzigingen van gebruik."

Patrick LACHAERT

Bruno TOBBACK

Isabel VERTRIEEST

Herman LAUWERS
