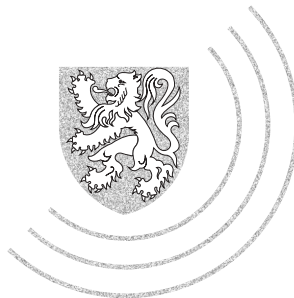


V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2001-2002

8 mei 2002

VOORSTEL VAN DECREET

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

houdende maatregelen voor zonevreemde bedrijven

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Algemene toelichting

Het probleem van de zonevrije economische bedrijvigheid is oud. In het verleden werden verschillende oplossingen aangereikt. De laatste evolutie is dat in 1997 een omzendbrief werd gepubliceerd (nadien aangepast) om de ruimtelijke afweging te maken enerzijds en rechtszekerheid te geven voor de bedrijven anderzijds. Na vijf jaar blijkt dat 113 gemeenten zijn gestart (SPRE), en dat er nu 41 dergelijke BPA's zijn aanvaard, waarvan er 31 zijn bekrachtigd. Volgens een antwoord op een parlementaire vraag zijn er daarvan 255 planologisch geregulariseerd. Het VEV schat het aantal zonevrije bedrijven evenwel op 18.000, en de UNIZO schat dat aantal zelfs op rond de 50.000. Ook de SERV dringt in verschillende adviezen aan op aanpassing van de omzendbrief, in de zin van verruiming.

In het recent gepubliceerde Strategisch Plan Ruimtelijke Economie komt men uit op 23.000 zonevrije bedrijven. Wetende dat men bij de definitie van "zonevrij bedrijf" van het sectorale BPA uitgaat, en dat de meeste zonevrije bedrijven daar dus niet voor in aanmerking komen, kan men geredelijk het cijfer van 100.000 vooruitschuiven (zoals in de hoorzitting van 5 februari 2002 in het Vlaams Parlement is bevestigd). Het SPRE rekent ook voor dat er 3.006 ha extra (bedrijven)terreinen nodig zijn om alle zonevrije bedrijven naar bedrijventerreinen te verhuizen.

Vijf jaar na het verschijnen van de omzendbrief stellen wij vast dat, om verschillende redenen, nog steeds 98 % van de zonevrije bedrijven in een onzekere toestand verkeert.

Dit voorstel van decreet strekt ertoe om deze cijfers om te draaien, en om voor het grootste deel van de bedrijven een uitkomst te bieden, of minstens een perspectief op langere termijn, kortom, om komaf te maken met zonevrije bedrijven. Het Vlaams Parlement heeft uit verschillende voorstellen voor de grote vakantie een decreet gedistilleerd dat voor een aantal zonevrije woningen een situatie creëert met meer rechtszekerheid. Dit voorstel geeft ook een soort basisrechten aan een bepaalde groep zonevrije bedrijven, en maakt een definitieve oplossing juridisch afdwingbaar.

Het RSV heeft op verschillende bladzijden heel de problematiek van de zonevrije bedrijven beschreven. Het stelt dat er ook in het niet-stedelijke gebied naar verwevenheid moet worden gestreefd.

De stedenbouwwet en de gewestplannen gingen precies van een stricte scheiding van functies en bestemmingen uit en mede daardoor ontstond het probleem van de zonevrije bedrijven.

De historische situatie is sedert 1962 grondig gewijzigd:

1. de landbouweconomie is vandaag totaal anders, het (overheersende) belang van de sector in het niet-stedelijke gebied is afgenomen, ten voordele van toerisme, natuurgebieden, recreatie, enzovoort ;
2. omgekeerd zijn er nieuwe economische dragers in dat gebied ontstaan – sommige zonevrij – die precies ook kunnen bijdragen tot ruimtelijke kwaliteit : toerisme, maar ook kunstenaarsateliers, enzovoort ;
3. de mobiliteitschaos doet ons huiveren voor nog méér strikte scheiding van functies (de oorzaak van die chaos), waardoor meer verplaatsingen worden gecreëerd. Korte afstanden zijn bevorderlijk voor het gebruik van de fiets ;
4. de flexibiliteit in de arbeid en telewerk maken werken buiten het eigenlijke woon-werkgebied aantrekkelijk ;
5. internet maakt het mogelijk dat een goede dienstverlening, ver van de klant kan worden gepresteerd, zonder dat verplaatsingen nodig zijn ;
6. het totaal aan ruimtebehoeften van de zonevrije bedrijven zal op andere plaatsen nieuw ruimtebeslag creëren, door het aansnijden van open gebied voor nieuwe industriezones of ambachtelijke zones ;
7. juridisch heeft niemand ooit duidelijk gezegd waar de zonevrije bedrijven dan wel naar toe moesten.

Ook de landbouwsector vraagt vandaag om oplossingen voor (het groeiende aantal) leegstaande hoeses, en bekijkt binnen welke limieten de verweving van functies kan. Jaarlijks stoppen een paar honderd bedrijven zonder opvolger. Nieuwe bestemmingen en een ander gebruik bevindt zich in een grijze zone. Daarbovenop komt het gebrek aan

systematische handhaving. Een goede toetsing van de aanvragen voor ander gebruik (dan landbouw of natuur) aan die hoofdfunctie landbouw of natuur is belangrijk.

Heel wat betrokken actoren inzake ruimtelijke ordening vragen ook sinds lange tijd om een meer duidelijk en hanteerbare algemene term "ruimtelijke draagkracht".

De indieners willen deze oplossing zeer duidelijk plaatsen binnen een visie op plattelandsontwikkeling. In alle Europese landen, en ook bij de EU, gaat men uit van een vernieuwd plattelandsbeleid. De trend is niet meer de vlucht naar de stad, maar de economische leefbaarheid van het platteland. In Nederland zijn projecten gestart waarbij men ernaar streeft zogenaamde "nieuwe economische dragers" naast de landbouw toe te laten. Ook het Structuurplan Vlaanderen volgt deze weg: voor het stedelijke gebied wordt de verweving ingevuld, het wordt tijd om dat ook voor het platteland te doen. Daarom wordt in het open gebied het absolute scheidingsprincipe opgeheven voor een aantal verweefbare functies. Daarover kan discussie bestaan. Dit voorstel is een eerste aanzet tot een debat.

De visie van dit decreet sluit aan bij de aanbevelingen in het strategisch plan ruimtelijke economie. Dit voorstel vult tegelijk de juridische leemtes aan in deze (voor het overige schitterende) studie.

Het past dus te bepalen hoe de verwevenheid in het niet-stedelijke gebied moet worden ingevuld. Een deel van de zonevrije bedrijvigheid, veelal kleine bedrijfjes in landbouw- en natuurgebied, soms in zonevrije woningen, kan met een aanpassing van de regels worden opgelost zonder beperking in de tijd. Die aanpassing zal het mogelijk maken dat nieuwe zonevrijheid ontstaat, alleen zal het in dat geval gaan om – bewust toegelaten en gewilde – verweving!

Zoals in de regeling voor zonevrije woningen wordt in een regularisatiemogelijkheid voorzien voor wie, vanaf de inwerkingtreding van het decreet, in de nieuwe verwevenheid valt.

Daarnaast bevat dit voorstel een tweede gedeelte, dat erin bestaat oplossingen te bieden voor de bestaande zonevrije bedrijven, waarvoor een bouwvergunning kan worden afgeleverd. Dat wil zeggen aan de bestaande vergunde en deels vergunde zonevrije bedrijven de zekerheid wordt gegeven dat ze gedurende een vastgelegde overgangstermijn met rust gelaten worden.

Bovendien krijgen deze bedrijven de decretaal vastgelegde zekerheid dat hun daarna

- hetzij de mogelijkheid tot voortbestaan wordt gegeven (eventueel voorwaardelijk) ;
- hetzij de mogelijkheid tot herlocalisatie wordt gegeven ;
- hetzij de zekerheid wordt gegeven dat ze worden vergoed als ze niet verder blijven bestaan.

Schematisch kan de regeling van dit decreet worden samengevat als volgt.

a.1. Voor de bestaande zonevrije bedrijven wordt de last uit het verleden op korte termijn weggewerkt :

- ze krijgen de garantie dat ze met rust worden gelaten tijdens een overgangstermijn (tot 2006 of tot een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan gemaakt zijn. Als de gemeente geen structuurplan maakt, wordt het bedrijf geacht verweefbaar te zijn ;
- ze krijgen de mogelijkheid om een bouwvergunning te vragen voor herbouw of nieuwbouw ;
- ze krijgen het basisrecht op een uitbreiding, voorzover die beperkt blijft tot 25 % : als de uitbreiding groter is, moet de planningssystematiek worden gevolgd.

a.2. Op langere termijn moet het de bedoeling zijn een keuzemogelijkheid te bieden :

- er wordt een oplossing ter plaatse uitgewerkt via voorwaarden uit het sectorale BPA, of binnen een structuurplanproces ;
- het bedrijf wordt verplaatst (voor de eigenlijke ruimtebehoevende productiebedrijven) naar de daartoe geëigende zones ;
- de bedrijfsactiviteiten doven uit met een schadevergoeding.

Daarvoor moet het sectorale BPA toepasbaar gemaakt worden op alle zonevrije bedrijven, inclusief de landbouwbedrijven.

De minister is in zijn voorstellen immers eenzijdig, en discriminerend voor de landbouw. De land-

bouwbedrijven vragen om gelijk te worden behandeld met de andere bedrijven.

De GRS (gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen) vormen de uiteindelijke planologische toets.

b. Voor nieuwe zonevreemdheid wordt de volgende oplossing voorgesteld.

De economische activiteiten die een te grote last op de omgeving leggen, zullen uiteindelijk geleidelijkaan naar industrie- en bedrijventerreinen verhuizen of binnen welbepaalde kaders hun activiteit kunnen uitoefenen (zie a.2.). Het kan niet de bedoeling zijn om dergelijke grote bedrijven in open landbouw- of natuurgebied toe te laten; deze bedrijven hebben specifieke locatiebehoeften (aanvoer grondstoffen, afvoer producten, enzovoort).

Voor heel wat economische zonevreemde activiteiten die de hoofdfunctie landbouw of natuur niet in het gedrang brengen, moet de verwevenheid decretaal en onbeperkt in de tijd worden geregeld, zoals hoger geschetst. Dit is eveneens een vorm van het verlenen van basisrechten voor nieuwe "zonevreemde bedrijven". Door te bepalen wat verweefbaar is, valt het zonevreemde karakter weg.

De voorwaarde daartoe is dat ze de hoofdfunctie van het gebied (landbouw of natuur) niet in het gedrang brengen.

Tegelijk moet een regularisatiemogelijkheid worden gegeven voor overtredingen van de voorschriften inzake functiewijzigingen uit het verleden (vergelijk met de voorstellen zonevreemde woningen, wat nu als verweefbaar wordt gezien).

De filosofie in dit voorstel voor de zonevreemde bedrijven blijft dezelfde als de filosofie voor zonevreemde woningen; heel wat aanpassingen aan zonevreemde woningen moesten volgens het gezonde verstand mogelijk blijven. Heel wat (zonevreemde) economische activiteit stoort het open gebied niet, en zou mogelijk moeten zijn en blijven.

Net zomin als het de bedoeling was "om van een zonevreemde visserswoning een "spanse hacienda te maken", is het hier de bedoeling "om een verfspuitcabine in een oude graanschuur" toe te staan.

Met dit voorstel geven we ook een oplossing voor het probleem van de wachtlijsten. Die zullen met deze voorstellen tot een minimum teruggebracht worden. Die kleine hoeveelheid vindt momenteel zijn weg via de sectorale BPA's.

In het BVR van 14 april 2000 wordt aangegeven welke functies in het woongebied met elkaar verzoenbaar worden geacht. In het voorstel hieronder wordt een soort spiegelbeeld-artikel voor het buitengebied (landbouw, natuur) in het decreet zelf opgenomen. Daardoor verkrijgt heel wat horeca, kleinhandel op hoeves, zelfstandige activiteit in zonevreemde woningen, enzovoort, bestaansrecht en rechtszekerheid buiten het woongebied.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Artikel 2 is een regularisatieartikel, naar analogie van het decreet zonevreemde woningen. Het vergunningenregister moet niet alleen bevatten welk type gebouw er op een perceel staat, maar ook welke activiteit er wordt uitgeoefend.

Artikel 3

In dit artikel worden de mogelijkheden voor het herbouwen en verbouwen van zonevreemde woningen (decreet van 13 juli 2001) uitgebreid tot zonevreemde bedrijfsgebouwen. Er moet een einde komen aan de immobilisatie van de zonevreemde bedrijven. Een aantal bouwvergunningen moeten kunnen worden afgeleverd.

Artikel 4

De paragraaf die beperkingen inhoudt voor de kwetsbare gebieden, wordt geschrapt (zoals in het CD&V-voorstel van decreet zonevreemde woningen).

Een nieuwe paragraaf wordt ingevoegd voor nieuwbouw van zonevreemde bedrijfsgebouwen. Er wordt voorzien dat de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen met maximum 25 % mag worden

vergroot.

In het decreet zonevrije woningen wordt de functiewijziging voor het hoevetoeerisme mogelijk gemaakt.

Aldus wordt voor één zeer welbepaalde categorie zonevrije activiteit een juridische regeling voorzien.

In dit artikel wordt een tweede, veel ruimere categorie wettelijk geregeld.

Aldus wordt de verwevenheid in alle gebieden andere dan woongebieden nu ook wettelijk ingevuld.

Zo zouden bijvoorbeeld volgende activiteiten op leegstaande hoeves kunnen worden toegelaten, en mits het niet in het gedrang brengen van de hoofdfunctie in het gebied : opslag van grondstoffen, opslag van materialen, dierenasiel, plattelandstoeerisme, kinderboerderij, hondenkennel, paardenpension, praktijkruimte vrije beroepen, enzovoort. De vergunning blijft nodig, maar met deze bepalingen kan een vergunning voor afwijkend functiegebruik nu worden toegekend.

Een advies van respectievelijk de ALT en de administratie natuur blijft belangrijk, en verplicht, voor de vraag of het gevraagde afwijkend functiegebruik de hoofdfunctie natuur c.q. landbouw niet onmogelijk maakt.

Het artikel gaat uit van de wederkerigheid. Indien natuur of werken of wonen in het landbouwgebied als nevenfunctie aanwezig zijn, mogen ze de hoofdfunctie landbouw niet verhinderen. Indien landbouw, wonen, horeca, ..., in het natuurgebied aanwezig zijn als nevenfunctie, mogen ze de hoofdfunctie natuur niet onmogelijk maken.

Artikel 5

In artikel 5 wordt een artikel 145ter ingevoegd, waardoor de bestaande zonevrije bedrijven kunnen blijven bestaan in de omgeving tot het einde van het lopende structuurplanproces.

In de tweede paragraaf van dat artikel wordt bepaald dat de gemeenten nadien moeten voorzien in een drietal mogelijke oplossingen, die ze zelf lokaal evalueren.

Gerald KINDERMANS

Jef VAN LOOY

Erik MATTHIJS

Jan LAURYS

Jos DE MEYER

Carl DECALUWE

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

Aan artikel 96, §1, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening wordt een 11° toegevoegd die luidt als volgt :

"11° het gebruik van de gebouwen".

Artikel 3

In artikel 145, §1, eerste lid, van het hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 26 april 2000 en 13 juli 2001, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° na de woorden "van een vergunde woning" worden de woorden "of van een vergund bedrijfsgebouw" ingevoegd ;
- 2° in 1° worden de woorden "de woning is" vervangen door de woorden "de woning of de bedrijfsgebouwen zijn" ;
- 3° in 2° worden de woorden "de woning was" vervangen door de woorden "de woning of de bedrijfsgebouwen waren" ;
- 4° 4° wordt geschrapt.

Artikel 4

In artikel 145bis van hetzelfde decreet, ingevoegd door het decreet van 13 juli 2001, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° paragraaf 1, eerste lid, 2°, wordt vervangen door de volgende bepaling : "2° het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande woning of bestaand bedrijfsgebouw binnen het bestaande bouwvolume voorzover het karakter en de verschijningsvorm van de woning of het bedrijfsgebouw behouden blijft ; als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van

een nieuwe woning die of een nieuw bedrijfsgebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning of het bestaand bedrijfsgebouw, met inbegrip van de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, wordt opgericht" ;

- 2° in §1, eerste lid, 3°, worden de woorden "een bestaande woning" vervangen door de woorden "een bestaande woning of een bestaand bedrijfsgebouw" en de woorden "de woning" vervangen door de woorden "de woning of het bedrijfsgebouw" ;

- 3° aan §1, eerste lid, wordt een 7° toegevoegd die luidt als volgt : "7° het uitbreiden van een bedrijfsgebouw kan slechts leiden tot een volumevermeerdering van 25%." ;

- 4° in §1, derde lid, worden de woorden "de woning of gebouw" telkens vervangen door de woorden "het gebouw" ;

- 5° in §1, vierde lid, worden de woorden "woningen of gebouwen" vervangen door het woord "gebouwen" ;

- 6° in §1 wordt het vijfde lid opgeheven ;

- 7° in §2, eerste lid, wordt na de eerste streep een streep ingevoegd, die luidt als volgt :

"– het wijzigen van het gebruik van een bestaand vergund, in voorkomend geval leegstaand, landbouwbedrijf, landbouwbedrijfs-woning, of een bestaande, vergunde, in voorkomend geval leegstaande woning, die volgens het gewestplan niet gelegen zijn in woongebied, recreatie of industriegebied, met als nieuw gebruik: functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, landbouw, dienstverlening en ambacht, hierin begrepen kunst- en kunstenaarsateliers, mits aan de volgende vereisten is voldaan :

- 1° de woonfunctie voor zonevreemde woningen blijft behouden als hoofdfunctie ;
- 2° de natuurfunctie in natuurgebied of de landbouwfunctie in landbouwgebied blijft behouden als hoofdfunctie ;
- 3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woon- of landbouwfunctie ;

4° de administratie land- en tuinbouw voor het landbouwgebied, en de administratie milieu en natuur voor het natuurgebied, verstrekken hierover een advies . Het advies wordt aan het betrokken gemeentebestuur overgemaakt.".

Indien op 31 december 2006 een gemeentelijk uitvoeringsplan ontbreekt, dan wordt het bestaande gebruik van vergunde gebouwen bedoeld in §1, geacht verzoenbaar en verenigbaar te zijn met de bestemming van het gebied waarin het gelegen is.".

Artikel 5

In hetzelfde decreet wordt een artikel 145ter ingevoegd, dat luidt als volgt :

"Artikel 145ter

§ 1. Het bestaande gebruik van vergunde gebouwen die zich bevinden in een andere zone dan woongebied, recreatiegebied of industriegebied die het gebruik van die functie mogelijk maakt, wordt tot 31 december 2006 geacht in overeenstemming te zijn met de bestemming van het gebied waarin het gelegen is.

§ 2. Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geeft aan onder welke voorwaarden deze bedrijven de bedrijvigheid na 31 december 2006 verder kunnen uitoefenen, of geeft aan, indien de bedrijvigheid er niet kan worden uitgeoefend, op welke plaats dit wel kan, zonder kosten voor de eigenaar van het betrokken bedrijfsgebouw.

Indien het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan tot uitdoving besluit, wordt ten laste van de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap de eigenaar van het bedrijfsgebouw schadeloos gesteld, volgens een door de Vlaamse regering bepaalde regeling.

Gerald KINDERMANS

Jef VAN LOOY

Erik MATTHIJS

Jan LAURYS

Jos DE MEYER

Carl DECALUWE
