

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



Zitting 2001-2002

4 juli 2002

VOORSTEL VAN DECREET

– van de heren **Patrick Lachaert, Paul Wille en Jacques Devolder,**
mevrouw Dominique Guns en de heer Karel De Gucht –

**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**

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

VERSLAG

**namens de Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening
uitgebracht door mevrouw Isabel Vertriest**

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 Julien Librecht, Jan
Penris ;

de heren Bruno Tobback, Jan Van Duppen ;

de heer Johan Malcorps ;

de heer Herman Lauwers.

Zie :

1203 (2001-2002)

– Nr. 1 : Voorstel van decreet

– Nrs. 2 en 3 : Amendementen

Zie ook :

1195 (2001-2002)

– Nr. 1 : Voorstel van decreet

INHOUD

	Blz.
I. Toelichtingen door de indieners	4
II. Algemene bespreking	10
III. Artikelsgewijze bespreking	19
IV. Eindstemming	28
Tekst aangenomen door de Commissie	29

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening behandelde op 13 en 27 juni en 1 juli 2002 het 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 (*Parl. St. VI. Parl. 2001-2002, nr. 1195/1*) en het voorstel van decreet van de heren Patrick Lachaert, Paul Wille en Jacques Devolder, mevrouw Dominique Guns en de heer Karel De Gucht 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 (*Parl. St. VI. Parl. 2001-2002, 1203/1*).

De voorstellen werden samen behandeld in toepassing van artikel 25.2 en 55.4. van het Reglement. Het voorstel van decreet van de heren Lachaert, Wille en Devolder, mevrouw Guns en de heer De Gucht (*Parl. St. VI. Parl. 2001-2002, 1203/1*) werd als basis voor de artikelsgewijze bespreking genomen.

Na de eindstemming op 1 juli 2002 besliste de commissie in toepassing van artikel 56.3 van het Reglement dat er geen reflectietijd zal zijn.

I. TOELICHTINGEN DOOR DE INDIENERS

I.1. Toelichting bij het 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 (*Parl. St. VI. Parl. 2001-2002, 1195/1*)

– *Problematiek zonevreemde bedrijven*

De heer Gerald Kindermans licht het voorstel van decreet toe. De problematiek van de zonevreemde bedrijven is reeds geruime tijd bestaande en dateert van de periode van de eerste gewestplannen. Het probleem is echter duidelijker aan de oppervlakte gekomen naar aanleiding van de invoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in 1997.

Tot voor kort was er slechts zeer weinig studiewerk verricht dat een duidelijk inzicht kon geven in de economische en ruimtelijke betekenis van de zonevreemde economie. Het is de verdienste van minister Dirk Van Mechelen dat hij in november 2000

opdracht heeft gegeven een Strategisch Plan Ruimtelijke Economie (SPRE) te starten, dat enerzijds de relatie tussen economie en ruimte in beeld zou brengen en anderzijds de Ruimtelijk-Economische Hoofdstructuur van Vlaanderen in kaart zou brengen.

De heer Kindermans stelt dat er inderdaad een wereld van verschil is tussen enerzijds gedegen studiewerk en het uitwerken van evenwichtige voorstellen en anderzijds ronkende verklaringen in nieuwjaarstoespraken.

In het kader van de sectorale BPA's wordt het begrip zonevreemd bedrijf gedefinieerd vanuit twee componenten. Vooreerst moet het gaan om een lokaal bedrijf in de sector van de industrie, de bouw, het vervoer, de autoverkoop en de garages of de groothandel. Ten tweede moet de ruimtelijke bestemming van het gebied waarin het bedrijf gelegen is er een zijn van : open ruimte, landelijk woongebied, woonuitbreidingsgebied of woonparkgebied. Kleinhandel en horeca, maar ook bovenlokale bedrijven komen niet in aanmerking, net zoals alle zonevreemde landbouwbedrijven.

Nochtans stellen de opdrachthouders van het SPRE volgens de heer Kindermans dat 80 percent van de economische activiteiten in Vlaanderen zich in woongebied blijkt te situeren. Verweving is dus de regel. Dit belangrijk principe staat terecht in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Er moet ook volgens het SPRE dringend werk gemaakt worden van verweving, maar onder meer de milieuwetgeving vormt hiervoor nog steeds een belangrijk obstakel.

Via een omzendbrief van van 27 februari 1997 (RO 97/01), die nadien nog werd aangepast, werd gepoogd om enerzijds de ruimtelijke afweging te maken en anderzijds rechtszekerheid te geven voor de bedrijven. Het sectoraal BPA en het planologisch attest zouden de problemen grotendeels hebben moeten oplossen.

Uit het studiewerk in het kader van het SPRE blijkt dat na vijf jaar 113 gemeenten zijn gestart met de opmaak van een sectoraal BPA. Er zijn nu 41 dergelijke BPA's aanvaard, waarvan 31 bekrachtigd. Volgens het antwoord op een parlementaire vraag werden 255 bedrijven planologisch gereguleerd. Het Vlaams Economisch Verbond (VEV) schat het aantal zonevreemde bedrijven evenwel op 18.000, en de Unie van Zelfstandige Ondernemers (UNIZO) schat het een aantal op 50.000. In de recente studie in het kader van Strategisch Plan Ruimtelijke Economie komt men uit op 23.000

zonevreemde bedrijven (*Parl. St. VI. Parl. 2001-2002, 1069/1*). Wetende dat het SPRE bij de definiëring van 'zonevreemd bedrijf' van de regeling voor sectorale BPA's uitgaat, en dat de meeste zonevreemde bedrijven niet onder die definitie vallen, kan men volgens de heer Kindermans geredelijk het cijfer van 100.000 vooruitschuiven.

Het SPRE rekent ook voor dat, om alle zonevreemde bedrijven naar bedrijventerreinen te verhuizen, er 3.006 ha bijkomende (bedrijven)terreinen nodig zijn. Het is evenwel nu reeds zeker dat de berekende behoefte van 3.000 hectare een onderschatting is van de realiteit, aldus de hoorzitting van 27 februari 2002.

Uit de evaluatie van vijf jaar toepassing van de omzendbrief, moet volgens de heer Kindermans worden vastgesteld dat om verschillende redenen nog steeds 98 percent van de zonevreemde bedrijven in een onzekere toestand blijft steken. Zelfs in de meest actieve gemeente is er maar voor één bedrijf op vier een beslissing. De conclusie van de spreker is dat er een structurele oplossing moet komen.

Het voorstel van decreet van de CD&V-fractie strekt er toe om deze nefaste cijfers om te keren en voor het gros van de bedrijven een uitkomst te bieden, minstens een perspectief op langere termijn, en om op die manier komaf te maken met zonevreemde bedrijven. Het voorstel van decreet sluit aan bij de oplossing die is gevonden voor het probleem van de zonevreemde woningen, waarbij uit verschillende voorstellen een decreet is gegroeid dat voor een aantal zonevreemde woningen een meer rechtszeker statuut heeft gecreëerd. Het voorstel van decreet van de CD&V-fractie strekt er eveneens toe om in een vorm van basisrechten te voorzien voor een bepaalde groep zonevreemde bedrijven en het maakt een definitieve oplossing juridisch afdwingbaar.

Daar waar de stedenbouwwetgeving en de gewestplannen nog uitgingen van een strikte scheiding van functies en bestemmingen, is de situatie sinds 1962 grondig gewijzigd. De landbouweconomie is vandaag totaal anders. Het belang van de sector in het niet-stedelijk gebied is afgenomen ten voordele van toerisme, natuurgebieden en recreatie. Er zijn nieuwe economische dragers ontstaan – sommige zonevreemd – die precies ook kunnen bijdragen tot ruimtelijke kwaliteit, zoals bijvoorbeeld toerisme.

De mobiliteitschaos maakt de heer Kindermans huiverachtig voor een nog méér strikte scheiding van functies, waardoor meer verplaatsingen worden gecreëerd. Korte afstanden zijn daarentegen

bevorderlijk voor het gebruik van de fiets als vervoermiddel. De flexibiliteit in de arbeid en telewerk maken werken buiten het eigenlijke woonwerkgebied aantrekkelijk. Internet maakt het mogelijk dat goede dienstverlening ver verwijderd van de klant kan worden gepresteerd, zonder dat verplaatsingen nodig zijn.

Het totaal van de ruimtebehoeften van de zonevreemde bedrijven zal daarenboven op andere plaatsen nieuw ruimtebeslag creëren door het aansnijden van open gebied voor nieuwe industrie- of ambachtelijke zones. Niemand heeft ooit duidelijk gezegd waar de zonevreemde bedrijven dan wel allemaal naar toe zouden moeten.

Ook de landbouwsector vraagt vandaag naar oplossingen voor leegstaande hoeves en bekijkt binnen welke limieten de verweving van functies kan. Jaarlijks stoppen een paar honderd landbouwbedrijven zonder opvolger. Nieuwe bestemmingen en ander gebruik situeren zich momenteel 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.

– *Plattelandsontwikkeling en verweving*

De heer Kindermans stelt dat CD&V de oplossing inzake zonevreemde bedrijven zeer duidelijk wil kaderen in een visie op plattelandsontwikkeling. In alle Europese landen, en ook bij de Europese Unie, 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 die ernaar streven zogenaamde 'nieuwe economische dragers' naast de landbouw toe te laten. Ook het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen volgt deze weg: voor het stedelijk gebied wordt de verweving ingevuld, het wordt tijd dit ook voor het platteland te doen. Het absolute scheidingsprincipe moet voor een aantal verweefbare functies worden opgeheven. Het voorstel van CD&V is een eerste aanzet tot het debat.

Het past dus te bepalen hoe de verwevenheid in het niet-stedelijk gebied moet worden ingevuld. Een deel van de zonevreemde bedrijvigheid, veelal kleine bedrijfjes in landbouw- en natuurgebied, soms in zonevreemde woningen, kan met een aanpassing van de regels worden opgelost, en dit zonder beperking in de tijd.

Die aanpassing zal toelaten dat nieuwe zonevreemdheid ontstaat, waarbij het in dit geval zal gaan om bewust toegelaten en gewilde verweving. Zoals in de regeling voor zonevreemde woningen wordt in een regularisatiemogelijkheid voorzien voor wie vanaf de inwerkingtreding van het decreet in de nieuwe verwevenheid valt.

– *Bestaande zonevreemde bedrijven*

Daarnaast bevat het CD&V-voorstel een tweede luik, dat er in bestaat oplossingen te bieden voor de bestaande zonevreemde bedrijven, waarvoor een bouwvergunning kan worden afgeleverd. Dit betekent volgens de heer Kindermans dat aan de bestaande vergunde en deels vergunde zonevreemde bedrijven zekerheid wordt gegeven dat ze gedurende een vastgelegde overgangstermijn met rust worden gelaten.

Deze bedrijven moeten volgens de spreker decretaal de zekerheid krijgen dat ze daarna :

- ofwel de mogelijkheid tot verder bestaan krijgen (eventueel voorwaardelijk) ;
- ofwel de mogelijkheid tot herlocalisatie ;
- ofwel de zekerheid dat ze worden vergoed indien ze niet verder kunnen blijven bestaan.

Indien de betrokken gemeenten geen structuurplan opstellen binnen de overgangstermijn (tot 2006), worden de bestaande zonevreemde bedrijven geacht verweefbaar te zijn. Ondertussen krijgen de bedrijven de mogelijkheid een bouwvergunning tot herbouw en nieuwbouw aan te vragen en krijgen ze het basisrecht op een uitbreiding met maximum 25 percent. Als de gewenste uitbreiding groter is, moet het planningsproces worden gevolgd.

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

- ofwel wordt ter plaatse een oplossing uitgewerkt via voorwaarden uit een sectoraal BPA, of binnen het structuurplaningsproces ;
- ofwel volgt er een verplaatsing (voor de eigenlijke ruimtebehoevende productiebedrijven) naar de daartoe geëigende zones ;
- of er is een uitdoving met schadevergoeding.

Daarom moet het sectoraal BPA toepasbaar gemaakt worden voor alle zonevreemde bedrijven.

De heer Kindermans merkt op dat dit ook moet gelden voor de landbouwbedrijven, die in het VLD-voorstel niet worden opgenomen. Volgens de spreker is de bevoegde minister ook in zijn voorstellen, die in de voorbije maanden verschenen in de media, eenzijdig en discriminerend voor de landbouw. De zonevreemde landbouwbedrijven vragen niet meer en niet minder dan gelijk te worden behandeld met de andere bedrijven.

– *Nieuwe zonevreemdheid*

De economische activiteiten die een te grote last op de omgeving leggen zullen uiteindelijk geleidelijk aan naar industrie- en bedrijventerreinen verhuizen of binnen welbepaalde kaders hun activiteit kunnen uitoefenen. Het kan niet de bedoeling zijn dergelijke grote bedrijven in het open landbouw- of natuurgebied toe te laten. Deze bedrijven hebben specifieke locatiebehoeften voor de aanvoer van grondstoffen, afvoer van producten, enzovoort.

Voor het ruime deel van de economische zonevreemde activiteit dat de hoofdfunctie landbouw of natuur niet in het gedrang brengt, moet de verwevenheid decretaal en onbeperkt in de tijd worden geregeld. Dit is eveneens een vorm van het verlenen van basisrechten voor nieuwe 'zonevreemde bedrijven'. Door te bepalen wat verweefbaar is, valt het zonevreemd karakter weg. De voorwaarde is evenwel dat deze bedrijvigheid de hoofdfunctie van het gebied (landbouw of natuur) niet in het gedrang brengt.

– *Regularisatie en aanpassingen*

Tegelijk moet volgens de heer Kindermans in een regularisatiemogelijkheid worden voorzien voor overtredingen van de voorschriften inzake functiewijzigingen uit het verleden. De filosofie in het voorstel van de CD&V-fractie voor zonevreemde bedrijven is dezelfde als die voor zonevreemde woningen. Volgens het gezond verstand moesten heel wat aanpassingen aan zonevreemde woningen mogelijk blijven. Heel wat (zonevreemde) economische activiteit stoort het open gebied niet en zou eveneens mogelijk moeten zijn en blijven. De heer Kindermans verwijst naar de bespreking van het voorstel van decreet over zonevreemde woningen en stelt dat net zomin als het de bedoeling was 'om van een zonevreemde visserswoning een Spaanse hacienda te maken', het hier de bedoeling is 'om een verfspuitcabine in een oude graanschuur' toe te laten.

In het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 wordt aangegeven welke functies in het

woongebied met elkaar verzoenbaar worden geacht. In het CD&V-voorstel wordt een soort spiegelbeeldartikel in het decreet zelf ingeschreven voor het buitengebied. Daardoor verkrijgt heel wat horeca, kleinhandel op hoeves, zelfstandige activiteit in zonevreemde woningen, en dergelijke bestaansrecht en rechtszekerheid buiten het woongebied.

– *Commentaar bij de artikelen*

Artikel 2 van het voorstel van decreet betreft de regularisatiemogelijkheid, naar analogie met het decreet van 13 juli 2001 in verband met de zonevreemde woningen. Het vergunningenregister moet niet alleen gegevens bevatten over het type gebouw, maar ook over de activiteit die er wordt uitgeoefend.

In artikel 3 worden de mogelijkheden voor herbouw en verbouw voor zonevreemde woningen in artikel 145 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening uitgebreid naar zonevreemde bedrijfsgebouwen. Er moet volgens de heer Kindermans een einde komen aan de immobilisatie van de zonevreemde bedrijven. Een aantal bouwvergunningen moet kunnen afgeleverd worden.

De bepaling van artikel 145bis die beperkingen inhoudt voor de kwetsbare gebieden wordt in artikel 4 geschrapt, zoals ook in het voorstel van decreet van CD&V inzake de zonevreemde woningen werd voorgesteld. Een nieuwe paragraaf wordt ingevoerd voor nieuwbouw van zonevreemde bedrijfsgebouwen. Er wordt voorzien dat, zonder planningsproces, de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen met maximum 25 percent mag worden vergroot.

Door het decreet betreffende de zonevreemde woningen van 13 juli 2001 wordt de functiewijziging voor het hoevetoerisme mogelijk gemaakt. Aldus wordt in een juridische regeling voorzien voor één zeer welbepaalde categorie zonevreemde activiteit. In het voorstel van CD&V wordt een veel ruimere regeling opgenomen. Op die manier wordt de verwevenheid in alle gebieden andere dan woongebieden wettelijk ingevuld door het voorstel van decreet. Zo zouden bijvoorbeeld volgende activiteiten op leegstaande hoeves kunnen worden toegelaten, mits het niet in het gedrang brengen van de hoofdfunctie in het gebied : opslag van grondstoffen en van materialen, dierenasiel, plattelandstoeurisme, kinderboerderij, hondenkennel, paardenpension, praktijkruimte voor vrije beroepen, en dergelijke. Een vergunning blijft nodig, maar met deze

bepalingen kan een vergunning voor afwijkend functiegebruik nu worden toegekend. Een advies van respectievelijk de Administratie Land- en Tuinbouw en de afdeling Natuur blijft belangrijk, en dus verplicht, voor de vraag of het gevraagde afwijkend functiegebruik de hoofdfunctie natuur of landbouw niet onmogelijk maakt.

Artikel 4 van het voorstel van decreet 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, en dergelijke in het natuurgebied aanwezig zijn als nevenfunctie, mogen ze de hoofdfunctie natuur niet onmogelijk maken.

In artikel 5 wordt een bepaling voorgesteld waardoor de bestaande zonevreemde bedrijven kunnen blijven bestaan in hun omgeving tot het einde van het lopende structuurplanproces. In het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan moeten de gemeenten voorzien in een drietal mogelijke oplossingen, die ze zelf lokaal kunnen evalueren.

De heer Gerald Kindermans benadrukt dat de CD&V-fractie als oppositiefractie constructief wil meewerken en zoeken naar goede oplossingen voor de problematiek van de zonevreemde bedrijven.

I.2. Toelichting bij het voorstel van decreet van de heren Patrick Lachaert, Paul Wille en Jacques Devolder, mevrouw Dominique Guns en de heer Karel De Gucht 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 (Parl. St. VI. Parl. 2001-2002,1203/1)

Het voorstel van decreet wordt toegelicht door de heer Patrick Lachaert. De spreker is voorstander van een goede organisatie en ordening, ook van het buitengebied, en dat zowel op het vlak van stedenbouw als natuur, werken en wonen. Er moet worden getracht een duidelijk structuur aan te brengen en stap voor stap het buitengebied, dat zeer delicaat is op politiek en inhoudelijk vlak, te organiseren. De heer Lachaert is het niet eens met het CD&V-voorstel om zonevreemdheid nog uit te breiden (cfr. infra algemene bespreking).

Volgens de spreker is het inderdaad de verdienste van minister Dirk Van Mechelen om in het kader van het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie de problematiek van de zonevreemdheid duidelijk te

schetsen en cijfermatig te laten onderbouwen, zodat vandaag geweten is wat de omvang van het probleem aan de orde is. Volgens de ene bron bedroeg het aantal zonevrije bedrijven 10.000 en volgens de andere 100.000 bedrijven. Nu is er eindelijk een degelijke studie die heeft uitgewezen dat het gaat om 23.238 zonevrije bedrijven (definitie conform sectoraal BPA), waarvan 3.836 vestigingen van zelfstandigen en 19.402 andere bedrijven. Deze bedrijven nemen een ruimte in van 3.006 hectare.

– *Sectoraal BPA (SBPA) voor zonevrije bedrijven*

De omzendbrief RO 97/01 van 27 februari 1997 reikte het kader aan waarbinnen sectorale bijzondere plannen van aanleg kunnen worden gestart. Het toepassingsbereik van het SBPA (sectoraal BPA) beperkt zich evenwel tot een deel van de zonevrije economische activiteiten, gesitueerd in een beperkt aantal gewestplanbestemmingen. Procedureel kunnen in het SBPA immers enkel (vergunde) lokale bedrijven, die aansluiten op de omgeving wat schaal en aard van de activiteiten betreft, gesitueerd in open-ruimtebestemmingen (landbouw- en groengebieden) en/of gesitueerd in landelijke woongebieden of woonuitbreidingsgebieden als potentieel zonevrij worden aanzien of zonevrij worden door uitbreiding.

Het betreft slechts ambachtelijke of industriële bedrijven, agrarisch toeleverende of agrarisch verwerkende bedrijven. Dit impliceert met andere woorden, dat landbouwbedrijven, kleinhandels- en horecabedrijven, recreatieve inrichtingen en activiteiten in de dienstensector niet in aanmerking komen.

In het Vlaamse gewest zijn er op dit ogenblik 113 gemeenten gestart met een SBPA. De meeste daarvan hebben de procedure gestart voor één sectoraal BPA. Toch zijn er al 6 gemeenten die aan een tweede SBPA begonnen zijn. Eén gemeente heeft een derde SBPA gestart. Dit betekent dat in circa een derde van de Vlaamse gemeenten een SBPA gemaakt wordt. Van de 113 gemeenten hebben er 37 een definitief aanvaarde lijst met zonevrije bedrijven. Vier hiervan hebben al voor hun tweede SBPA een op gemeentelijk niveau aanvaarde lijst. In slechts 1 op 10 gemeenten is het werk dus al verder gevorderd. Ten slotte is er al voor 28 gemeenten een ministerieel besluit. Voor 2 gemeenten is er al een tweede SBPA met een ministerieel besluit bekrachtigd. In minder dan 1 op 10 gemeenten is er dus reeds een ministerieel besluit.

De 37 gemeenten met een definitief aanvaarde lijst van bedrijven (in 1 of meer SBPA's) hebben in totaal 435 bedrijven opgenomen, waarvan 278 West-Vlaamse bedrijven en 61 Oost-Vlaamse bedrijven. In Vlaams-Brabant zijn er slechts 5 zonevrije bedrijven definitief aanvaard.

Van de 435 op het niveau van de gemeente aanvaarde bedrijven zijn er 324 gelegen in gemeenten die al beschikken over een door de minister goedgekeurd SBPA. Daarvan zijn er 222 (69 %) goedgekeurd, zoals ze door de gemeente werden ingediend. Verder kregen er 33 (10 %) een gedeeltelijke goedkeuring en werden er 69 (21 %) niet goedgekeurd.

– *Planologisch attest*

Een tweede instrument is het planologisch attest, dat werd ingevoerd door het wijzigingsdecreet van 26 april 2000. Het voordeel van dit instrument is dat het bedrijf zelf het initiatief kan nemen en dus niet van de overheid afhankelijk is. Het planologisch attest kan bovendien betrekking hebben op één bedrijf, zodat het niet noodzakelijk is dat een deel of het geheel van een gebied wordt ingericht.

De bedoeling was om dit nieuwe instrument in te voeren als een spiegelbeeld van het stedenbouwkundig attest. De afgifte van een gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 verbindt de overheid er namelijk toe de uiteindelijke bouwaanvraag gunstig te beoordelen. Ook de afgifte van een gunstig planologisch attest zou de bevoegde overheid ertoe moeten verbinden de nodige stappen te zetten tot het starten van een sectoraal BPA of een bedrijfs-BPA. Deze dynamiek zou uiteindelijk moeten leiden tot het bieden van voldoende rechtszekerheid voor zonevrije bedrijven, die niet langer afhankelijk worden van de "goodwill" van de overheid.

Eind 2001 waren er bij de administratie 110 aanvragen tot een planologisch attest bekend, die ook allemaal werden afgehandeld. Daarvan werd ongeveer een derde gunstig beoordeeld. Een derde werd onontvankelijk verklaard omdat het gaat om een nieuwe vestiging, horeca, recreatie, enzovoort. Het overige derde kreeg een ongunstig advies, vanwege de ruimtelijke afweging, het ontbreken van enige vergunning of het bovenlokale niveau van het bedrijf. Volgens de heer Lachaert werd vooral het bovenlokale niveau als argument aangewend.

– *Conclusie*

Volgens de heer Lachaert is de conclusie uit de geciteerde cijfers dat, alhoewel het sectoraal BPA en

het planologisch attest theoretisch werkbare instrumenten zijn, uit de praktijk blijkt dat slechts een klein gedeelte van de problematiek van de zonevreemde bedrijven erdoor wordt opgelost. Nauwelijks 1,5 procent van alle zonevreemde bedrijven beschikt op dit ogenblik over een ministeriële beslissing. Het geringe aantal gemeenten dat beschikt over een goedgekeurd sectoraal BPA en het geringe aantal aanvragen tot een planologisch attest is in dit opzicht significant.

Uitgaande van de veronderstelling dat in de eerste SBPA's de meest urgente en de meest ruimtebevragende bedrijven (gemiddeld 1 ha) worden opgenomen, blijft het gegeven dat er zich bij tal van andere zonevreemde bedrijven problemen voordoen waarvoor een oplossingskader moet worden aangekeurd. Bij een toetsing aan het bestaande oplossingskader is het duidelijk dat de problematiek van zonevreemde gebouwen, inrichtingen en activiteiten heel wat ruimer is dan de benadering die in het SBPA wordt gehanteerd. Alle types van economische activiteiten kunnen potentieel zonevreemd zijn, afhankelijk van hun situatie. Zonevreemdheid kan bovendien voorkomen in alle types van gewestplanbestemmingen.

Daarom is het volgens de indieners onontbeerlijk om voor alle hoofdzakelijk vergunde zonevreemde bedrijvigheid een structurele en werkbare oplossing aan te reiken. Dat geldt dus ook voor die bedrijven die volgens het sectorale BPA niet-zonevreemd zijn, zoals onder andere horeca, kleinhandel en zakelijke diensten in de open ruimte. Daarbij moet worden uitgegaan van het gegeven dat herlokalisatie in heel wat gevallen financieel niet haalbaar is op korte of middellange termijn. Bovendien veronderstelt herlokalisatie de aanwezigheid van adequate en voldoende alternatieven, die doorgaans onvoldoende voorhanden zijn. Ook uitdoving van de bedrijvigheid is in de grote meerderheid van de gevallen evenmin haalbaar, laat staan betaalbaar en, gelet op de economische relevantie van de zonevreemde bedrijvigheid, bovendien niet wenselijk. Ten slotte moet in tweede orde worden gesteld dat het overwegen van een eventueel uitdovingsscenario slechts zin heeft indien tot landschapsherstel wordt overgegaan. Dat impliceert dat ook een instrumentarium voor landschapsherstel wordt gecreëerd.

- *Krachtlijnen van het voorstel van decreet*
- In het geval van structurele onderhouds- of instandhoudingswerken

Het basisrecht om een bestaand vergund zonevreemd bedrijf te mogen onderhouden of instandhouden, zelfs indien de werken betrekking hebben op structurele ingrepen, binnen het bestaande bouwvolume, moet permanent gelden in alle bestemmingsgebieden zonder dat daartoe planbaten aan de overheid verschuldigd zijn. Indien dat basisrecht miskend wordt (indien de vergunning daartoe wordt geweigerd) geldt een aankoopverplichting door de overheid.

De heer Lachaert stelt dat in het decreet van 13 juli 2001 eenzelfde oplossing werd gegeven aan het probleem van de zonevreemde woningen, waarbij het principe geldt voor alle zoneringen, zowel de prioritair als in de niet-prioritair.

- In het geval van ver- of herbouwen

Het basisrecht om een bestaand, hoofdzakelijk vergund zonevreemd bedrijf te mogen ver- of herbouwen conform het bestaande bouwvolume en de bestaande verschijningsvorm moet permanent gelden in de ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden zonder dat daartoe planbaten aan de overheid verschuldigd zijn. Dit basisrecht moet eveneens gelden in geval van heikracht, dit wil zeggen bij vernieling door storm of door brand. De heer Lachaert verwijst ook hier naar de oplossing die gegeven is aan het probleem van de zonevreemde woningen door het decreet van 13 juli 2001, oplossing die geldt voor verbouwen en herbouwen in de niet-prioritair gebieden.

- In het geval van uitbreiden

Het recht om een bestaand, hoofdzakelijk vergund zonevreemd bedrijf uit te breiden, moet ruimtelijk afgewogen worden. De mate van uitbreiding moet afhankelijk worden gemaakt van de planningscontext. Er is dus geen recht op een uitbreiding met een maximaal percentage.

Een algemene lineaire maatregel, zoals het toestaan van een uitbreiding met 25 of 50 procent, is volgens de spreker niet overal ruimtelijk verantwoord, gelet op de schaalgrootte van bepaalde bedrijven.

Daarom wordt voorgesteld het planologisch attest om te vormen tot een dynamisch, deels informatief deels bindend document, naar analogie van het stedenbouwkundige attest nr. 2.

Indien de aanvrager over een gunstig planologisch attest beschikt, moet de procedure voor een bedrijfs-BPA of sectoraal BPA worden gestart en kan

een uitbreidingsaanvraag voor kortetermijnbehoeften in de ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden worden vergund. Om speculatie tegen te gaan, moet het bedrijf zich ook engageren de kortetermijnbehoefte daadwerkelijk in te vullen, zoniet vervalt het planologische attest.

Het voorstel van decreet richt zich meer naar de kortetermijnvooruitzichten inzake uitbreiding, dan de lange termijn. Hierop moet een antwoord komen via de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en sectorale BPA's.

Het gevolg is dat enerzijds het planologisch attest daarmee beduidend aan kracht en waarde wint en anderzijds dat de termijnen voor het verkrijgen van een vergunning voor uitbreiding hierdoor deels kunnen worden ingekort.

De openbaarheid van bestuur (namelijk het verplichte openbare onderzoek), het inspraakrecht (namelijk het verplichte advies van de adviserende instellingen en administraties en het advies van de bevoegde commissie van ruimtelijke ordening), de democratische controle en het subsidiariteitsprincipe (namelijk het bindende advies en de eventuele verplichting van de bevoegde overheid om het planningsproces te starten), en de ruimtelijke afwijking (namelijk het advies van de gewestelijke planologische ambtenaar) blijven echter gewaardeerd.

Op dit ogenblik kan een planologisch attest alleen aangevraagd worden door en voor een bedrijf dat onderworpen is aan de milieuvergunningsplicht. Dat betekent dat heel wat zonevreemde bedrijven, zoals kleinhandel, horeca, recreatieve inrichtingen, enzovoort, geen aanvraag kunnen indienen. Er bestaan geen gegronde argumenten om dit onderscheid te verantwoorden. Het werkingsgebied van het planologisch attest kan daarom worden uitgebreid tot alle soorten bedrijven. Wel moeten er grensdelingen worden ingebouwd om het instrument vanuit praktisch oogpunt werkbaar te houden en een ongewenste proliferatie van aanvragen te voorkomen.

Heel wat bedrijven zijn ook van bovenlokaal niveau. Dat betekent in principe dat de aanvraag tot een planologisch attest nu in deze gevallen wordt afgewezen, vermits het gemeentebestuur niet bevoegd is tot het starten van provinciale of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Ook die lacune moet worden weggewerkt.

Het uitbaten van een milieuvergunningsplichtig bedrijf impliceert niet enkel dat men beschikt over

een bouwvergunning, maar tevens over een milieuvergunning. Heel wat zonevreemde bedrijven hebben problemen met het verkrijgen of verlengen van de milieuvergunning.

Vanuit het milieu-aspect bekeken, zijn bepaalde bedrijven probleemloos aanvaardbaar op bepaalde locaties, terwijl andere dat geenszins zijn. Exploitatie impliceert dan ook dat er naast de ruimtelijke evaluatie een toetsing gebeurt naar geluidshinder, geurhinder, verkeershinder, lozingsnormen, enzovoort, die al dan niet resulteert in het afleveren van de vereiste milieuvergunning. Het verlenen van rechtszekerheid voor betrokken economische activiteiten in zonevreemde gebieden ontslaat de ondernemer dus niet van de verplichting om aan de vereiste milieunormering en andere reglementeringen te voldoen. Volgens de indieners mag het echter niet zo zijn dat de ruimtelijke context alleen, bijvoorbeeld het feit dat bepaalde, kleinere onderdelen van een bedrijf niet behoorlijk vergund zijn, resulteren in de weigering van de milieuvergunning. De spreker geeft het voorbeeld van de verlenging van een milieuvergunning voor een maalderij in een woongebied met landelijk karakter. De niet-vergunning van een silo zal de verlenging van de milieuvergunning voor dergelijk bedrijf verhinderen. Ook hier is het voorstel dat, indien het zonevreemde bedrijf beschikt over een gunstig planologisch attest, de milieuvergunningsaanvraag positief zal worden geadviseerd vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening.

Het probleem van zonevreemdheid mag dan al zijn basis vinden in de gewestplannen, volgens de heer Lachaert is het werkelijke probleem in belangrijke mate ontstaan na 1984. Door het besluit van 17 juli 1984 van de Vlaamse regering werden voor de allereerste keer sommige gebruikswijzigingen vergunningsplichtig gemaakt. Bepaalde bedrijven in een vergunde situatie die planologisch gezien niet konden uitbreiden, zijn overgegaan tot niet-vergunde uitbreidingen. Deze bedrijven kennen nu problemen, omdat er geen wettelijk kader voor uitbreiding was. De bedoeling is deze bedrijven rechtszekerheid toe te kennen. Bedrijven die planologisch niet op hun plaats zijn binnen het gebied waar ze gevestigd zijn en die storend zijn voor de omgeving, kunnen echter niet blijven.

II. ALGEMENE BESPREKING

II.1. Algemene opmerkingen

De algemene bespreking wordt geopend in de vergadering van 13 juni 2002.

De heer *Gerald Kindermans* haalt vooreerst een voorstel van resolutie aan van de heren Lachaert en Denys van 26 januari 1999, waarin werd bepaald dat de door hen voorgestelde maatregelen 'op korte termijn via een snelle decretale ingreep moesten voorzien in een rechtszekere oplossing voor de meest prangende situaties inzake zonevreemde bedrijven' (*Parl. St. VI. Parl. 1998-1999, 1287/1*). De spreker hekelt het feit dat de partijvoorzitter van de VLD deze stelling gedurende drie jaar lang heeft verkondigd. Het is volgens de spreker echter de CD&V-fractie die, door als eerste een concreet voorstel in te dienen in het begin van mei 2002, het debat heeft aangezwengeld. Daardoor werd de VLD ertoe verplicht om eindelijk ook een concrete tekst neer te leggen, zelfs zonder de goedkeuring van de andere partijen van de meerderheid.

Vanuit de meerderheid is er enkel een voorstel van de VLD-fractie. De spreker pleit tegen een koppeling van het dossier van de zonevreemde bedrijven aan de afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk en alle andere milieu- en economiedossiers.

De heer *Patrick Lachaert* benadrukt dat er geen sprake is van een koppeling van dossiers. De spreker vraagt zich af waarom CD&V deze problemen tijdens de vorige legislatuur niet heeft onderkend en opgelost.

De heer Lachaert is het niet eens met het CD&V-voorstel om zonevreemdheid nog uit te breiden en haalt daarvoor de volgende redenen aan. Het is planologisch niet gewenst om de zonevreemdheid uit te breiden ; een goede planologie vereist dat alle activiteiten of functies worden uitgeoefend in de bestemming waar ze planologisch gezien moeten gebeuren.

Voor het starten van een niet-hinderlijk bedrijf worden er gronden aangekocht in een ambachtelijke zone en voor een hinderlijk bedrijf in een andere, daartoe bestemde zone. Het gaat niet op om voor een nieuw bedrijf gronden aan te kopen in een groenzone om dan vervolgens aan de overheid te vragen of ze de bestemming van de zone niet kan wijzigen. Rechtszekerheid is problematisch voor de toekomstige zonevreemdheid.

Wat de opmerkingen over de landbouw in de toelichting van de heer Kindermans betreft, stelt de spreker dat het overgrote deel van de zonevreemdheid zich in de agrarische zone situeert. Landbouw kan moeilijk zonevreemd zijn in landbouwgebied. Naar schatting is 4 tot 5 percent van de landbouwbedrijven zonevreemd. Het gaat dan om landbouw-

bedrijven die zich in hoofdorde situeren in de prioritaire gebieden, deels in industriegebied en hier en daar in woonzones. Het is dus in feite een ondergeschikte problematiek in het ruimere probleem van de zonevreemde bedrijven.

Volgens de heer *Pieter Huybrechts*, is er door CD&V een correcte schets gegeven van de huidige toestand inzake de zonevreemdheid. Het standpunt van het Vlaams Blok is dat rechtszekerheid moet worden gegeven aan alle door de overheid zonevreemd gemaakte bedrijven in alle gebieden en zonder dat planbaten verschuldigd zijn. Het systeem van de sectorale BPA's werkt veel te traag : slechts een 300-tal van de meer dan 23.000 zonevreemde bedrijven is op die manier geregulariseerd. Het systeem werkt dus in feite niet. Daarom moet er in afwachting van een definitieve oplossing, minstens een basisrecht gegeven worden aan alle zonevreemde bedrijven, die in eender welk gebied gelegen zijn, om te ver- en herbouwen en de mogelijkheid om uit te breiden met minimum 25 percent. Gezien de omvang en de verspreidheid van het probleem, is het logisch dat het voorstel van CD&V niet alle problemen oplost, maar het is minstens een stap in de goede richting. De Vlaams Blok-fractie zal dan ook naar alle waarschijnlijkheid het voorstel van decreet van de CD&V-fractie goedkeuren.

De heer Huybrechts zegt echter te moeten vaststellen dat de vroegere mening van de VLD nu door de CD&V wordt verkondigd en omgekeerd. In het voorstel van decreet van de VLD-fractie worden de grove onrechtvaardigheden rechtgezet, maar van een definitieve rechtszekerheid is absoluut geen sprake. De zonevreemde bedrijven in de kwetsbare gebieden worden niet beschermd. Verder blijft de voorwaarde van een goedkeuring vanwege de stedenbouwkundig ambtenaar bestaan. De eigenaar van een zonevreemd bedrijf blijft dus nog steeds afhankelijk van de willekeur van de stedenbouwkundig ambtenaar. En wat met de kleine zelfstandige die wenst uit te breiden in een niet-kwetsbaar gebied en daar een planologisch attest voor nodig heeft ? De aanvraag voor een planologisch attest gaat gepaard met een resem strikte voorwaarden, zoals een milieuvergunning hebben, of aan minstens vijf personen werk verschaffen of een omzet van minstens 500.000 euro halen, wat geen haalbare kaart is voor de kleine zelfstandige. De grootste moeilijkheden zijn opgelost, maar nog niet alles. Het lid vraagt zich tot slot af wat de VLD gaat doen als de andere meerderheidspartijen niet akkoord gaan.

De heer *Lachaert* repliceert dat het voorstel van decreet besproken is binnen de meerderheid en dat er gezamenlijk en in overleg door de meerderheidspartijen naar een oplossing wordt gezocht. Het lid benadrukt verder dat zonevreemde bedrijven die gevestigd zijn in de prioritaire gebieden ook behouden blijven. De zonevreemde bedrijven krijgen er rechtszekerheid en er is dus geen uitdoofbeleid. In de prioritaire gebieden hebben deze bedrijven de mogelijkheid tot onderhoud- en instandhoudingswerken.

De heer *Lachaert* stelt verder dat de indieners na overleg en beraad besloten hebben de adviserende rol van de stedenbouwkundig ambtenaar te behouden. Wat de kleine zelfstandigen betreft, merkt de indiener op dat de voorwaarde van tewerkstelling niet alleen slaat op het statuut van werknemers, ook zelfstandigen en meewerkende echtgenoten komen in aanmerking.

Mevrouw *Isabel Vertriest* brengt het voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (Parl. St. VI. Parl. 2000-2001, nr. 564/1) in herinnering. De heer *Jacques Timmermans*, voorzitter, erkent dat het voorstel van mevrouw *Vertriest* ook betrekking heeft op noodzakelijke bedrijfsruimte. Mevrouw *Vertriest* vraagt het voorstel opnieuw te agenderen en vraagt of de minister nog beschikt over recent cijfermateriaal inzake leegstand en verwaarlozing van bedrijfsgebouwen. In een volgende commissievergadering zal een studie over leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden toegelicht.

De heer *Gerald Kindermans* stelt vast dat de meerderheid nog niet tot een eensgezind standpunt is gekomen inzake de zonevreemde bedrijven. In het voorstel van decreet van de VLD-fractie blijft inzake de zonevreemde landbouwbedrijven veel in het ongewisse. Immers 90 percent van de zonevreemde landbouwbedrijven is in kwetsbare gebieden gelegen, waar zo goed als niets wordt toegestaan. De heer *Kindermans* concludeert dat dat de doodsteek betekent voor de betrokken landbouwbedrijven. Stel dat bij overmacht een landbouwbedrijf afbrandt : mag dat worden heropgebouwd ?

Alhoewel reeds ettelijke maanden duidelijk is dat het systeem waarbij gebruik wordt gemaakt van een planologisch attest niet functioneert, moet de heer *Kindermans* nu vaststellen dat er opnieuw beroep wordt gedaan op deze formule. Geen uitbreiding immers zonder planningscontext. Enkel de grote bedrijven kunnen zich volgens het lid een

planologische studie veroorloven. Kleine bedrijven blijven in de kou staan. In het CD&V-voorstel is er gedurende een overgangperiode (tot 2006) de mogelijkheid tot uitbreiding, in afwachting van de start van het planningsproces. Nadien wordt alleen het bestaande gebouw geacht bestaanbaar te zijn binnen de omgeving, indien de gemeente nalaat een planningsproces af te ronden.

De landbouw wordt volgens de heer *Kindermans* niet gesteund, gezien de strenge planologische voorwaarden, die alleen de agro-industrie ten goede komen. Alhoewel de meeste milieuvergunningen aflopen in 2004 of in 2011, wordt er in het voorstel van decreet van de heer *Lachaert* c.s. gesteld dat de milieuvergunning nog tien jaar moet lopen.

Minister *Dirk Van Mechelen* wijst erop dat in het voorstel van decreet nadrukkelijk staat dat het planologisch attest aangevraagd kan worden wanneer het bedrijf voldoet aan één van de volgende voorwaarden : het bedrijf is onderworpen aan de milieuvergunningplicht, of het gaat om een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf, of het stelt 5 personen te werk (waarbij het niet alleen om werknemers gaat aangezien ook zelfstandigen in aanmerking komen) of het bedrijf boekt een omzet van minstens 500.000 euro.

Voor de toekenning van de vergunning wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare en niet-kwetsbare gebieden. Een planologisch attest als instrument kan aangevraagd worden ongeacht de aard van het desbetreffende gebied. Er kan dus officieel aan de overheid gevraagd worden welke activiteiten toegelaten zijn en of uitbreiding mogelijk is ongeacht de aard (bestemming) van het gebied in kwestie. Het nieuwe van het voorstel van decreet is dat er inzake vergunningen duidelijke regels in het leven worden geroepen voor zonevreemde bedrijven en ook een dwingend perspectief, waarbij het planologisch attest niet meer een louter informatief maar ook een bindend document is.

De heer *Kindermans* heeft vragen bij het deels informatief en deels bindend karakter van het planologisch attest. Hij pleit voor een eenvoudige en duidelijke oplossing.

– *Duingebieden*

De heer *Jan Verfaillie* haalt het probleem aan van de zonevreemde bedrijven gelegen in het duingebied. De overheid heeft zelf soms de regelgeving van het duinendecreet genegeerd. Door infrastructuurwerken is de overheid mee verantwoordelijk

voor het tot stand komen van zonevreemde constructies. De overheid weegt dus met twee maten en gewichten en probeert dit te rechtvaardigen door een specifiek wettelijk kader te creëren. De zonevreemdheid geldt blijkbaar slechts voor de particulieren. De heer Verfaillie pleit voor een globale oplossing die van toepassing is op zowel de overheid als de particulieren.

II.2. Voortzetting van de algemene bespreking

De algemene bespreking wordt voortgezet in de vergadering van 27 juni 2002.

– Procedure

De commissie besluit het voorstel van decreet van de heren Lachaert, Wille en Devolder, mevrouw Guns en de heer De Gucht 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 als basis te nemen voor de algemene en artikelsgewijze bespreking.

– Zonevreemde bedrijven in de kwetsbare gebieden

De heer *Gerald Kindermans* herinnert eraan dat beide voorstellen van decreet al tijdens de commissievergadering van 13 juni 2002 werden besproken. Toen al wisten de commissieleden dat uitstel van de bespreking tot 27 juni als enig doel had de deadline van 21 juni 2002 af te wachten, datum waarop de Vlaamse regering ten laatste een akkoord wilde bereiken over een aantal hete hangijzers inzake leefmilieu en ruimtelijke ordening.

De heer *Kindermans* stelt dat volgens het voorstel van decreet van de heren Lachaert, Wille en Devolder, mevrouw Guns en de heer De Gucht verbouwen (en herbouwen) enkel mogelijk is in ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden. De persmededeling die de regering over het zomerakkoord inzake ruimtelijke ordening en leefmilieu heeft verspreid op 21 juni 2002, stelt daarentegen dat het basisrecht om een bestaand hoofdzakelijk vergund zonevreemd gebouw te mogen verbouwen binnen het bestaand bouwvolume in alle bestemmingsgebieden geldt, zonder dat daartoe planbaten aan de overheid verschuldigd zijn, dus ook in de ruimtelijk kwetsbare gebieden. De heer *Kindermans* concludeert dat de persmededeling van de regering bijgevolg veel verder gaat in het toekennen van basisrechten dan het oorspronkelijke voorstel van decreet van de VLD-fractie. Het VLD-voorstel is na het afsluiten van het zogenaamde zomerakkoord niet aangepast en

er liggen geen amendementen in die zin voor. De persmededeling van de regering stemt dus niet overeen met het voorliggende voorstel van decreet. De heer *Kindermans* besluit daaruit dat de publieke opinie niet correct wordt geïnformeerd. De spreker is van oordeel dat als de regering in de media verklaringen aflegt, de politieke meerderheid niet achteraf in de commissie een andere, afwijkende regeling moet voorleggen.

De heer *Patrick Lachaert* benadrukt dat slechts de voorgestelde decretale tekst, zoals opgenomen in het voorstel van decreet en ter behandeling aan de commissie voorgelegd, van belang is en niet een persmededeling. Ook de heer *Bruno Tobback* stelt dat de commissieleden van de meerderheid geen enkele verantwoordelijkheid moeten opnemen voor de persmededeling van de minister-president. De heer *Gerald Kindermans* wil vernemen waarom er dan in de pers een afwijkende mededeling wordt verspreid. Volgens de heer *Herman Lauwers* heeft de mededeling van de Vlaamse regering enkel betrekking op het feit dat er geen planbaten aan de overheid verschuldigd zijn, wat door de heer *Patrick Lachaert* wordt beaamd.

De heer *Gerald Kindermans* trekt deze interpretatie van de persmededeling in twijfel. Het lid is van oordeel dat er een aantal cruciale aspecten niet opgelost worden door het voorstel van decreet van de VLD-fractie. Het lid betreurt het dat er geen oplossing wordt geboden voor zonevreemde bedrijven in kwetsbare gebieden, waar zelfs verbouwing niet is toegelaten. In de kwetsbare gebieden gaat het voornamelijk over zonevreemde landbouwbedrijven.

– Raad van State

De heer *Gerald Kindermans* laat opmerken dat andermaal een zeer belangrijk decreet ter bespreking wordt voorgelegd zonder voorafgaand advies van de Raad van State, terwijl er toch heel wat interpretatiemogelijkheden blijven en het voorstel van decreet mogelijk tegenstrijdigheden met de reeds bestaande regelgeving inzake ruimtelijke ordening bevat.

Minister *Dirk Van Mechelen* meent dat het er inzake de problematiek van zonevreemde bedrijven in de eerste plaats op aankomt om beleidskeuzes te maken. De administratie zal tijdens de bespreking onderzoeken of de teksten juridisch in orde zijn.

De heer *Patrick Lachaert* merkt op dat het voorstel van decreet in grote lijnen het decreet van 13 juli 2001 volgt, dat een oplossing heeft aangereikt voor

de problematiek van de zonevreemde woningen. Daarbij zijn nog geen opmerkingen van de Raad van State geformuleerd.

– *Planologisch attest en sectoraal BPA*

De heer *Gerald Kindermans* merkt op dat het voorstel van decreet van de CD&V-fractie vertrekt vanuit het standpunt dat het planologisch attest als instrument moet worden geschrappt, terwijl het planologisch attest in het voorstel van decreet van VLD het instrument bij uitstek is. Planologische attesten en sectorale BPA's (SBPA's) zijn nochtans zeer technische instrumenten, waaraan kleine bedrijven geen boodschap hebben.

Het planologisch attest is volgens het lid als instrument uitsluitend geschikt voor grote bedrijven. Dergelijke grote bedrijven kunnen zich immers dure planologen veroorloven. Voor alle andere bedrijven is het planologisch attest onwerkbaar als instrument. Aanvankelijk zou het attest overigens louter informatief zijn, terwijl het in het voorstel van decreet van de heren Lachaert, Wille en Devolder, mevrouw Guns en de heer De Gucht deels informatief en deels bindend wordt. In de persmededeling van de Vlaamse regering van 21 juni 2002 is het planologisch attest zelfs alleen nog bindend. De heer *Kindermans* is van oordeel dat wie beweert dat met het planologisch attest aan alle zonevreemde bedrijven rechtszekerheid kan worden geboden, zijn wensen voor werkelijkheid neemt. Misschien lost men daarmee een hoger percentage van de probleemdossiers op dan het huidige 1,5 procent, maar het gros van de problemen blijft hoe dan ook onopgelost. De CD&V-fractie zal dan ook een amendement indienen tot afschaffing van het planologisch attest.

De heer *Patrick Lachaert* repliceert dat het planologisch attest slechts één onderdeel van de voorgestelde oplossing betreft. Het attest richt zich alleen op het probleem van de uitbreiding en het herbouwen. De essentie van het voorstel van decreet ligt volgens de spreker elders, namelijk bij het streven naar rechtszekerheid voor alle zonevreemde bedrijven, of ze nu in prioritaire of in niet-prioritaire gebieden gelegen zijn.

De opmerking over het onderscheid tussen grote en kleine bedrijven voor wat betreft het planologisch attest is volgens de heer *Lachaert* minder relevant. Na al die jaren is er volgens de heer *Lachaert* nog geen enkel gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan goedgekeurd voor enig groot bedrijf, uitgaande van een gunstig planologisch attest. Dat het planologisch attest deels informatief en deels bin-

dend is, behoort tot de kern zelf van de technische discussie over de zonevreemde bedrijven. Bij de zonevreemde woningen hoefde een dergelijke planologische afweging niet gemaakt te worden. Het is nu juist de bedoeling van het voorliggende voorstel om het planologische moment – dat niet decretaal verankerd is, tenzij in een zeer algemene zin – en het moment van de vergunning, momenten die vroeger te ver uit elkaar lagen, in de tijd dichterbij elkaar te brengen.

De heer *Kindermans* besluit dat de heer *Lachaert* zelf moet erkennen dat het planologisch attest al die jaren geen tastbare resultaten heeft opgeleverd, zelfs niet voor de grote bedrijven. Volgens de spreker hebben de zonevreemde bedrijven inmiddels leren leven met het gebrek aan rechtszekerheid. Het werkelijke probleem is de economische bevriezing die het gevolg is van de onmogelijkheid tot uitbreiding. Een bedrijf dat niet kan investeren, heeft geen toekomst meer.

Minister *Dirk Van Mechelen* merkt op dat in de provinciale milieuvergunningscommissies meer en meer discussies worden gevoerd over het verlenen van de milieuvergunning van zonevreemde bedrijven. De verlenging van de vergunning is problematisch omdat het zonevreemd bedrijf ruimtelijk gezien verkeerd gezoneerd is. Het doel van het voorstel van decreet van de heren Lachaert, Wille en Devolder, mevrouw Guns en de heer De Gucht is precies om aan de zonevreemde bedrijven volledige rechtszekerheid te bieden op het vlak van de ruimtelijke ordening, waarop het bedrijf historisch gezien recht heeft, en dit conform aan de regeling voor de zonevreemde woningen. De afweging van de milieuvergunning kan dan op basis van de reglementering inzake milieuvergunningen (Vlarem) gebeuren, in de plaats van op de oneigenlijke basis van de ruimtelijke ordening. In het VLD-voorstel worden spelregels geformuleerd over het verbouwen, herbouwen en instandhouden van gebouwen, en wordt een nieuwe procedure voor uitbreiding vastgelegd.

Er worden volgens de minister veel inspanningen gedaan om sectorale BPA's op te stellen. Men is nu bezig met de opstelling van niet minder dan 400 SBPA's. Er wordt echter vastgesteld dat het feit dat een zonevreemd bedrijf door een SBPA zone-eigen wordt, geen aanleiding geeft tot de aanvraag voor een bouwvergunning op basis van de gereguleerde planologische toestand. De vragen van de bedrijven hebben volgens de minister dan ook niet zozeer te maken met de beoogde uitbreiding, maar vooral met de behoefte aan rechtszekerheid om verder te kunnen investeren in het productiepro-

ces. De kracht van het voorstel van de heren Lachaert, Wille en Devolder, mevrouw Guns en de heer De Gucht is dat het beide aspecten verzoent : de versoepeling van de vergunningsprocedure en de noodzaak van een goede ruimtelijke afweging. Het planologisch attest wordt daartoe omgevormd van een informatief tot een bindend document dat rechtszekerheid biedt, op grond waarvan een vergunning tot uitbreiding kan worden aangevraagd.

Volgens de minister moet het onderscheid worden gemaakt tussen de kortetermijn- en de langetermijnplannen van bedrijven. Een zonevreemd bedrijf dat bijvoorbeeld door de economische conjunctuur geconfronteerd wordt met een dringende noodzaak tot uitbreiding, moet de mogelijkheid krijgen om op korte termijn te weten of die nieuwe behoefte kan worden ingevuld en of er een vergunning voor kan worden bekomen. Voor de langetermijnplannen moet het volledig planningsproces worden gerespecteerd. Indien een bedrijf bijvoorbeeld beslist om verschillende vestigingen op één plaats te centraliseren en daarvoor de nodige ruimte wil creëren, ruimte die voor een gedeelte zonevreemd is, moet het volledige planningsproces doorlopen worden.

Voor de kortetermijnplanning moet een zonevreemd bedrijf de mogelijkheid hebben om op basis van het planologisch attest de vergunning te verkrijgen. Door de zonevreemdheid moet er op dat moment in de procedure in feite een planologisch afweging gemaakt worden met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt nagegaan of de uitbreiding van het bedrijf op die lokatie mogelijk is, of dat er eerder nood is aan herlokalisatie indien het bedrijf tot uitbreiding wil overgaan. Daarom wordt in de nieuwe bindende procedure, waarbij het planologisch attest de basis voor de vergunning vormt, het openbaar onderzoek ingebouwd

De bezwaarschriften en opmerkingen naar aanleiding van het openbaar onderzoek, worden behandeld door de gemeentelijke, de provinciale of de gewestelijke commissie voor ruimtelijke ordening (al naargelang het niveau dat het dossier moet behandelen). Daarom moet de aanvraag ingediend worden bij de gewestelijke planologische ambtenaar, die onmiddellijk uitmaakt welk niveau bevoegd is. Het resultaat van het openbaar onderzoek en de behandeling van de bezwaarschriften, leidt tot een conclusie en een advisering door een van de respectievelijke commissies aan de bevoegde overheid. Vervolgens kan een planologisch attest worden afgeleverd, waarin eventueel bepaalde voorwaarden kunnen worden opgenomen. Op

basis van een positief planologisch attest kan het bedrijf een stedenbouwkundige vergunning bekomen.

Het verschil met het minidecreet van 28 juni 1984 onder minister Akkermans, is volgens de minister dat de overheid (gemeente, provincie of gewest, al naargelang het geval), zich engageert om onmiddellijk een ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg op te stellen, dat er toe moet leiden dat op termijn de toestand planologisch volledig in orde wordt gebracht.

De heer *Patrick Lachaert* herhaalt dat er vaak ten onrechte van wordt uitgegaan dat de meeste bedrijven willen uitbreiden. In vele gevallen is het zo dat de bedrijven hun milieuvergunning willen laten verlengen en dat ze daarvoor alle bedrijfsgebouwen dienen te inventariseren. Als blijkt dat een van de bedrijfsgebouwen zonevreemd is, hoe klein ook, wordt de milieuvergunning niet verlengd. De essentie van de oplossing is ervoor zorgen dat de bedrijven opnieuw regulier worden, zodat de milieuvergunning kan worden verlengd.

De heer *Gerald Kindermans* stelt dat wellicht niet alle bedrijven wensen uit te breiden, maar dat zij die het wel wensen nu worden verplicht elders schaarse industriegrond te kopen. Verder blijft de heer Kindermans erbij dat het planologisch attest alleen maar theoretisch werkbaar is. De vraag is welke KMO's en bedrijven in staat zijn deze ingewikkelde administratieve procedures te volgen.

– *Planbaten*

De heer Kindermans merkt op dat volgens het VLD-voorstel het basisrecht om een bestaand, hoofdzakelijk vergund gebouw te mogen verbouwen binnen het bestaande bouwvolume, geldt voor alle bestemmingsgebieden zonder dat daartoe planbaten verschuldigd zijn aan de overheid. Volgens de spreker houdt deze bepaling geen steek omdat in dit geval nooit planbaten verschuldigd zijn geweest aan de overheid, er is immers geen wijziging van zone. De spreker meent dat op die manier de bevolking niet correct wordt voorgelicht.

– *Verwevenheid*

De heer *Gerald Kindermans* stelt dat in het voorstel van decreet uitgaande van de VLD-fractie evenmin aandacht wordt geschonken aan de verwevenheid. In het voorstel van de CD&V-fractie wordt wel getracht zonevreemde economische activiteiten te regulariseren, waarbij het dan gaat om

niet-storende economische activiteiten die juridisch gezien niet passen in de zone waarin ze plaatsvinden. In het wijzigingsdecreet van 13 juli 2001 in verband met de zonevreemde woningen, wordt bijvoorbeeld voor enkele basisrechten gezorgd waardoor bepaalde toegelaten functies geregulariseerd kunnen worden. Niet alleen het gebouw dient geregulariseerd te worden, maar ook de economische activiteit.

Minister *Dirk Van Mechelen* bevestigt dat door het decreet van 13 juli 2001 de landbouwbedrijven die door de warme sanering (afbouw van de varkensstapel) leegstaan een nieuwe functie kunnen krijgen. In het decreet is in artikel 145bis, § 2, ingeschreven dat het wijzigen van het gebruik van een bestaand vergund gebouw, voor zover deze wijziging is opgesomd in een door de Vlaamse regering vastgelegde lijst, kan worden toegestaan. Het kabinet van de Vlaamse minister bevoegd voor landbouw en de Administratie Land- en Tuinbouw werken momenteel aan een voorstel van lijst. Het spreekt voor zich dat niet alle functiewijzigingen mogelijk zijn. De minister is van oordeel dat een verlaten landbouwbedrijf bijvoorbeeld de functie van tuinaanlegbedrijf zou kunnen krijgen. Een tuinaanlegbedrijf hoort theoretisch op een KMO-zone thuis, maar dat is vaak financieel niet haalbaar. De minister is bereid het uiteindelijke ontwerp van besluit aan de commissie voor te leggen.

De heer *Gerald Kindermans* merkt op dat hij al een jaar op deze lijst van mogelijke gebruikswijzigingen wacht. Het lid heeft meer vertrouwen in een decretale regeling. Een groot aantal economische activiteiten vindt plaats in agrarisch of in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In vele Vlaamse gemeenten liggen de kerk, de pastorie en de dorpskerk in geel gebied, dus in agrarische zone, ingekleurd.

Alle lokale economische activiteiten in die gebieden, zoals kappers, architectenbureaus, verzekeringskantoren, en dergelijke zijn dus in feite illegaal, terwijl iedereen van oordeel is dat ze er thuis horen om redenen van verwevenheid. De spreker dringt erop aan de betrokken eigenaars en bewoners juridische zekerheid te geven. In Zuid-Limburg wil de overheid in het kader van de promotie van het toerisme een fietsroutenetwerk aanleggen. Maar langs die routes mag volgens de spelregels van de ruimtelijke ordening zelfs geen café worden geopend, omdat het over agrarisch gebied gaat.

In het voorstel van decreet van de heren Kindermans, Van Looy, Matthijs, Laurys, De Meyer en Decaluwe worden verweefbare activiteiten toegelaten

mits ze respect opbrengen voor de hoofdfunctie van de zone. Daarom zal de administratie Land en Tuinbouw een advies verlenen over gele zones (agrarisch gebied) en de administratie Natuur over groene zones (natuur). Op die manier wordt de verwevingsdoelstelling uit het RSV gerealiseerd.

Minister *Dirk Van Mechelen* antwoordt dat de mogelijkheid is gecreëerd om in een besluit te bepalen dat bestaande en eventueel leegstaande landbouwbedrijven in agrarisch gebied een andere functie kunnen krijgen, na bijvoorbeeld een gunstig advies van de administratie Land- en Tuinbouw. In artikel 5 van het voorstel van de CD&V-fractie wordt bepaald dat indien op 31 december 2006 een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ontbreekt, het bestaande gebruik van de vergunde gebouwen bedoeld in paragraaf 1 geacht wordt verzoenbaar te zijn met de bestemming van het gebied waarin het gelegen is. Volgens de minister zal op die manier geen enkele gemeente nog een structuur- of uitvoeringsplan maken. Hij geeft de voorkeur aan een billijke oplossing.

De heer *Gerald Kindermans* pleit voor meer respect voor de gemeentelijke inbreng. Volgens de heer *Patrick Lachaert* zou men de burger een zeer slechte dienst bewijzen door zich te beperken tot een oplossing via een decreet op de zonevreemde woningen (het wijzigingsdecreet van 13 juli 2001) en de zonevreemde bedrijven (het huidige voorstel). De finale oplossing ligt bij de gemeenten in de plannings- en uitvoeringsprocedure.

Mevrouw *Isabel Verriest* wijst erop dat het grote verschil met het vorige planningsstelsel is dat een aantal zaken nu wel kunnen worden gerealiseerd via bestemmingsvoorschriften.

De heer *Jef Van Looy* merkt op dat een gemeente niet zomaar bouwgrond kan bij creëren. De heer *Lachaert* repliceert dat er binnen de dorpskernen wel mogelijkheden zijn.

– *Bestaand en vergund gebouw*

De heer *Patrick Lachaert* benadrukt het belang van een duidelijke verklaring van de begrippen “bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen” en “hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen”, zodat er achteraf een correcte interpretatie kan worden gegeven aan de uitvoering van het decreet.

Voor de definitie van een bestaand vergund gebouw verwijst minister *Dirk Van Mechelen* naar de toelichting in het voorstel van decreet bij de wijzi-

ging van artikel 145bis (*Parl. St. VI. Parl. 2001-2002, 1203/1, p.7*). Er zijn twee mogelijkheden. De normale situatie is dat de aanvrager, de gemeente of Arohm beschikt over een goedgekeurd bouwplan dat overeenkomt met de bestaande toestand en/of het bestaande gebruik. Deze evidente toestand schept geen verdere problemen.

Daarnaast is er de situatie waarbij men niet zeker is van de vergunningstoestand. Er zijn in dat geval drie mogelijkheden. De eerste is dat het gebouw werd opgericht voor 1962 en noch de gemeente, noch Arohm kan aantonen dat het vanaf 1962 werd verbouwd of in gebruik gewijzigd in strijd met de geldende regelgeving.

Een tweede mogelijkheid is dat het gebouw werd opgericht tussen 1962 en de definitieve goedkeuring van het gewestplan, en noch de gemeenten, noch Arohm kan op basis van stukken aantonen dat het werd opgericht, verbouwd en/of in gebruik gewijzigd in strijd met de geldende regelgeving.

Tot slot is er nog de mogelijkheid dat het gebouw werd opgericht na de definitieve goedkeuring van het gewestplan en niet in strijd is met de bestemming, op voorwaarde dat zowel de gemeente als Arohm niet meer blijken te beschikken over de vergunningsdossiers uit de betrokken bouwperiode.

De minister pleit voor continuïteit in het beleid wat deze situatie betreft en stelt dat deze interpretatie ook werd gehanteerd door de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening in de vorige legislatuur. Op die manier kan rechtszekerheid worden gecreëerd.

Om geen afbreuk te doen aan de rechtszekerheid, wordt ook het begrip "hoofdzakelijk vergund" gehanteerd. Dat begrip maakt het mogelijk om rekening te houden met de praktijk. Er schuilt wel gevaar in het in de toelichting aangehaalde cijfer van "meer dan 90 percent". De tekst uit de toelichting mag volgens de minister niet al te strikt worden geïnterpreteerd. De minister benadrukt dat het percentage veeleer indicatief is en niet normatief. Het spreekt voor zich dat volledig of grotendeels illegale gebouwen geen beroep kunnen doen op deze 'uitzonderingsregeling'.

De minister pleit ervoor het begrip "hoofdzakelijk vergund" met realiteitszin en gezond verstand te benaderen. Een strikte (wiskundige) definitie geven in functie van de oppervlakte, het volume of een andere mathematische benadering is immers onmogelijk. Een wederrechtelijke wijziging van de

gevels moet bijvoorbeeld helemaal anders beschouwd worden en is van ondergeschikt belang in vergelijking met een wederrechtelijke uitbreiding van het hoofdvolume. Een wederrechtelijke uitbreiding met een luifel, een klein bijgebouw of de aanleg van een bijkomende verharding heeft een heel andere ruimtelijke impact dan het wederrechtelijk optrekken van een bijkomende verdieping. Een bedrijf van oudsher gevestigd in een geëigende KMO-zone, dat voor een deel wederrechtelijk uitgebreid heeft in het aanpalende agrarische gebied, leidt tot een ander afwegingskader dan een wederrechtelijke uitbreiding bij een geïsoleerde, zonevreemde implantatie van een bedrijfsgebouw. Een percentageverdeling kan in het voordeel spelen van grotere bedrijven en is ten nadele van kleinere bedrijven, wat niet de bedoeling kan zijn.

Hoofdzakelijk vergund betekent volgens de minister in essentie dat de vergunningstoestand van de corpus van het bedrijf, de ruggengraat of de 'core business' moet aangetoond zijn. Daarbij spelen tal van factoren een rol, zoals de planningscontext, de ouderdom van het gebouw, de ouderdom en aard van de bouwovertrekking, de aard en de groei van de activiteiten, enzovoort. Dat alles kan niet decretaal omschreven worden.

De uiteindelijke bedoeling is een te stringente interpretatie te vermijden. Het is uiteraard niet de bedoeling dat bouwovertrekkingen automatisch als geregulariseerd worden beschouwd. Wel is het de bedoeling een duidelijk zicht te krijgen op de aard van de overtrekkingen en te bepalen of dergelijke gebouwen aanspraak kunnen maken op deze uitzonderingsbepalingen.

Zoals ook al werd aangehaald in de omzendbrief Ruimtelijke Ordening 2000/01 betekent de opname van een dergelijk bedrijf in een planologisch attest, dat leidt tot een BPA of een RUP, dat dit het gevolg is van een welbepaalde ruimtelijke afweging. De regularisatie is derhalve een mogelijk gevolg, maar niet het opzet van het plannings- of vergunningsproces. Ook de Raad van State heeft in een aantal arresten gesteld dat dit niet mag gebeuren onder druk van voldongen feiten.

De heer *Jef Van Looy* vraagt om bijkomende verduidelijking. Hoe zit het met het gebruik van een gebouw? In landbouwzones zijn er gebouwen die volledig vergund zijn maar waarvan het huidige gebruik anders is dan het oorspronkelijke.

De *minister* antwoordt dat dit een ander probleem betreft, namelijk dat van de functiewijziging. In deze context gaat het om het fysiek vergund zijn

van het gebouwde volume. Ofwel is het volledig vergund of wordt het geacht volledig vergund te zijn. Daarnaast is er de mogelijkheid dat het hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt te zijn. Bijvoorbeeld een bedrijf dat zich ontwikkeld heeft met de nodige bouwvergunningen, maar na verloop van tijd twee gebouwen verbonden heeft met een luifel. Of een bedrijf dat een waterzuiveringsinstallatie heeft gebouwd of een parking aangelegd zonder vergunning. Dit zijn voorbeelden van situaties die door de interpretatie als "hoofdzakelijk vergund" geen aanleiding kunnen geven om de procedure niet op gang te brengen.

Daarnaast is er het probleem van de functiewijziging. In de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen staat uitdrukkelijk wat in een landbouwgebied al dan niet kan. Daarin wordt het begrip para-agrarisch omschreven en die definitie leidt tot een aantal zonevreemde activiteiten. Daarom moet de commissie nagaan of die definitie niet te eng is en wat kan worden geregeld in het nog te nemen uitvoeringsbesluit. Er moet bovendien in de milieureggeving ook nagedacht worden over de afstandsregels. In 1998 al heeft de Commissie Evaluatie Milieureglementering een rapport opgesteld over de afstandsregels in Vlaam, waarvan de aanbevelingen volgens de minister dringend decretaal zouden moeten worden omgezet.

Volgens de heer *Kindermans* houdt de omschrijving van "hoofdzakelijk vergund gebouw" dus geen rekening met de functie. Minister *Van Mechelen* verwijst opnieuw naar toelichting bij artikel 7 van het voorstel van decreet. Sinds 1984 zijn functiewijzigingen onderworpen aan een vergunning. Als de functie zonder vergunning gewijzigd is na 1984, is ze wederrechtelijk en dus niet vergund. De datum van 17 juli 1984 verwijst naar het besluit van die datum van de Vlaamse regering waarbij voor de eerste keer sommige gebruikswijzigingen vergunningsplichtig werden gemaakt.

De heer *Patrick Lachaert* sluit zich aan bij de opmerkingen van de minister. In landbouwgebieden betreft het alle activiteiten die onder land- of tuinbouw vallen, en in supplementaire orde de para-agrarische activiteiten, wat volgens de Raad van State betekent de eerste bewerking na de grondgebonden activiteit (bijvoorbeeld het verpakken van snijbloemen, die op het bedrijf zelf zijn geteeld). Het magazijn waarin die verpakking gebeurt, kan dan volgens het lid ook een vergunning bekomen in ag-

arisch gebied. Een gemeente kan via de planningsprocedure een oplossing bieden aan andere situaties.

– Regularisatie

De heer *Herman Lauwers* vraagt of het – voor wat betreft de hoofdzakelijk vergund geachte gebouwen – zo is dat het niet vergunde deel automatisch regulariseerbaar is. Wordt er dan automatisch een proces-verbaal opgesteld?

De *minister* antwoordt dat bouwovertradingen uiteraard moeten worden vastgesteld. Een soortgelijk debat werd gevoerd in verband met de zonevreemde woningen. Toen werd er beslist dat niet-vergunbare verbouwingen uitgevoerd aan een zonevreemde woning die volgens het nieuwe decreet wel vergunbaar waren, konden worden geregulariseerd. De minister wijst er in dit verband op dat iedere eigenaar van een bedrijf na de gewestplanwijzigingen van 1977-1979 zeer goed wist in welke zone een bepaald gebouw gelegen is. Als na 1984 de hoofdfunctie van een gebouw werd gewijzigd volgens de lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, dan betreft het een overtreiding indien men niet beschikt over de vereiste vergunning.

De heer *Gerald Kindermans* concludeert dat als een regularisering wordt toegestaan, de bouwovertreder een vergunning krijgt. Als dat niet het geval is, dreigen een pv en een procedure voor de rechtbank en eventueel de afbraak. De minister had een en ander ook duidelijk moeten maken toen de advertentiecampaignede over zonevreemde woningen werd gestart. Eigenaars die een regularisering hebben gevraagd en daardoor zelf een overtreiding hebben aangegeven, lopen nu het risico dat hun woning wordt afgebroken, eventueel zelfs wegens overtradingen die nog door de vroegere eigenaars werden begaan.

Mevrouw *Dominique Guns* merkt op dat wie een ernstig misdrijf begaat en daarvan uit eigen beweging aangifte doet, ook kan worden vervolgd. De heer *Kindermans* wijst erop dat het hier gaat om een bouwovertreiding die soms al 20 jaar geleden heeft plaatsgevonden. De VLD heeft immers nog altijd geen werk gemaakt van een regeling voor verjaringstermijnen voor bouwovertradingen. Mevrouw *Guns* repliceert dat het Vlaams Gewest daar juridisch niet bevoegd voor is.

III. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

De commissie besluit het voorstel van decreet van de heren Lachaert, Wille en Devolder, mevrouw Guns en de heer De Gucht 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 (*Parl. St. VI. Parl. 2001-2002, 1203/1*) als basis voor de artikelsgewijze bespreking te nemen.

De amendementen met de nummers 1 tot 3 zijn gepubliceerd in *Parl. St. VI. Parl. 2001-2002, 1203/2*, de amendementen met de nummers 4 tot 17 in *Parl. St. VI. Parl. 2001-2002, 1203/3*.

HOOFDSTUK I

Algemene bepaling

Artikel 1

Dit artikel wordt zonder opmerkingen aangenomen met 14 stemmen.

HOOFDSTUK II

Wijzigingen aan het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Artikel 2

Dit artikel wordt zonder opmerkingen aangenomen met 14 stemmen.

Artikel 2bis (nieuw)

Amendement nr. 4 van de heren Gerald Kindermans, Jef Van Looy, Jan Laurys en Jos De Meyer strekt ertoe een artikel 2bis in te voegen in het voorstel van decreet, dat aan artikel 96, § 1 van het decreet van 18 mei 1999 een 11° “het gebruik van de gebouwen” toevoegt. De indieners stellen voor dat in het vergunningenregister niet alleen de fysie-

ke staat van het gebouw maar ook de functie ervan zou worden opgenomen.

De minister verklaart dat dergelijke bepaling letterlijk is opgenomen in artikel 96, § 1, 2° van het decreet van 18 mei 1999 en stelt daarom voor het amendement te verwerpen.

Het amendement tot invoeging van een artikel 2bis in het voorstel van decreet wordt verworpen met 8 stemmen tegen 6.

Artikelen 3, 4 en 5

Deze artikelen worden zonder opmerkingen aangenomen met 14 stemmen.

Artikel 6

De heer Jef Van Looy wijst erop dat in het voorgestelde artikel 145, § 1, eerste lid, sprake is van de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning. De spreker meent dat in het kader van de ruimtelijke ordening toch geen milieuvergunning kan worden uitgereikt.

Namens de minister wordt geantwoord dat in het artikel niet wordt bepaald dat de overheid die bevoegd is voor ruimtelijke ordening over milieuvergunningen zou beslissen, maar enkel dat de overheid die bevoegd is voor de toekenning van milieuvergunningen, toepassing kan maken van deze uitzonderingsbepaling. Een overheid die over milieuvergunningen beslist moet immers ook rekening houden met de ruimtelijke ordening.

De heer Van Looy repliceert dat een milieuvergunning volgens milieucriteria moet worden beoordeeld en een stedenbouwkundige vergunning op basis van ruimtelijke criteria. Beide soorten vergunningen staan los van elkaar. Namens de minister wordt gesteld dat in het artikel enkel wordt bepaald dat onder de gestelde voorwaarden de bestemming van de plannen van aanleg niet geldt als een weigeringsgrond bij de beoordeling door de vergunningverlenende overheid van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of een milieuvergunning met betrekking tot vergunde of hoofdzakelijk vergunde gebouwen. Een milieuvergunning moet mede beoordeeld worden op basis van de plannen van aanleg, die bindend en verordenend zijn, ook voor de overheid die zich uitspreekt over de milieuvergunning.

De overheid kan met de huidige bepaling van de bestemmingsplannen afwijken – of correcter gesteld er een uitzondering op maken – onder de gestelde voorwaarden. De heer Van Looy is niet overtuigd van de juistheid van deze interpretatie. De minister benadrukt nogmaals dat de bewuste milieuvergunningen wel nog altijd kunnen geweigerd worden op basis van milieutechnische redenen.

Amendement nr. 5 voorgesteld door de heren Gerald Kindermans, Jef Van Looy, Jan Laurys en Jos De Meyer, strekt ertoe in de voorgestelde tekst van artikel 145 § 1, eerste lid, 4° te schrappen. De heer Gerald Kindermans stelt dat de heropbouw van een zonevreemde woning of bedrijfsgebouw na een gehele of gedeeltelijke vernieling door een plotse ramp en buiten de wil van de eigenaar om, ook mogelijk moet zijn in kwetsbare gebieden. Ongeveer 44.000 hectare landbouwexploitatie liggen in kwetsbare gebieden. De wederopbouw van de betrokken bedrijven zou niet meer mogelijk zijn na een ramp.

Amendement nr. 6 van de heren Gerald Kindermans, Jef Van Looy, Jan Laurys en Jos De Meyer betreft de vervanging van het voorgestelde artikel 145, § 1, eerste lid, 5°. De indieners stellen dat bij het herbouwen van een vroeger vergunde woning naar aanleiding van een ramp, de woning voor hetzelfde volume als voorheen mag worden opgetrokken. Indien van de aanvraag gebruik wordt gemaakt om de woning uit te breiden, wordt de volumevermeerdering beperkt tot 100 percent met een maximaal bouwvolume van 850 kubieke meter. Het aantal wooneenheden mag niet toenemen. De heer Kindermans is van mening dat er geen enkele reden is om een vergunde woning naar aanleiding van een ramp te herleiden tot een kleiner volume, zeker niet als in het decreet niet voorzien is in een schadevergoeding om vermogensverlies te compenseren. Het risico bestaat ook dat karakteristieke gebouwen zoals landelijke herenhuizen, pastorijen en kleine kasteeltjes uit het landschap zouden verdwijnen indien ze na een ramp tot een maximaal volume van 1000 kubieke meter worden herleid.

Minister Dirk Van Mechelen stelt dat bij beperkte vernietingen vergunningen mogelijk blijven in het kader van het onderhoud en de instandhouding van het gebouw. Er moet echter worden vermeden dat er in de kwetsbare gebieden plots veel gebouwen zouden afbranden. Als de volledige constructie vernield wordt, moet de afweging gebeuren in samenhang met de aankoopverplichting van de overheid in de kwetsbare gebieden. Daarom stelt

hij namens de Vlaamse regering voor het amendement te verwerpen. De minister zal nagaan of dit probleem zich in de praktijk ook werkelijk voordoet.

De heer Bruno Tobbacq wijst erop dat in artikel 145, § 1, 5° er een beperking is tot een maximaal bouwvolume van 1000 kubieke meter ten aanzien van de uitbreiding van een vernielde of beschadigde bestaande woning, terwijl er in artikel 145bis, § 1, 6° sprake is van een bouwvolume van 850 kubieke meter nuttige ruimte bij het uitbreiden van een bestaande woning. Volgens de heer Tobbacq is het in het belang van een duidelijke regelgeving aangegeven in beide gevallen te spreken over 850 kubieke meter nuttige ruimte, zoniet worden er twee verschillende soorten zonevreemde woningen gecreëerd. Ook de heer Lachaert is gewonnen voor een eenduidige regeling.

Amendement nr. 7 voorgesteld door de heren Patrick Lachaert, Bruno Tobbacq, mevrouw Isabel Vertriest en de heer Herman Lauwers strekt ertoe in de voorgestelde nieuwe tekst van artikel 145 § 1, eerste lid, 5° de woorden “eveneens beperkt tot een maximaal bouwvolume van 1.000 kubieke meter” te vervangen door de woorden “beperkt tot een maximaal bouwvolume van 850 kubieke meter nuttige ruimte”. Volgens de indieners is het logisch de bepalingen inzake het maximaal toelaatbare bouwvolume op elkaar af te stemmen.

Amendement nr. 8 van de heren Gerald Kindermans, Jef Van Looy, Jan Laurys en Jos De Meyer houdt de schrapping in van het laatste lid van het voorgestelde artikel 145, § 1. Dit laatste lid bepaalt dat de heikrachtregeling slechts kan worden toegepast op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad, wat onder meer betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de beoogde verweving van de functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort. De heer Kindermans licht toe dat het de bedoeling van het amendement is deze bepaling te schrappen omdat het gebouw in kwestie immers reeds eerder de toets van de bestaanbaarheid heeft doorstaan. Een nieuwe toetsing invoeren bij overmacht leidt tot rechtsonzekerheid vermits de nieuwe interpretatie kan leiden tot een weigering van de vergunning om te herbouwen.

De minister verwijst naar de eerdere discussie in de commissie over dit onderwerp bij de bespreking van het wijzigingsdecreet van 13 juli 2001 over de zonevreemde woningen. De heer Kindermans re-

pliceert dat de Vlaamse regering daarover van mening kan veranderd zijn sedert het debat van juni 2001.

Amendement nr. 9 van de heren Gerald Kindermans, Jef Van Looy, Jan Laurys en Jos De Meyer bepaalt dat het voorgestelde artikel 145, § 2, eerste lid, 2° wordt geschrapt. De heer Kindermans stelt dat de regeling voor een bijkomende vergoeding bij een verbod op wederopbouw volgens de meerderheidspartijen zogenaamd wordt vereenvoudigd. Er dient geen vergunning meer geweigerd te worden omdat het decreet in artikel 145, § 1, eerste lid, 4° bepaalt dat een heropbouw niet meer mag in bepaalde stedenbouwkundig kwetsbare gebieden. De vergoeding bovenop de verzekering wordt dus betaald als het gebouw in een zone met heropbouwverbod ligt. Nochtans kan ook in andere gebieden de vergunning tot wederopbouw worden geweigerd. Volgens de nieuwe tekst zou de eigenaar dan geen recht meer hebben op een aanvullende vergoeding. CD&V wil voorkomen dat de nieuwe tekst leidt tot het in stilte afschaffen van de regeling die vorig jaar werd goedgekeurd.

De minister meent dat weigeringen van heropbouw zich quasi niet gaan voordoen buiten de kwetsbare gebieden, zodat zich hier geen probleem stelt.

Amendement nr. 10 van de heren Gerald Kindermans, Jef Van Looy, Jan Laurys en Jos De Meyer strekt ertoe in het voorgestelde artikel 145, § 2, eerste lid, een zin toe te voegen. De heer Kindermans licht toe dat wie geen verzekering heeft en dus optreedt als eigen verzekeraar, geen vergoeding krijgt voor het verschil tussen de totale schade en het bedrag dat door de verzekeraar zou worden uitbetaald. Het amendement voorziet in dezelfde vergoeding, vastgesteld op basis van een schatting van een expert, als de vergoeding zou zijn geweest indien er een verzekering was afgesloten voor de nieuwbouwwaarde.

De heer Bruno Tobback vindt dat het niet opgaat dat de overheid zou instaan voor de schade van wie niet verzekerd is. Het lid meent dat wie zich niet verzekert alle risico's zelf moet dragen. De heer Kindermans is van mening dat de overheid in een dergelijk geval enkel het verschil moet betalen tussen de geleden schade en de schadevergoeding die de betrokkene zou hebben gekregen indien hij verzekerd zou zijn. Het gaat niet op dat wie niet verzekerd is helemaal geen vergoeding van de overheid zou krijgen.

Minister Dirk Van Mechelen zegt niet bereid te zijn om hiervoor middelen uit te trekken. Iedere burger kan ervoor kiezen om een verzekering aan te gaan. Wie ervoor kiest zich niet te verzekeren, moet de gevolgen daarvan dragen. De heer Kindermans herhaalt dat het niet de bedoeling is dat wie zich niet verzekert van de overheid de schadevergoeding zou krijgen die hij anders van de verzekeraar zou hebben gekregen. De aansluiting bij een niet-verplichte verzekering kan volgens het lid niet als voorwaarde worden gesteld om van de overheid een vergoeding te krijgen voor het verschil. Dat gaat in tegen het gelijkheidsbeginsel.

De heer Jean Geraerts vraagt welke vergoeding de overheid zal bijbetalen bovenop de schadevergoeding van de verzekeraar in geval van onderverzekering. Voor hoeveel percent zal er terugbetaald worden door de overheid? De heer Lachaert antwoordt dat uitgegaan moet worden van de nieuwbouwwaarde en de waarde rekening houdend met ouderdom en slijtage. Als de wet op de landverzekeringsovereenkomst niet met opzet wordt omzeild, wordt het verschil bijgepast. Het percentage dat wordt vergoed door de overheid kan verschillen van geval tot geval.

De amendementen nrs. 5 en 6 van de heren Kindermans, Van Looy, Laurys en De Meyer worden verworpen met 8 stemmen tegen 6.

Amendement nr. 7 van de heren Lachaert, Tobback, mevrouw Verriest en de heer Lauwers wordt aangenomen met 14 stemmen.

Amendement nr. 8 van de heren Kindermans, Van Looy, Laurys en De Meyer wordt verworpen met 8 stemmen tegen 4 bij 2 onthoudingen.

Amendementen nrs. 9 en 10 van dezelfde indieners worden verworpen met 8 stemmen tegen 6.

Er wordt een tekstcorrectie aangenomen in het voorgestelde artikel 145, § 1, laatste lid, zesde lijn: het woord "verwerving" wordt vervangen door "verweving".

Het gewijzigde artikel 6 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 7

Amendement nr. 11 van de heren Gerald Kindermans, Jef Van Looy, Jan Laurys en Jos De Meyer strekt ertoe aan het voorgestelde artikel 145bis, § 1,

eerste lid, 4° voor de huidige tekst een zinsnede toe te voegen. De indieners zijn van oordeel dat elk zonevreemd bedrijf met maximum 25 percent moet kunnen uitbreiden. Voor de zonevreemde woningen bestaat een soortgelijke regeling.

Minister Dirk Van Mechelen antwoordt dat de regering dit amendement niet kan steunen. Met dit amendement dreigt de dynamiek van het minidecreet-Akkermans opnieuw op gang te komen. Bovendien moet een uitbreiding met meer dan 25 percent voor de minister mogelijk blijven. De heer Bruno Tobback merkt op dat ook bedrijven in industriezones geen basisrecht hebben om met 25 percent uit te breiden. De heer Patrick Lachaert onderstreept dat geval per geval een planologische afweging moet worden gemaakt, wat te verkiezen is boven een vast maximum percentage. De heer Gerald Kindermans zegt een vast percentage te verkiezen, aangezien hij niet gelooft in het instrument en de techniek van het planologisch attest. Het planologisch attest is immers niet werkbaar in de praktijk. De spreker verkiest een goede globale gemeentelijke planning.

Minister Van Mechelen begrijpt de argwaan van het lid maar benadrukt dat de naam weliswaar hetzelfde is gebleven, maar dat het principe en de waarde van het planologisch attest volledig werden gewijzigd. Het planologisch attest is niet langer een informatief document, maar krijgt een bindende waarde. Op basis van een planologisch attest kan namelijk een vergunning worden verkregen. Voorts worden aan de aflevering van een planologisch attest procedures en termijnen gekoppeld, waardoor de rechtszekerheid van de aanvrager gegarandeerd wordt en waarbij ook de overheid een procedure moet naleven. Op deze wijze wordt volgens de minister tegemoet gekomen aan de noden van de bedrijfswereld. De bedrijfswereld vroeg evenwel nog soepelere procedures, maar de minister meent dat er een realistische en haalbare middenweg is gevonden.

De heer Lachaert meent dat de tekst die voorligt, beantwoordt aan de bedoeling van de indieners. Het essentiële verschil met vroeger is dat de procedure van drie fasen, met name planologisch attest, uitvoeringsplan en vergunning, herleid wordt tot twee fasen, namelijk planologisch attest en vergunning. Het lid besluit dat dit een belangrijke verkorting van de procedure betekent.

Mevrouw Isabel Vertriest wijst er op dat het positieve attest vervalt indien het bedrijf geen stedenbouwkundige vergunning aanvraagt of die vergunning niet effectief invult. Heel veel bedrijven vroe-

gen een planologisch attest aan om zekerheid te krijgen, wat in feite een oneigenlijk gebruik van het planologisch attest is.

Minister Dirk Van Mechelen merkt op dat een van de opvallendste conclusies van de screening van de SBPA's is dat die uiteindelijk niet hebben geleid tot het vooropgestelde resultaat, namelijk dat een bedrijf dat in een SBPA opgenomen wordt, zijn nieuwe rechtstoestand zou gebruiken om een vergunning aan te vragen. De procedure van de SBPA's wordt uiteindelijk gewoon gebruikt om rechtszekerheid op lange termijn te krijgen. Door de decretale rechtszekerheid die nu wordt voorgesteld, kan men de planologische processen veel meer dan in het verleden richten op het echte probleem, namelijk potentiële uitbreidingsmogelijkheden. Daardoor wordt het SBPA ook een instrument dat gebruikt wordt voor uitbreiding en niet louter om rechtszekerheid te krijgen. Op die manier kan ook in het reguliere kader het eigenlijke planningswerk doorgaan en kan de druk op de gemeentebesturen, de provincies en het Vlaams Gewest worden verminderd.

De heer Jef Van Looy vraagt of met artikel 145bis, § 1, derde lid, b) bedoeld wordt dat de functie moet vergund zijn of hoofdzakelijk vergund zijn. De heer Patrick Lachaert stelt dat het gebouw op zich hoofdzakelijk vergund kan zijn. Een functie is al dan niet vergund. Een hoofdzakelijk vergunde functie bestaat niet. De vergunningsplicht bij gebruikswijzigingen spreekt zich ook enkel uit over de 'hoofd functie' van een onroerend bebouwd goed.

Met betrekking tot artikel 145bis, § 1, derde lid, d) wijst de heer Van Looy erop dat in de voorbije jaren heel wat vernieuwingen van milieuvergunningen niet toegekend zijn omdat de bedrijven zonevreemd waren. Minister Dirk Van Mechelen stelt dat de milieuvergunningen voor een bepaalde periode toegekend zijn. Nu krijgt men een nieuw afwegingskader. Het criterium zonevreemdheid vanuit de ruimtelijke ordening kan geen criterium meer zijn om een milieuvergunning te weigeren. Het is wel mogelijk dat de activiteit van een bedrijf wegens milieutechnische redenen (bijvoorbeeld lawaai- of geurhinder) niet wordt vergund. De heer Van Looy merkt daarbij op dat bedrijven die in het verleden wegens zonevreemdheid geen milieuvergunning hebben gekregen, nu uit de boot vallen. Minister Van Mechelen bevestigt dat de mogelijkheden in artikel 145bis, § 1, eerste lid, in het geval van milieuvergunningsplichtige inrichtingen enkel gelden voor de aanvrager die op het moment van de aanvraag over een milieuvergunning voor de

uitbating van de inrichting beschikt. Het decreet inzake de ruimtelijke ordening kan volgens de minister niet ingrijpen in het milieuvergunningende decreet. De inrichtingen die nu een aanvraag doen, krijgen meer rechtszekerheid.

De heer Patrick Lachaert merkt met betrekking tot de rechtszekerheid voor zonevremde landbouwbedrijven op dat het uiteindelijk de gemeente is die beslist of een landbouwbedrijf in een natuurgebied mag blijven. Hij geeft als voorbeeld het BPA Scheldvallei dat zes landbouwbedrijven in natuurgebied telt. In dat plan is een zonering opgenomen met een perimeter van 50 meter. In het geval van brand is heropbouw van het bedrijf toegelaten. Minister Van Mechelen verwijst naar de mogelijkheden die vandaag al ingeschreven zijn in artikel 43, § 6 tot en met 12 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, waarin een aantal categorieën worden bepaald waarbij kan worden afgeweken van het gewestplan bij de advisering door de gemachtigde ambtenaar en de beslissing van de bevoegde overheid over het verlenen van een milieuvergunning.

Amendement nr. 12 van de heren Gerald Kindermans, Jef Van Looy, Jan Laurys en Jos De Meyer strekt ertoe in de voorgestelde tekst van artikel 145bis, § 1, het laatste lid te schrappen. Dit lid houdt beperkingen in voor de recreatiegebieden en de ruimtelijk kwetsbare gebieden. De mogelijkheden van artikel 145bis, § 1, moeten volgens de indieners immers ook toepasselijk zijn in de recreatiegebieden en de ruimtelijk kwetsbare gebieden. De heer Gerald Kindermans verwijst naar de algemene bespreking en zijn opmerkingen over de persmededeling van de Vlaamse regering van 21 juni 2002. Blijkbaar zijn er binnen de meerderheid ook nog twijfels over de voorgestelde bepalingen.

De heer Patrick Lachaert verwijst naar amendement nr. 13 van de heren Patrick Lachaert, Bruno Tobback, mevrouw Isabel Vertriest en de heer Herman Lauwers, dat ertoe strekt in de voorgestelde tekst van artikel 145bis, § 1, laatste lid, de woorden "1° tot en met 6°" te vervangen door "2° tot en met 6°". In de huidige tekst van het voorstel van decreet zijn de mogelijkheden tot het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume (geval 1°) niet toegelaten in een aantal bestemmingsgebieden, namelijk de recreatiegebieden en de ruimtelijk kwetsbare gebieden behoudens de parkgebieden. Dit amendement laat het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume toe in alle bestemmingsgebieden. De Vlaamse regering zit in haar persmededeling

op dezelfde golflengte als de indieners van het amendement.

Minister Dirk Van Mechelen stelt dat het niet de bedoeling kan zijn dat een bedrijf in een kwetsbaar gebied zomaar van rechtswege kan heropgebouwd worden. De vraag is of het niet beter een geëigende bestemming krijgt op een bedrijfzone. Daarom steunt de minister amendement nr. 13 van de meerderheidsfracties. De heer Kindermans stelt dat zonevremde bedrijven in de kwetsbare gebieden bijna uitsluitend landbouwbedrijven zijn, die moeilijk een nieuwe locatie kunnen krijgen op een industrieterrein.

Amendement nr. 11 van de heren Kindermans, Van Looy, Laurys en De Meyer wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

Amendement nr. 12 van dezelfde indieners wordt verworpen met 8 stemmen tegen 4 bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 13 van de heren Lachaert, Tobback, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Het gewijzigde artikel wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 7 bis (nieuw)

Amendement nr. 14 voorgesteld door de heren Gerald Kindermans, Jef Van Looy, Jan Laurys en Jos De Meyer strekt ertoe een artikel 7bis in het voorstel van decreet in te voegen. De indieners stellen voor artikel 145bis, § 2, eerste lid aan te vullen met bepalingen die de complementariteit en verwevenheid van zonevremde economische activiteiten beogen. Volgens de heer Kindermans bevinden zich in Vlaanderen duizenden kleine bedrijfjes, eenmansbedrijven, middenstanders en vrije beroepen (architectenbureaus, kappers, fietsenherstellers, enzovoort) in landbouwgebied of natuurgebied. Die worden daar de facto toegelaten maar hebben geen rechtszekerheid. In de bij amendement voorgestelde tekst wordt vorm gegeven aan die verwevenheid. De vergunningverlenende overheid mag, bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige wijziging van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie (in de zin van artikel 99, § 1, eerste lid, 6°, van het decreet van 18 mei 1999) alleen in bepaalde gevallen afwijken van de voor-

schriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg. Het is de bedoeling van de indieners een afwijking toe te staan in geval van de wijziging van het gebruik van een bestaand vergund, eventueel leegstaand landbouwbedrijf, landbouwbedrijfs-woning, of een bestaande, vergunde, eventueel leegstaande woning, die volgens het gewestplan niet gelegen is in woon-, recreatie- of industriegebied, met als nieuw gebruik functies complementair aan het wonen zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, landbouw, dienstverlening en ambacht met inbegrip van kunst- en kunstenaarsateliers. Daaraan zijn een aantal voorwaarden gekoppeld : de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie ; de natuurfunctie in natuurgebied of de landbouwfunctie in landbouwgebied blijven behouden als hoofdfunctie ; de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woon- of landbouwfunctie en tot slot moet een advies hierover door de administratie Land- en Tuinbouw voor het landbouwgebied en de administratie Milieu en Natuur voor het natuurgebied, aan het gemeentebestuur worden verstrekt.

De heer Kindermans stipt aan dat met die regeling niet zomaar de deur wordt opengezet voor alle economische activiteit in de open ruimte, maar dat kleine zonevreemde bedrijfjes zonder vergunning zich op die manier in regel kunnen stellen. In dit verband verwijst de spreker ook naar de gedrukte toelichting bij het amendement.

Minister Van Mechelen verwijst naar de lijst van mogelijke functiewijzigingen die vorig jaar werd mogelijk gemaakt door het invoegen van het artikel 145bis, § 2 door het decreet van 13 juli 2002. De minister acht het niet aangewezen dat een dergelijke lijst van wijzigingen van gebruik decretaal wordt vastgelegd. Nu is bepaald dat de Vlaamse regering een dergelijke lijst kan opstellen en het verdient inderdaad de voorkeur dat bij besluit te doen. De gevallen zijn immers te uiteenlopend. Iedereen zal het er bijvoorbeeld over eens zijn dat een vierkantshoeve moet bewaard blijven en dat dus hergebruik in dat geval mogelijk moet gemaakt worden. Daarbij moet in het voorbeeld van de vierkantshoeve ook overwogen worden of het niet om meergezinswoningen kan gaan. Voor andere landbouwgebouwen, zoals varkensstallen, is een andere functie minder evident. Het kan nodig zijn een onderscheid te maken tussen een gebouw dat een visueel waardevol onderdeel van het landschap is gaan vormen en een gebouw dat dit niet is. Van dat laatste zou men de verdwijning moeten kunnen ondersteunen. De minister acht het haalbaar een dergelijke lijst in de toekomst uit te werken. Hij meent

echter dat het raadzaam is om te beginnen met een stringente lijst en die later uit te breiden.

De heer Patrick Lachaert pleit ervoor om de lijst van gebruikswijzigingen snel uit te werken. De lijst is belangrijk met het oog op de leegstand die kan verwacht worden als gevolg van de warme sanering (afbouw van de varkensstapel). Het betreft een lacune in de regelgeving die zo vlug mogelijk moet worden weggewerkt.

Ook de heer Bruno Tobbacq pleit voor een spoedige opstelling van de lijst. Het lid wil echter waarschuwen voor een al te sterke koppeling tussen de zogenaamde warme sanering en de mogelijkheid van functiewijzigingen voor oude agrarische gebouwen. Men moet er zich voor hoeden al te veel afwijkingen toe te staan, zeker als men bedenkt dat een aantal landbouwgebouwen, zoals de varkensstallen die vrijkomen ingevolge de uitvoering van het stopzettingsdecreet, absoluut ongeschikt zijn voor andere functies. De minister sluit zich hierbij aan. De sanering mag niet alleen gericht zijn op het verminderen van het aantal dieren maar zou ook op de fysieke infrastructuur moeten slaan. Landschapsherstel is het einddoel.

De heer Gerald Kindermans komt terug op de verwevenheid. Reeds lang bestaande zonevreemde activiteiten in landbouwgebied, zoals horeca-zaken, restaurants en dokterskabinetten, moeten geregulariseerd worden, op voorwaarde dat de hoofdfunctie bewaard blijft. Het gaat dus niet op om in agrarisch gebied plots een feestzaal te gaan uitbaten. De complementaire functie mag in elk geval niet groter zijn dan de woonfunctie. Het lid dringt aan op een snellere regeling.

Minister Dirk Van Mechelen laat opmerken dat tijdens deze legislatuur reeds tientallen besluiten ter uitvoering van het decreet van 18 mei 1999 werden opgesteld. De minister deelt de mening dat bedrijven rechtszekerheid behoeven, maar ruimtelijke ordening zal principieel altijd maatwerk blijven. Voor problemen als het hergebruik van oude landbouwbedrijven moet met andere woorden een lokale afweging verkozen worden boven een decreetale oplossing. De mogelijkheden om dit op lokaal niveau te doen, werden inmiddels gecreëerd.

Het amendement tot invoeging van een nieuw artikel 7bis wordt verworpen met 8 stemmen tegen 4 bij 2 onthoudingen.

Artikel 8

In artikel 8, dat een nieuw artikel 145ter in het decreet van 18 mei 1999 invoegt, worden de huidige procedure en bepalingen voor de aanvraag van een planologisch attest herschreven. Op de wijzigingen inzake het planologisch attest is uitvoerig ingegaan tijdens de algemene bespreking.

Bij artikel 8 wordt een amendement nr. 15 ingediend door de heren Gerald Kindermans, Jef Van Looy, Jan Laurys en Jos De Meyer dat ertoe strekt de in artikel 8 voorgestelde tekst van artikel 145ter volledig te vervangen. In de eerste paragraaf wordt bepaald dat het bestaande gebruik van vergunde gebouwen die zich bevinden in een zone andere dan woongebied, recreatiegebied of industriegebied, die het gebruik van die functie toelaat, tot 31 december 2006 wordt geacht in overeenstemming te zijn met de bestemming van het gebied waarin het gelegen is. De indieners stellen dat bestaande zonevrije bedrijven daardoor de garantie krijgen met rust gelaten te worden tijdens de overgangstermijn. In de tweede paragraaf wordt bepaald dat een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan moet aangeven onder welke voorwaarden deze bedrijven de bedrijvigheid na 31 december 2006 verder kunnen uitoefenen, of, indien de bedrijvigheid er niet kan worden uitgeoefend, aangeven op welke plaats dit wel kan, zonder kosten voor de eigenaar van het bedrijfsgebouw.

Indien het gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplan tot uitdoving besluit, wordt volgens het amendement 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. 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.

De minister verwijst naar de algemene bespreking en herhaalt, mede om financiële redenen, niet akkoord te kunnen gaan met de inhoud van dit amendement.

Amendement nr. 16 voorgesteld door de heren Patrick Lachaert, Bruno Tobback, mevrouw Isabel Vertriest en de heer Herman Lauwers bij artikel 8 strekt ertoe een aantal wijzigingen aan te brengen in de voorgestelde nieuwe tekst van artikel 145ter.

De heer Lachaert licht toe dat de eerste wijzigingen in het amendement betrekking op de voor-

waarden waaraan een bedrijf moet voldoen om een planologisch attest te kunnen aanvragen (artikel 145ter, § 1, derde lid). In het amendement wordt 3° geschrapt omdat het criterium van 5 tewerkgestelde personen geen relevant criterium is voor de ruimtelijke ordening. Het amendement nr. 1 van dezelfde indieners wordt ingetrokken. Ook het statuut van het personeel is immers geen element van ruimtelijke ordening.

In 4° (na hernummering 3°) blijft het criterium van de omzet van het bedrijf behouden, maar het bedrag van 500.000 euro wordt door het amendement nr. 16 teruggebracht tot 250.000 euro. Op die manier worden volgens de indieners alle bedrijven die op een bedrijfsmatige wijze en met een economisch oogpunt worden uitgebaat, onder het toepassingsveld van dit artikel gebracht.

Door een volgende wijziging wordt de Vlaamse regering de mogelijkheid gegeven om bij uitvoeringsbesluit naast de aanvraag, ook de ontvankelijkheid en de inhoudelijke beoordeling van de attestaanvraag te regelen (artikel 145ter, § 1, zesde lid).

Daarnaast bevat het amendement volgens de indieners een aantal technische wijzigingen. De bepalingen inzake het optreden van de bevoegde commissie ruimtelijke ordening worden in overeenstemming gebracht met de bepalingen over de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De bepalingen over het schorsend beroep van de planologische ambtenaar (artikel 145ter, § 2) worden naar analogie met de gelijkaardige bepalingen, met name deze inzake de goedkeuring van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, herschreven.

De indieners wijzen erop dat het ook belangrijk is om expliciet toe te voegen dat het de Vlaamse regering, de bestendige deputatie en het college van burgemeester en schepenen zijn die beslissen over de attestaanvragen. Daardoor kan worden vermeden dat het begrip “de bevoegde overheid” tot de foutieve veronderstelling zou leiden dat de provincieraad en de gemeenteraad over een attest op provinciaal respectievelijk gemeentelijk niveau zouden moeten beslissen, aangezien het de raden zijn die bevoegd zijn voor de vaststelling van het latere ruimtelijke uitvoeringsplan. Het zijn echter het college van burgemeester en schepenen en de bestendige deputatie die moeten beslissen over de attestaanvraag.

Amendement nr.2 van de heren Lachaert en Tobback, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers wordt

ingetrokken omdat de voorgestelde wijziging (namelijk het toevoegen van de woorden “of met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening” aan de tekst van artikel 145ter, § 2, tweede lid) ook in de bij amendement nr. 16 voorgestelde tekst van § 2 is opgenomen. De heer Bruno Tobback had in een vorige vergadering laten opmerken dat het voor de hand ligt dat heel wat aanvragen voor planologische attesten zullen behandeld worden vooraleer er een ruimtelijk structuurplan van kracht wordt. Door de bepaling zoals zij in het voorstel van decreet staat, zou er met andere woorden geen enkele schorsing mogelijk zijn, wat kan leiden tot slechte besluitvorming.

De heer Jef Van Looy heeft vragen bij de term "volwaardige landbouwbedrijven" die gebruikt wordt in het voorgestelde artikel 145ter, § 1, derde lid, 2° bij de bepaling van de voorwaarden voor het verkrijgen van een planologisch attest. Er zijn immers landbouwbedrijven die een volledig inkomen genereren, dat evenwel gedeeltelijk uit een beheersovereenkomst afkomstig is. Op de vraag of dergelijke bedrijven door deze voorwaarde niet worden uitgesloten, wordt ontkennend geantwoord door de heer Lachaert en mevrouw Vertriest.

Volgens de heer Lachaert kunnen bedrijven die bijvoorbeeld 40 ha landbouwgrond en 10 ha natuurgebied (met een beheersovereenkomst) beheeren onder het toepassinggebied vallen. Volgens mevrouw Vertriest is dit zeker het geval daar steeds meer geopteerd wordt voor een diversificatie binnen land- en tuinbouw. Nu al worden de inkomsten uit de beheersovereenkomsten meegeteld om te oordelen over de volwaardigheid van landbouwbedrijven.

Volgens de heer Van Looy gaat het vaak om bedrijven die een groot deel van hun inkomsten halen uit een beheersovereenkomst, dus uit werken voor natuurbehoud, en niet meer uit de strikte landbouwactiviteiten. Het lid verwijst naar de criteria die de afdeling Land (Aminal) hanteert om een oordeel te vellen over het volwaardig of niet-volwaardig zijn van een landbouwbedrijf. Deze criteria bevatten geen inkomsten uit niet-landbouw. In een landbouwzone mag vandaag enkel gebouwd worden door een landbouwbedrijf dat volwaardig is of door het herbouwen volwaardig wordt.

Minister Dirk Van Mechelen vraagt hier de logica te respecteren. Indien een planologisch attest wordt aangevraagd voor een landbouwbedrijf moet het gaan om een bedrijf dat in exploitatie is.

Volgens de heer Van Looy bevat het natuurdecreet echter een soort uitdovingsscenario. De minister pleit ervoor natuurbehoud en ruimtelijke ordening niet te vermengen.

Volgens de heer Van Looy zijn er gevallen denkbaar waarbij een landbouwer 60 of 70 percent van zijn inkomsten uit landbouw haalt en 40 of 30 percent uit beheersovereenkomsten. De spreker stelt dat dergelijk bedrijf momenteel echter niet als volwaardig wordt beschouwd. De heer Lachaert stelt voor dat de bevoegde minister een signaal geeft aan de administratie Land dat ook de natuurbeheersovereenkomsten, die overigens uit Europese richtlijnen voortvloeien, een volwaardig landbouwkundig gebruik inhouden.

De heer Bruno Tobback stelt dat men het advies zal moeten inwinnen van een persoon of instantie die economisch kan evalueren wanneer een bedrijf al dan niet als een volwaardig landbouwbedrijf kan worden beschouwd. Het lid acht het trouwens onwaarschijnlijk dat een landbouwer die 50 tot 60 percent van zijn inkomsten als landbouwer uit beheersovereenkomsten haalt, vragede partij is voor een uitbreiding van zijn bedrijf.

Volgens de heer Van Looy gaat het hier om bedrijven met een soort nevenactiviteit of bijberoep, dat perfect gekend is. De criteria die vandaag gehanteerd worden om over de volwaardigheid van een bedrijf te oordelen, moeten volgens het commissielid grondig bekeken worden.

De amendementen nummers 1 en 2 van de heren Lachaert, Tobback, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers worden ingetrokken.

Amendement nr. 15 van de heren Kindermans, Van Looy, Laurys en De Meyer wordt verworpen met 8 stemmen tegen 6.

Amendement nr. 16 van de heren Lachaert, Tobback, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Het gewijzigde artikel wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 9

Dit artikel wordt zonder opmerkingen aangenomen met 12 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 10

Dit artikel wordt zonder opmerkingen aangenomen met 14 stemmen.

Artikel 10bis (nieuw)

Amendement nummer 3 voorgesteld door mevrouw Isabel Vertriest en de heren Patrick Lachaert, Bruno Tobback en Herman Lauwers strekt ertoe een nieuw artikel 10bis in het voorstel van decreet in te voegen. Daarin wordt het derde lid van artikel 193, § 3, van het decreet van 18 mei 1999 vervangen door een tekst die twee leden bevat. De wijziging in het derde lid betreft de vervanging van het woord “woningen” door “gebouwen”. Verder wordt voorgesteld een vierde lid toe te voegen, dat betrekking heeft op de provinciale bevoegdheden. De bedoeling is dat er op provinciaal niveau incentives blijven bestaan om de planningsprocedure op te starten. Provincies die voor het einde van het zesde jaar na de inwerkingtreding van het decreet niet beschikken over een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan dat de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer van gebouwen, waarvoor thans de bepalingen van artikel 145bis van toepassing zijn, worden hiervoor gesanctioneerd. Alle taken van de provincie inzake vergunningverlening worden overgenomen door het Vlaamse Gewest. Tevens worden alle taken van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overgenomen door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Subamendement nr. 17 van de heren Lachaert en Tobback, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers strekt ertoe in de bij amendement nr. 3 voorgestelde tekst ter vervanging van artikel 193, § 3, derde lid, de eerste zin te vervangen. De indieners stellen dat bij de goedkeuring van de decretale regeling voor zonevreemde woningen er duidelijk voor werd geopteerd om de gemeenten voor die zonevreemde woningen planmatig te laten optreden door middel van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan en niet door middel van een BPA. De problematiek moet volgens de indieners inderdaad eerst onderzocht worden in het ruimtelijk structuurplan. Voor de zonevreemde bedrijven ligt dit anders omdat al geruime tijd het instrument sectoraal BPA bestaat. De gemeenten die dit instrument al aangewend hebben of binnenkort zullen aanwen-

den, moeten dan uiteraard de oefening niet overdoen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het subamendement nr. 17 strekt er eveneens toe het tweede deel van de in amendement nr. 3 voorgestelde tekst te schrappen. De indieners stellen deze schrapping voor omdat enerzijds van de provincies niet verwacht wordt dat zij op algemene basis planmatig optreden voor de zonevreemde woningen. Dit is de bevoegdheid van de gemeenten. Anderzijds blijft ook de rol van de provincies bij het planmatig optreden voor de zonevreemde bedrijven beperkt. Immers de lokale zonevreemde bedrijvigheid wordt op gemeentelijk niveau aangepakt en de zogenaamde historisch gegroeide bedrijven op gewestelijk niveau. Een provinciaal planningsinitiatief is enkel nodig als een zonevreemd bedrijf op een plaats ligt die in aanmerking komt voor aanduiding of uitbreiding van een regionaal bedrijventerrein in een kleinstedelijk gebied.

Subamendement nr. 17 van de heren Lachaert en Tobback, mevrouw Vertriest en de heer Lauwers wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Het gewijzigde amendement nr. 3 van dezelfde indieners tot invoeging van een artikel 10bis wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

In de tekst aangenomen door de commissie wordt dit artikel hernummerd in artikel 11.

HOOFDSTUK III

Wijzigingen aan het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Artikelen 11,12 en 13

Deze artikelen worden zonder opmerkingen aangenomen met 14 stemmen.

In de tekst aangenomen door de commissie worden deze artikelen hernummerd in de artikelen 12 tot 14.

HOOFDSTUK IV

Inwerkingtreding

Artikel 14

Dit artikel wordt zonder opmerkingen aangenomen met 14 stemmen.

In de tekst aangenomen door de commissie wordt dit artikel hernoemd in artikel 15.

IV. EINDSTEMMING

De heer Gerald Kindermans stelt dat de CD&V-fractie een constructieve houding heeft aangenomen bij het zoeken naar een oplossing voor de zonevreemde bedrijven. De fractie kan zich echter niet achter alle elementen van het voorstel van decreet scharen. De amendementen ingediend door de fractie zijn immers weggestemd. Zo blijft de spreker de grootste twijfels hebben over de waarde van het planologisch attest. Voor een groot gedeelte is er door de meerderheidspartijen echter tegemoet gekomen aan de bezwaren van de CD&V inzake de bepalingen over zonevreemde bedrijven in de ruimtelijk kwetsbare gebieden. De fractie zal daarom het globale voorstel van decreet goedkeuren, omdat ze van oordeel is dat het voorstel van decreet reeds een belangrijke stap in de goede richting is.

Het geamendeerde voorstel van decreet wordt aangenomen met 14 stemmen.

– *Reflectietijd*

Na de eindstemming en de vaststelling dat er geen schriftelijke reflectienota's zijn aangekondigd, heeft de commissie in toepassing van artikel 56.3 van het Reglement beslist dat er geen reflectietijd zal zijn.

De verslaggever,

De voorzitter,

Isabel VERTRIEST

Jacques TIMMERMANS

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE**HOOFDSTUK I**

Algemene bepaling

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

HOOFDSTUK II

Wijzigingen aan het decreet van 18 mei 1999
houdende de organisatie van de ruimtelijke
ordering

Artikel 2

Aan artikel 88, § 2, eerste lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij het decreet van 13 juli 2001, wordt een 5° toegevoegd, die luidt als volgt :

"5° wanneer het goed waarop een bestaand bedrijf gevestigd is, een voor bedrijvigheid geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze vrijstelling van de planbaten geldt niet voor het gedeelte van het goed waarop het bedrijf door de nieuwe bestemmingsvoorschriften het bestaande, vergunde bouwvolume of de vergunde bebouwde en/of verharde oppervlakte met meer dan 25 % kan uitbreiden."

Artikel 3

In artikel 103 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 26 april 2000, worden § 3 en § 4 opgeheven.

Artikel 4

In artikel 109, § 1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 13 juli 2001, wordt het vierde lid vervangen door wat volgt :

"De vergunningsaanvragen in het kader van artikel 145, 145bis, 145quater en 195bis, eerste lid, 1° en 2°, worden onderworpen aan een openbaar onderzoek."

Artikel 5

Artikel 136 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 26 april 2000, wordt opgeheven.

Artikel 6

Artikel 145 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 26 april 2000 en 13 juli 2001, wordt vervangen door wat volgt :

"Artikel 145

§1. Voorzover voldaan is aan de voorwaarden in deze paragraaf, vormen de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling, door de vergunningsverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning met betrekking tot vergunde of hoofdzakelijk vergunde gebouwen. Deze uitzonderingsbepaling geldt slechts indien de aanvrager het bewijs levert dat voldaan is aan de volgende voorwaarden :

- 1° het gebouw is geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar ;
- 2° het gebouw was voor de vernieling of beschadiging niet verkrot en werd volgens het bevolkingsregister in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging bebouwd of werd in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging uitgebaut ;
- 3° de aanvraag gebeurt ten laatste binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag of indien de ramp plaats had na 1 januari 1990, binnen het jaar na de inwerkingtreding van deze bepaling ;
- 4° het voorwerp van de aanvraag is niet gelegen in : de groengebieden, natuurgebieden, natuurge-

bieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, bosgebieden, valleigebieden en brongebieden, zoals aangewezen in de plannen van aanleg of de ermee vergelijkbare gebieden zoals aangewezen in de ruimtelijke uitvoeringsplannen, evenals in de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangewezen krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen ;

- 5° in het geval van woningbouw blijft zo het voor de vernieling of beschadiging bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1.000 m³ en het een herbouw betreft, de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³. Indien van de aanvraag gebruik wordt gemaakt om de woning uit te breiden wordt de aanvraag beperkt tot een maximaal bouwvolume van 850 m³ nuttige ruimte en mag deze uitbreiding een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden. Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal ;
- 6° in het geval van gebouwen, anders dan woningbouw, is de in het gebouw uitgeoefende activiteit vergund of geacht vergund en blijft het bouwvolume en/of verhardingen beperkt tot de vergunde, of vergund geachte toestand.

Het karakter en de verschijningsvorm van het gebouw blijft – ook bij herbouwen – behouden.

De hierboven vermelde regeling kan slechts worden toegepast op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Dit betekent onder meer dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de beoogde verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort.

§2. De Vlaamse regering vergoedt de grondwaarde en vult de schadevergoeding die uitbetaald wordt door de verzekeraar, met toepassing van artikel 67, §2, 2° of 67, §3, 1°, b) van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst, aan tot 100 % van de totale verzekerde waarde, ongeacht of het een gehele of gedeeltelijke vernietiging betreft, op voorwaarde dat aan de volgende drie voorwaarden gezamenlijk is voldaan :

- 1° de gehele of gedeeltelijke vernieling gebeurde buiten de wil van de aanvrager ;
- 2° het gebouw is gelegen in een gebied bedoeld in §1, 4° ;

- 3° de eigendom van het betrokken kadastraal perceel wordt overgedragen aan het Vlaamse Gewest.

De Vlaamse regering bepaalt de nadere regels met betrekking tot deze bepaling."

Artikel 7

In artikel 145bis, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 26 april 2000 en gewijzigd bij het decreet van 13 juli 2001, wordt §1 vervangen door wat volgt :

"§1. Voorzover voldaan is aan de voorwaarden in deze paragraaf, vormen de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling, door de vergunningsverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen. Deze uitzonderingsbepaling geldt slechts indien de aanvraag betrekking heeft op :

- 1° het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume ;
- 2° het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume voorzover het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw behouden blijven; als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen wordt opgericht; voor woninggebouwen wordt de bestaande woonoppervlakte bedoeld met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen ;
- 3° het herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume op voorwaarde dat het gebouw getroffen is door een rooilijn of gevat is door een gemeentelijke verordening inzake de voorbouwlijn en op voorwaarde dat de wijziging van de inplanting zich beperkt tot de verplaatsing die tot gevolg heeft dat het gebouw dezelfde voorbouwlijn krijgt als de dichtstbijzijnde gebouwen of tot de verplaatsing conform de in de verordening bepaalde voorbouwlijn ;
- 4° het uitbreiden van een bestaand gebouw, niet zijnde woningbouw, met een gebouw of een

vaste inrichting, op voorwaarde dat de uitbreiding het noodzakelijke gevolg is van overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning voorgeschreven algemene, sectoriële of bijzondere voorwaarden, strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu, of het noodzakelijk gevolg van een voorwaarde die betrekking heeft op de gezondheid van de mens opgelegd na advies van de bevoegde administratie naar aanleiding van een vergunning verleend in het kader van dat decreet, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven in het kader van de wet van 2 april 1971 betreffende de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, in het kader van de wet van 24 maart 1987 betreffende de diergezondheid, of in het kader van de wet van 14 augustus 1986 betreffende de bescherming en het welzijn der dieren ;

5° aanpassingswerken aan of bij een gebouw bedoeld in 4°, zonder dat het overdekte volume wordt uitgebreid ;

6° het uitbreiden van een bestaande woning ; de uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 850 m³ nuttige ruimte ; deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % echter niet overschrijden.

De Vlaamse regering kan hiervoor de nadere regels vaststellen.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 6°, gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden :

- a) de woning of het gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot ; woningen of gebouwen worden beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen ;
- b) de woning of het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft ;
- c) het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, indien het bestaande bouw-

volume meer dan 1.000 m³ bedraagt, en het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal ;

d) voor inrichtingen in gebouwen, niet zijnde woningbouw, waarvoor een milieuvergunning vereist is overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning is bovendien voldaan aan de volgende voorwaarden:

- op het moment van de vergunningsaanvraag beschikt de aanvrager over de nodige milieuvergunning voor de uitbating ;
- het gebouw werd uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag ;
- in het geval van herbouwen volgens het eerste lid, 2° dateren de activiteiten in het gebouw van voor 17 juli 1984 en is de milieuvergunning nog geldig voor een periode van minstens 10 jaar op het ogenblik van het indienen van de aanvraag.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 2° tot en met 6°, gelden niet voor de recreatiegebieden en de ruimtelijk kwetsbare gebieden, behoudens de parkgebieden. Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op de plannen van aanleg, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangewezen krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen. Onder recreatiegebieden worden de gebieden voor dagrecreatie, gebieden voor verblijfsrecreatie en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op de plannen van aanleg verstaan."

Artikel 8

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

"Artikel 145ter

§1. Het planologisch attest is een document dat aangeeft of een bestaand bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is. In het geval van behoud worden de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op korte en op lange termijn meegedeeld.

Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen en wordt er rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Het planologisch attest kan enkel aangevraagd worden door en voor een bedrijf waarvoor het maken of wijzigen van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg overwogen moet worden om de uitbreiding of het herbouwen van het bedrijf mogelijk te maken en dat voldoet aan één van de volgende voorwaarden :

- 1° het bedrijf is onderworpen aan de milieuvergunningsplicht in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning ;
- 2° het betreft een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf ;
- 3° het bedrijf heeft een omzet geboekt van minstens 250.000 euro op basis van de BTW-aangiften over het volledige boekjaar voorafgaande aan de aanvraag.

De aanvraag tot planologisch attest wordt ingediend bij de gewestelijke planologische ambtenaar.

De aanvraag bevat in elk geval :

- 1° een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied de aanvraag van toepassing is ;
- 2° een weergave van de feitelijke en juridische toestand ;
- 3° de ruimtelijke behoeften op korte termijn. Kortetermijnbehoeften zijn vergunningsplichtige werken, wijzigingen of handelingen, die het bedrijf overeenkomstig zijn aanvraag binnen 2 jaar na de afgifte van het planologisch attest wil realiseren ;
- 4° de ruimtelijke behoeften op lange termijn. Langetermijnbehoeften zijn de ruimtelijke behoef-

ten van het bedrijf binnen een periode van minstens 10 jaar.

De Vlaamse regering bepaalt de nadere regels voor de aanvraag, de ontvankelijkheid en de beoordeling van het planologisch attest.

Indien de aanvraag onvolledig is, meldt de gewestelijke planologische ambtenaar binnen de 20 dagen welke gegevens er ontbreken. Indien de aanvraag volledig is, geeft de gewestelijke planologische ambtenaar binnen 20 dagen een ontvangstbewijs af en stuurt hij de aanvraag door naar de overheid, die belast is met het maken van het ruimtelijke uitvoeringsplan of het plan van aanleg voor het gebied, waar het bedrijf zich bevindt, hierna de bevoegde overheid te noemen.

De bevoegde overheid wint de adviezen in van de instellingen en administraties die over het ruimtelijke uitvoeringsplan of het plan van aanleg een advies moeten verstrekken. Deze instellingen en administraties brengen een advies uit binnen 30 dagen na ontvangst van het dossier. Het advies wordt aan de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening toegezonden. Indien geen advies wordt uitgebracht, binnen die termijn, kan aan deze adviesvereiste worden voorbijgegaan.

De bevoegde overheid onderwerpt de aanvraag aan een openbaar onderzoek gedurende 30 dagen. De bezwaren en opmerkingen worden uiterlijk bij het verstrijken van de termijn van 30 dagen aan de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening toegezonden bij aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs.

De bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, bezwaren en opmerkingen en brengt binnen 60 dagen na het einde van het openbaar onderzoek een gemotiveerd advies uit bij de bevoegde overheid.

De gewestelijke planologische ambtenaar deelt binnen 120 dagen na ontvangst van de aanvraag zijn advies mee aan de bevoegde overheid. Indien geen advies wordt uitgebracht binnen die termijn, kan aan deze adviesvereiste worden voorbijgegaan.

De Vlaamse regering, de bestendige deputatie of het college van burgemeester en schepenen beslissen over de aanvraag van het planologisch attest. Het attest wordt per aangetekende brief aan de aanvrager toegezonden. Van planologische attesten afgeleverd door de bestendige deputatie of door het college van burgemeester en schepenen wordt

op dezelfde dag een afschrift aan de planologische ambtenaar toegezonden.

De Vlaamse regering bepaalt de nadere regels voor de behandeling van het planologisch attest.

§2. De planologische ambtenaar kan, binnen 30 dagen na ontvangst van een afschrift van een attest, beroep aantekenen bij de Vlaamse regering tegen de afgifte van een gunstig planologisch attest door de bestendige deputatie of het college van burgemeester en schepenen.

Er kan slechts beroep worden aangetekend tegen het planologisch attest wanneer het onverenigbaar is met een ruimtelijk structuurplan of met de goede ruimtelijke ordening.

Tegelijk met het instellen van het beroep stuurt de planologische ambtenaar een afschrift van zijn beroepsschrift aan de aanvrager en aan de bestendige deputatie of het college van burgemeester en schepenen. Het beroep werkt schorsend.

De Vlaamse regering beslist over het beroep binnen 60 dagen na het instellen ervan. Ze brengt de aanvrager en de bestendige deputatie of het college van burgemeester en schepenen onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

Indien de Vlaamse regering geen beslissing verstuurd heeft binnen 60 dagen na het instellen van het beroep, wordt het beroep geacht te zijn verworpen.

§3. Bij afgifte van een positief planologisch attest wordt het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan binnen een jaar na afgifte van het attest verstuurd naar de betrokken instanties overeenkomstig artikel 41, §1, tweede lid, artikel 44, §1, tweede lid of artikel 48, §1, tweede lid of wordt het voorontwerp of ontwerp van bijzonder plan van aanleg binnen een jaar na afgifte van het attest verstuurd naar de betrokken instanties overeenkomstig artikel 18 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Indien de bevoegde overheid dit nalaat binnen de periode van één jaar na de afgifte van het attest, dan wordt haar recht tot het voorlopig vaststellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan of tot het voorlopig aannemen van een plan van aanleg voor een ander, bestaand bedrijf of een nieuw bedrijventerrein opgeschort, tot voldaan is aan de bepalingen van het eerste lid, tenzij het planologisch attest inmiddels vervallen is.

§4. Het planologisch attest is geldig tot het ruimtelijke uitvoeringsplan voor het gebied is vastgesteld of het bijzonder plan van aanleg voor het gebied is goedgekeurd. Het attest vervalt echter ook indien :

- 1° binnen een jaar na de afgifte van het attest het bedrijf geen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend volgens de bepalingen van artikel 145quater, of ;
- 2° indien deze stedenbouwkundige vergunning vervallen is volgens de bepalingen van artikel 128, of ;
- 3° bij stopzetting van het bedrijf, of ;
- 4° bij overdracht van enig zakelijk recht, of ;
- 5° vijf jaar na de afgifte van het planologisch attest.

§5. Bij afgifte van een negatief planologisch attest wordt door de bevoegde overheid op het eerste verzoek van het bedrijf bevestigd of er al dan niet een mogelijkheid is tot herlokalisatie. "

Artikel 9

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

" Artikel 145quater

§1. Voor werken, handelingen en wijzigingen in een gebied waarvoor, blijkens een overeenkomstig artikel 145ter. §1 afgeleverd planologisch attest, het maken van een ruimtelijk uitvoeringsplan of het maken of wijzigen van een plan van aanleg overwogen wordt, mag worden afgeweken van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg indien de aanvrager bewijst dat aan al de volgende voorwaarden voldaan is :

- 1° de aanvraag heeft betrekking op een bedrijf waarvan de gebouwen niet verkrot zijn en hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn ;
- 2° de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is ingediend binnen een jaar na de afgifte van het planologisch attest. Indien het bedrijf deels niet vergund is, moet de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ook duidelijkheid bie-

den over de verwijdering of de gewenste regularisatie van de onvergonde werken, handelingen en wijzigingen ;

3° de aanvraag moet zich beperken tot de regelingen en voorwaarden voor de invulling van de kortetermijnbehoeften, zoals aangegeven in het planologisch attest.

§2. Bij het verlenen van een milieuvergunning kan eveneens worden afgeweken van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg, met toepassing van de bepalingen van §1. "

Artikel 10

Artikel 166 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Artikel 11

In artikel 193, § 3 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 26 april 2000 en 13 juli 2001, wordt het derde lid vervangen door wat volgt :

"Voor het einde van het zesde jaar na de inwerkingtreding van dit decreet stelt de Vlaamse regering vast welke gemeenten niet beschikken over enerzijds een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met stedenbouwkundige voorschriften voor woningen, waarvoor thans de bepalingen van artikel 145bis van toepassing zijn, en anderzijds een bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met stedenbouwkundige voorschriften voor bedrijfsgebouwen, waarvoor thans de bepalingen van artikel 145bis van toepassing zijn. Die vaststelling wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad, uiterlijk de laatste dag van de periode van zes jaar na de inwerkingtreding van dit decreet. Vanaf de datum van die bekendmaking bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad, worden in die gemeenten de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning in eerste aanleg ingediend bij en beslist door de bestendige deputatie van de provincie. In dat geval worden alle taken van de gemeente inzake vergunningverlening overgenomen door de provincie. Tevens worden alle taken van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar overgenomen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Tegen de beslissingen van de bestendige deputatie inzake de vergunningsaanvragen kan beroep worden ingesteld bij de Vlaamse regering. De Vlaamse regering bepaalt de regels voor de indiening en de behandeling van het beroep." .

HOOFDSTUK III

Wijzigingen aan het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Artikel 12

Artikel 14bis van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, ingevoegd bij het decreet van 26 april 2000, wordt opgeheven.

Artikel 13

In artikel 43 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 26 april 2000 en 13 juli 2001, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° paragraaf 1bis wordt opgeheven ;

2° in §2 wordt het zesde lid vervangen door wat volgt :

"Bij het verlenen van een gunstig advies mag de gemachtigde ambtenaar toepassing maken van de bepalingen van de artikelen 145, 145bis, 145quater, 195bis en 195quinquies van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening." .

Artikel 14

In artikel 44 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 26 april 2000, wordt het derde lid opgeheven.

HOOFDSTUK IV

Inwerkingtreding

Artikel 15

Dit decreet treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.