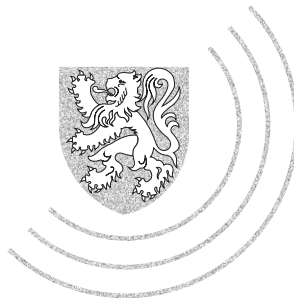


V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2001-2002

27 juni 2002

BELEIDSPLAN

Problematiek weekendverblijven

ingediend door de heer Dirk Van Mechelen,
Vlaams minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

INHOUD

	Blz.
1. Situering	3
2. Historiek	3
2.1. Ontstaangeschiedenis	3
2.2. Inventarisatie van 1974	3
2.3. Omzendbrief nr. 18-10 van 20 januari 1978	3
2.4. Rapport Koning Boudewijnstichting van 1985	4
3. Recente evolutie in het dossier	5
3.1. Problematiek inzake permanente bewoning in weekendverblijven	5
3.2. Prioriteitennota inzake handhavingsbeleid van 20 april 1995	5
3.3. Intentieverklaring met het Nationaal Komitee Weekendverblijven vzw. van 14 mei 1996 en met Groene Woonzones Vlaanderen van 24 oktober 1996	5
3.4. Stand van zaken m.b.t. de voorbereiding van planningsinitiatieven (midden 1999)	6
4. Verzoekschrift van 13 oktober 1999 van dhr. Lode Lambrechts namens het Nationaal Komitee Weekendverblijven vzw. over de problematiek van de weekendverblijven	9
4.1. Inhoud van het verzoekschrift	9
4.2. Bespreking van het verzoekschrift	10
5. Resolutie inzake weekendverblijven van 30 maart 2000	13
5.1. Inhoud van de resolutie	13
5.2. Standpunt van de VVSG d.d. 25 april 2000	13
5.3. Bespreking van de resolutie	14
5.4. 'Antwoord' op de resolutie	14
6. Voorstel van planningsgerichte aanpak	15
6.1. Inleiding	15
6.2. Stappenplan voor een planningsgerichte aanpak	16
6.3. Voorstel van timing	20
7. Voorstel inzake een nieuw vorderend kader van (echte) weekendverblijven	21
8. Voorstel van aanpak inzake handhaving	22
8.1. De opsporing en vervolging van bouwovertredingen m.b.t. weekendverblijven	22
8.2. De tenuitvoerlegging van vonnissen en arresten	23
8.3. Begeleidende sociale maatregelen	24
Bijlage 1 : Een beleidsgericht onderzoek van de weekendverblijven in Vlaanderen (juni 1985)	25
Bijlage 2 : Voorstel voor het opmaken van een inventaris	40
Bijlage 3 : Voorontwerp van verordenend kader	43

1. Situering

In een resolutie van het Vlaamse Parlement d.d. 30 maart 2000 werd de Vlaamse Regering verzocht een beleidsplan voor te leggen betreffende de problematiek van de weekendverblijven (stuk 256 (1999-2000)-nr.1).

2. Historiek

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De problematiek van weekendverblijven is in hoofdzaak terug te brengen op de jaren '60 en '70. Verwerven van een tweede verblijf in bos- of natuurgebied raakte na de jaren '50 hoe langer hoe meer ingeburgerd en de plaatselijke overheden lieten het oprichten van dergelijke constructies oogluikend toe. Bovendien was het wettelijk mogelijk om, zonder verkavelingsvergunning, gronden te verdelen en werden potentiële kopers van een weiland-of bosperceel vaak verkeerdelijk ingelicht over de bouwmogelijkheden op dergelijke percelen. Voor men het werkelijk besepte woekerde het probleem van illegale weekendhuisjes. Hun aantal groeide exponentieel in de jaren '60, met een sterke stijging vanaf 1965 en een echte piek begin jaren '70 (van 535 voor 1960 tot 23773 in 1974). Nadien nam de aangroei af, om na 1980 miniem te worden.

Door preciseringen over de verkavelingsvergunning in de wet van 22 december 1970 kwam de illegaliteit van vele van deze verblijven aan het licht.

Een Koninklijk Besluit van 30.10.73 voor de weekendverblijfparken bepaalt de voorwaarden voor vestiging, verkaveling en inrichting van gegroepeerde weekendverblijven. Voor de reeds bestaande en op dat ogenblik in volle ontwikkeling zijnde tweede verblijven en individuele weekendhuisjes werd niets voorzien. Vermits de verdelingen en de verkoop van percelen weekendgronden ongestoord verder konden gaan had dit besluit niet veel impact op de verdere ontwikkeling van de problematiek.

2.2 Inventarisatie van 1974

Op 9 september 1974 werd onder impuls van staatssecretaris Luc Dhoore een oproep gericht aan alle eigenaars van een illegaal weekendverblijf om een regularisatieaanvraag in te dienen bij hun gemeentebestuur voor 1/11/1974. Meer dan 20.000 eigenaars hebben hieraan gevolg gegeven, met het oog op een grootschalige regularisatie-operatie. Deze operatie, ingeleid door toenmalig staatssecretaris Dhoore, heeft nooit geleid tot individuele uitspraken per ingediend dossier, maar werd deels in rekening gebracht bij de opmaak en de afbakening van de recreatiegebieden op de gewestplannen, in het bijzonder in die gemeenten die oog hadden voor de groeiende problematiek. Door een gebrek aan terugkoppeling met de toenmalige administratie en de spoedig op de ingezette operatie volgende kabinetswissel konden de resultaten van deze operatie niet worden geconsolideerd.

2.3 Omzendbrief nr. 18-10 van 20 januari 1978

De omzendbrief stelt als doelstelling de in overtreding opgerichte weekendverblijven te regulariseren teneinde rechtszekerheid aan de eigenaars van weekendverblijven te verschaffen. Voorzover het over weekendverblijven binnen de zones voor verblijfsrecreatie gaat kan dit gebeuren door middel van ordeningsplannen. Hiermee wordt voor het eerst afgeweken van de eis om de zones voor verblijfsrecreatie te ordenen via een BPA, dit is nu ook via verkavelingsplannen toegelaten. In de omzendbrief worden hierbij een aantal modaliteiten vooropgesteld voor de ordening van het gebied (met betrekking tot de verkaveling, de beplanting, de nutsvoorzieningen,...).

Voor de weekendverblijven die buiten de voorziene zones zijn ingeplant werd er geen regeling voorzien.

2.4 Rapport Koning Boudewijnstichting van 1985

In 1984 belastte gemeenschapsminister Paul Akkermans de Koning Boudewijnstichting (die reeds sedert 1980 met een werkgroep weekendverblijven was gestart, waarbinnen vergeefs getracht werd overeenstemming te verkrijgen tussen de Bond Beter Leefmilieu enerzijds en het Nationaal Komitee Weekendverblijven anderzijds) met een onderzoek naar de ruimtelijke, sociale en politieke aspecten van het probleem met het oog op het formuleren van enkele beleidsscenario's (zie samenvatting als bijlage 1).

Uit dit onderzoek bleken er (buiten de kustzone) ongeveer 19000 weekendverblijven binnen de op het gewestplan voorziene zones en ongeveer 16000 daarbuiten te liggen, waarvan ongeveer de helft in de provincie Antwerpen. Vooral de Kempen, het NO van Vlaams-Brabant en noordelijk Limburg waren dicht bezet.

De bezitters van weekendverblijven bleken voornamelijk gehuwd en op leeftijd te zijn: onder de beroepsactieven vrij veel middenstanders en weinig arbeiders. Ze woonden bijna uitsluitend in stedelijke gebieden en waren meestal eigenaar van hun woning (dikwijls een appartement). Ze brachten hun vrije tijd meestal op individualistische wijze en in gezinsverband door. Meer dan de helft bracht zijn jaarlijkse vakantie door op het weekendverblijf. In het algemeen wezen verblijfsfrequentie en bezetting op een vrij matig gebruik van het verblijf. Aansluiting op bestaande netten van nutsvoorzieningen bleek relatief beperkt.

Op basis van haar onderzoek zag de KBS vier mogelijke opties voor de overheid, ongeacht de methode van aanpak. Voor elke optie werd aangegeven hoe ze verder kon worden uitgewerkt.

- behoud vergt een wettelijke basis (aanpassing voorschriften, BPA of wijziging gewestplan);
- verwijdering vergt consequente toepassing van de bestaande wettelijke procedure, zowel door de administratie als door de rechter;
- uitdovend gebruiksrecht vergt een overeenkomst (onder dreiging van onmiddellijke verwijdering) die eruit zou kunnen bestaan dat de overheid het goed overneemt, maar tot overlijden van de betrokkene een gebruiksrecht geeft, waarna afbraak volgt;
- fiscale stimulans waardoor de eigenaar een jaarlijks terugkerende, voldoende zware belasting moet betalen zolang hij niet afbreekt. Via een wettelijke regeling zou de opbrengst kunnen worden aangewend voor de uitbouw van nieuwe recreatieve structuren.

Bij een globale aanpak zou de overheid dezelfde optie toepassen op alle weekendverblijven. Een gedifferentieerde aanpak daarentegen gaat uit van een aantal categorieën van eigenaars, naargelang de ligging (welke zone), de datum van oprichting (vóór of na '74), goede of kwade trouw, houding van de gemeente en bezettingsgraad (clusters of geïsoleerd).

Binnen een gedifferentieerde benadering zag de KBS voormelde opties gekoppeld aan de datum oprichting en de specifieke ligging van de weekendverblijven :

1. verblijven opgericht na 29.03.62 en voor 01.11.74, voor zover er een regularisatieformulier werd ingediend: uitdovend gebruiksrecht;
2. verblijven van voor 01.11.74 zonder regularisatiedossier en verblijven van na die datum: individueel te bekijken. Het al dan niet onmiddellijk verwijderen of toekennen van een uitdovend gebruiksrecht wordt dan afgewogen naargelang de ligging, de concentratie en de mogelijke herhuisvesting;
3. behoud zou beperkt blijven tot de verblijven opgericht vóór 1962 en de verblijven met vergunning.

Ten slotte werden nog enkele bijkomende beleidsaanbevelingen gedaan, in het bijzonder inzake een eventuele structuurschets weekendverblijfszones (met een herdefiniëring van sommige bestemmingsgebieden in het kader van het structuurplan Vlaanderen), het vergunningsplichtig maken van de verdeling van gronden in waardevolle gebieden en het invoeren van een gesanctioneerde meldingsplicht voor verkopers, adverteerders en notarissen.

3. Recente evolutie in het dossier

3.1 Problematiek inzake permanente bewoning in weekendverblijven

Terwijl in de jaren '60 en '70 het probleem van illegale weekendverblijven de kop opstak, kreeg men vanaf het einde van de jaren '80 met een nieuw fenomeen te maken, dat van permanente bewoning in weekendverblijven. Het illegaal bouwen van nieuwe tweede verblijven nam geen grote proporties meer aan. Daartegenover stond echter het groeiend aantal weekendverblijven dat permanent werd bewoond. Dit had niet alleen te maken met de veroudering van de betrokken eigenaarsgroep (zie profiel besproken in de KBS-studie), maar ook met de economische crisis. Het betrekken van een weekendverblijf is financieel immers een interessante zaak (betaalbare grond) en dus voor velen een handige oplossing om goedkoper te wonen (oefende vooral aantrekkingskracht uit op minder begoede gezinnen, ouderen en alleenstaanden).

3.2 Prioriteitennota inzake handhavingsbeleid van 20 april 1995

Tot halverwege de jaren '90 werd er geen echt herstelbeleid t.a.v. bouw misdrijven gevoerd: veroordelingen tot herstel in de oorspronkelijke staat bleven onuitgevoerd. De overheid trad niet consequent op tegen illegale constructies. Vanaf de wet van '70 werden bovendien geregeld meerwaardes gevorderd, wat erop neerkwam dat de overheid de toestand gedoogde mits een afkoopsom. Hierin kwam verandering door de prioriteitennota van maart 1995, onderhandeld tussen toenmalig Vlaams minister Theo Kelchtermans en de procureurs-generaal, later omgezet in omzendbrief RO 97/05, waarin wordt geopteerd voor herstelmaatregelen in verhouding tot de aard van het misdrijf.

De herstelmaatregelen gaan over het betalen van transactiesommen (wanneer regularisatie mogelijk is), aanpassingswerken of het herstellen in oorspronkelijke staat (bij ligging in prioritaire zone) en betalen van meerwaarde mits bijzondere motivering.

Tevens worden er prioritaire gebieden aangeduid waar men bij voorrang zal optreden.

Volgende gebieden krijgen in de nota prioritair een extra bescherming:

groengebieden (natuurgebieden, al dan niet met wetenschappelijke waarde of natuureservaat), overstromingsgebieden, bosgebieden, parkgebieden, vallei- of brongebieden en stroken met erfdienstbaarheden (langs waterlopen en lijninfrastructuren).

3.3 Intentieverklaring met het Nationaal Komitee Weekendverblijven vzw. van 14 mei 1996 en met Groene Woonzones Vlaanderen van 24 oktober 1996

Als gevolg van een overleg met Vlaams minister Eddy Baldewijns engageren het NKWV en de GWV (belangenvereniging van bewoners van weekendverblijven) zich samen met de minister in twee intentieverklaringen om planmatige oplossingen te zoeken binnen een aantal knelpuntengemeenten en om op gemeentelijk vlak in samenspraak met de Colleges van Burgemeester en Schepenen te zoeken naar compenserende maatregelen, doch dit alles met respect voor de principes uit de prioriteitennota handhavingsbeleid.

Op basis van de intentieverklaringen werden in een pilootproject de zogenaamde knelpuntengemeenten geselecteerd waarvoor naar een planmatige oplossing werd gezocht; een 16-tal gemeenten met een acute problematiek van illegale weekendverblijven en een 3-tal gemeenten met de problematiek van permanente bewoning in weekendverblijven.

Ter voorbereiding van de besluitvorming binnen AROHM en voor een éénduidige doorwerking van de problematiek van de weekendverblijven werd in december 1997 op het niveau van AROHM een coördinatiecel opgericht op vraag van de toenmalige minister, met het oog op een coördinatie van de verschillende initiatieven.

Voor het eerst werd ook de administratie betrokken bij de verdere uitwerking van het gegeven, dat inmiddels was uitgegroeid tot een complex geheel door de vermenging van een uit de hand gelopen vrijetijdsproblematiek (die steeds minder relevant werd) met een steeds groeiende bewoningsproblematiek.

Aan de gemeenten die kenbaar maakten om toe te treden tot het pilootproject werd ter informatie een handleiding voor de opbouw en de inhoud van een knelpunttennota aangereikt voor de voorbereidende werkzaamheden (o.a. inventarisatie).

In relatie met de prioriteitennota werden m.b.t. de knelpuntgemeenten ook volgende afspraken gemaakt met de parketten: in de niet-prioritaire gebieden wordt de tenuitvoerlegging van ambtswege van de bevolen herstelmaatregel tijdelijk opgeschort zolang door de gewestelijke overheid geen uitspraak is gedaan over de mogelijkheid van een planologische oplossing voor het geheel of een deel van de geïnventariseerde weekendverblijven. In zoverre een planologische oplossing mogelijk blijft, blijft de opschorting gelden zolang een redelijke termijn voor de uitwerking van die planologische oplossing niet wordt overschreden. Voor het overige wordt het handhavingsbeleid gewoon voortgezet; buiten de knelpuntgemeenten en in de prioritaire gebieden (zie hoger) in alle aspecten, in de niet-prioritaire gebieden binnen de knelpuntgemeenten beperkt tot de vervolging en de dwangsommen.

3.4 Stand van zaken m.b.t. de voorbereiding van planningsinitiatieven (midden 1999)

Naar aanleiding van beide intentieverklaringen werden aldus oplossingsgerichte voorstellen geformuleerd rond de problematiek van de weekendverblijven.

Selectie knelpuntgemeenten

Oorspronkelijk werden volgende gemeenten geselecteerd als knelpuntgemeente:

- Omwille van de problematiek van de illegale weekendverblijven: Herselt, Retie, Vorselaar en Wuustwezel in de provincie Antwerpen, Begijnendijk en Zemst in Vlaams-Brabant, Hechtel-Eksel en Zutendaal in Limburg, Wachtebeke in Oost-Vlaanderen en tot slot De Haan en Zedelgem in West-Vlaanderen.
- Omwille van de problematiek van de permanente bewoning van weekendverblijven: Brecht, Essen en Schilde, allen in de provincie Antwerpen.

Intussen werden nog enkele andere gemeenten, meestal op eigen verzoek, als knelpuntgemeenten opgenomen, maar haakten er ook een aantal af

- Toegevoegd op de lijst: Merksplas in Antwerpen, Sint-Gillis-Waas, Stekene en Waasmunster in Oost-Vlaanderen, Wingene in West-Vlaanderen en Kortenberg en Scherpenheuvel-Zichem (Vlaams-Brabant).
- Geschrapd van de lijst: De Haan en Wachtebeke

Met betrekking tot de huidige stand van zaken in de verschillende knelpuntgemeenten kan een onderscheid gemaakt worden naargelang de fase van het proces naar oplossingen waarin de knelpuntgemeenten zich bevinden. Volgende groepen knelpuntgemeenten worden onderscheiden: gestarte en lopende procedures, ingediende inventarissen en nog niet ingediende inventarissen

Er werd gebruik gemaakt van de inventarissen die door de knelpuntgemeenten zelf werden opgemaakt en bij AROHM werden ingediend tussen november 1997 en september 1999. Er werd geen extra onderzoek over eventueel ontbrekende gegevens gedaan door AROHM.

Het feit dat de inventarisatie reeds enige tijd geleden gebeurde, betekent dat de geïnventariseerde gegevens mogelijks niet meer up to date zijn.

1. Gestarte en lopende procedures

In volgende knelpuntgemeenten ging de procedure in het kader van de voorgestelde oplossingen van de problematiek van de weekendverblijven reeds van start : Zemst, Zedelgem, Brecht, Schilde.

- Zemst (3 clusters met in totaal een 400-tal weekendverblijven, waarvan ongeveer een derde permanent bewoond is, individuele weekendverblijven niet geïnventariseerd)
De ruimtelijke afweging resulteerde in het behoud van de bestemming van gebied voor verblijfsrecreatie voor twee clusters en een bestemmingswijziging van gebied voor verblijfsrecreatie naar woongebied met recreatief karakter voor een derde cluster, met name Felix Cottage Club. In dit gebied moet eveneens de permanente bewoning van de twee andere clusters te Zemst worden opgevangen. Bij besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 1999 werd deze herziening van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse op het grondgebied Zemst in het kader van de problematiek van de weekendverblijven definitief vastgesteld. Door de gemeente werd beslist een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken ter inrichting van het betreffende gebied en om binnen dit gebied te differentiëren naar woongebied en naar gebied voor verblijfsrecreatie. Het ontwerp van gemeentelijk RUP "Solarium" werd bij gemeenteraadsbesluit van 21/12/2000 voorlopig vastgesteld en het openbaar onderzoek werd afgesloten op 19/03/2001.
- Zedelgem (2 clusters met in totaal een 50-tal weekendverblijven, waarvan geen enkel permanent bewoond, individuele weekendverblijven niet geïnventariseerd)
Beide clusters weekendverblijven zijn gelegen in het bos Merkemveld-Baesveld, dat deel uitmaakt van de bosgordel van de oude veldgebieden ten zuidoosten van Brugge. Het gebied tussen beide clusters ligt eveneens in gebied voor verblijfsrecreatie, maar het huidig grondgebruik is bosgebied. De ruimtelijke afweging resulteerde in een bundeling van beide clusters in het noorden van het gebied voor verblijfsrecreatie, waar eveneens het VVKSM-Jeugdcentrum gelegen is. Van het zuidelijk deel van het gebied voor verblijfsrecreatie zou de bestemming worden gewijzigd naar natuurgebied. De herziening van het gewestplan Brugge-Oostkust op het grondgebied van de gemeente Zedelgem werd voorlopig vastgesteld op 05/05/98. De termijn voor de definitieve vaststelling werd evenwel overschreden, zodat de oorspronkelijk bestemming van gebied voor verblijfsrecreatie voor het ganse gebied (gebied voor verblijfsrecreatie) behouden bleef.
- Brecht (16 clusters met in totaal een 1200-tal weekendverblijven waarvan ongeveer 750 permanent bewoond; individuele weekendverblijven niet geïnventariseerd)
De ruimtelijke afweging van de weekendverblijven te Brecht leidde tot volgende opties.
 - Voor een aantal clusters werd de bestemming gewijzigd naar woongebied met recreatief karakter, m.n. voor Rommersheide/de Vijvers (clusters 1 tot en met 8) en voor cluster 15 (bij Sint-Job –in-’t Goor);
 - Enkele clusters werden herbestemd van verblijfsrecreatie naar natuurgebied;
 - Voor een aantal clusters bleef de bestemming gebied voor verblijfsrecreatie behouden.
 De definitieve vaststelling van de herziening van het gewestplan Turnhout op het grondgebied van de gemeente Brecht in het kader van de weekendverblijven gebeurde op 29/10/99. Hierbij dient opgemerkt dat het voorschrift wat de bestemmingswijzigingen naar woongebied met recreatief karakter betreft een probleem inzake perceelsgrootte inhoudt, waarvoor momenteel naar een oplossing wordt gezocht.
- Schilde (5 clusters, met in totaal bijna 700 weekendverblijven waarvan 300 permanent bewoond; individuele weekendverblijven niet geïnventariseerd)
De 5 clusters weekendverblijven zijn elk gelegen in gebied voor verblijfsrecreatie. Voor vier clusters bestond er reeds een goedgekeurd BPA. Voor een vijfde cluster, Schildestrand, was er een BPA in opmaak. Omwille van het bestaan van deze BPA's en omwille van het feit dat een BPA de bestemming veel gedetailleerder kan vastleggen dan een gewestplanbestemming, werd specifiek voor Schilde geopteerd voor herziening, respectievelijk opmaak van BPA's in het kader van de problematiek van de weekendverblijven. Vanuit Vlaams niveau werden wel de randvoorwaarden aangegeven waarbinnen mogelijke oplossingen konden gezocht worden. De gemeente heeft een ontwerper (IGEAN) belast met de opmaak van voorontwerp BPA's voor de vier eerste clusters met een deel recreatief wonen. Voor Schildestrand werd recent een effectenstudie opgemaakt die een aantal knelpunten heeft blootgelegd. De problematiek wordt vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verder bekeken.

2. Ingediende inventarissen

- Behandelde inventarissen, maar zonder beleidsbeslissing

Nota's met betrekking tot het ruimtelijk afwegingskader voor oplossingen van de problematiek van de weekendverblijven van de volgende gemeenten werden in de eerste helft van 1999 aan mijn voorganger overgemaakt. Ingevolge de kabinetswissel halverwege 1999 werd er, in afwachting van duidelijkheid over de vraag of de afgesproken werkwijze kon behouden blijven, voor geen enkele van deze gemeenten reeds een beleidsbeslissing genomen. Het betreft volgende gemeenten:

- Wingene: (nota op 11/01/99) 2 clusters met in totaal een 200-tal weekendverblijven waarvan ongeveer 80 permanent bewoond, individuele weekendverblijven niet geïnventariseerd;
- Wuustwezel: (nota 01/12/99) 6 clusters met in totaal een 750-tal weekendverblijven, waarvan ongeveer 350 permanent bewoond, individuele weekendverblijven niet geïnventariseerd;
- Hechtel-Eksel: (nota 01/02/99) 22 clusters met in totaal bijna 400 weekendverblijven, waarvan een 200-tal permanent bewoond, individuele weekendverblijven niet geïnventariseerd;
- Begijnendijk: (nota 17/03/99) 6 clusters met in totaal een 80-tal weekendverblijven, waarvan slechts enkele permanent bewoond, daarnaast 26 individuele weekendverblijven;
- Merksplas: (nota 04/05/99) 14 clusters met in totaal een 200-tal weekendverblijven waarvan ongeveer een vierde permanent bewoond, individuele weekendverblijven niet geïnventariseerd

Voor drie gemeenten gebeurde door de administratie reeds een ruimtelijke afweging van de clusters weekendverblijven maar werden er, omdat werd gewacht op een beleidsbeslissing over de verdere werkwijze, nog geen voorstellen voorgelegd.

- Stekene: 36 clusters met in totaal een 700-tal weekendverblijven, waarvan meer dan 150 permanent bewoond, daarnaast een kleine 200 individuele weekendverblijven waarvan enkele permanent bewoond
- Zutendaal: 8 clusters met in totaal een 200-tal weekendverblijven, waarvan geen enkel permanent bewoond volgens de gemeente, daarnaast ongeveer 50 individuele weekendverblijven
- Vorselaar: 16 clusters met in totaal ongeveer 230 weekendverblijven, waarvan ongeveer 75 permanent bewoond, daarnaast ongeveer 75 individuele weekendverblijven, waarvan een vijfde permanent bewoond

- Ingediende nog niet behandelde inventarissen

Voor twee ingediende inventarissen gebeurde er nog geen afweging van de clusters weekendverblijven door de administratie omwille van de onduidelijkheid over de verdere werkwijze inzake de problematiek van de weekendverblijven: Essen, ingediend op 25/05/99 en Herselt, ingediend op 07/05/99, beide met een 950-tal weekendverblijven

3. Nog niet ingediende inventarissen

- Retie
- Sint-Gillis-Waas
- Temse
- Waasmunster
- (Kortenbergh)
- (Scherpenheuvel-Zichem)

Van de gemeenten Wachetebeke en De Haan werd geen inventaris meer verwacht, aangezien zij uit het pilootproject stapten.

4. Verzoekschrift van 13 oktober 1999 van dhr. Lode Lambrechts namens het Nationaal Komitee Weekendverblijven vzw. over de problematiek van de weekendverblijven

4.1 Inhoud van het verzoekschrift

Kort samengevat pleit het NKWV in het verzoekschrift ervoor om zoveel mogelijk rekening te houden met de omstandigheden en het tijdstip waarin de weekendverblijven werden gebouwd én om een verjaringstermijn van 5 jaar voor bouwovertradingen in te voeren.

Voor de weekendverblijven gebouwd voor de wet op de stedenbouw (29 maart 1962) vraagt het NKWV een volledige regularisatie. Voor deze die gebouwd zijn tussen 29 maart 1962 en het van kracht worden van het definitieve gewestplan dringt het NKWV aan op een regularisatie op basis van een verjaringstermijn van 5 jaar, ongeacht de zone waarin ze zijn gesitueerd. Ten slotte wil men hetzelfde laten gelden voor de weekendverblijven binnen de erkende zones die gebouwd zijn na het definitieve gewestplan, evenwel rekening houdend met de normen vastgesteld door de omzendbrief van 20 januari 1978. In het geval van weekendverblijven buiten de erkende zones stelt het NKWV voor geval per geval te bekijken met als criteria: bestemming, aankoopdatum en concentratie van de weekendverblijven.

Het NKWV wil verder niet dat het instandhouden van een illegaal bouwwerk nog langer als een 'voortdurend misdrijf' wordt aanzien. Er wordt voorgesteld om de bouw misdrijven aan de burgerlijke rechtbank te onttrekken en over te brengen naar het strafrecht zodat een gerechtelijke uitspraak binnen de vijf jaar wordt uitgevoerd, zoniet vervalt de strafvordering.

Voor de vaste bewoning in weekendverblijven biedt men een oplossing aan op basis van de ligging. In het geval van solitaire verblijven gelegen in recreatiegebied wenst men de regel van het uitdovend gebruiksrecht toe te passen. Wanneer deze verblijven echter gegroepeerd voorkomen stelt men voor om de gewestplanbestemming te wijzigen in woonzone waarbij elders de recreatiezone gecompenseerd wordt. De permanent bewoonde weekendverblijven die in andere zones dan recreatiegebied zijn gesitueerd kunnen volgens het NKWV gelijkgesteld worden aan zonevreemde woningen (ingeval ze niet in de erkende woonzone liggen). Hier kan dus volgens het NKWV gekozen worden voor wijziging in woonzone of voor een uitdovend gebruiksrecht.

Ten slotte worden een aantal aanbevelingen geformuleerd:

- Een betere coördinatie tussen het Ministerie van Binnenlandse Zaken, Ruimtelijke Ordening en Volksgezondheid;
- Afschaffing van de belasting op tweede verblijven of tenminste herleiden tot een redelijk peil;
- Aanpassing van de normen binnen de weekendzones zodanig dat vast wonen hier niet in de hand wordt gewerkt;
- Verlaging van de hoge infrastructuureisen die in weekendzones gesteld worden

4.2 Bespreking van het verzoekschrift

4.2.1 Technisch advies van AROHM

De Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen formuleerde een uitgebreid technisch advies op vermeld verzoekschrift waarbij elk standpunt werd ingeleid door de toepasselijke wets- en reglementaire bepalingen om vervolgens in functie daarvan de haalbaarheid van de geformuleerde voorstellen en aanbevelingen te beoordelen.

Hierna volgt een synthese met de belangrijkste aandachtspunten.

1. Algemeen

Het NKWV laat particuliere belangen overwegen op het algemeen (maatschappelijk) belang. De voorstellen van het NKWV die onvermijdelijk een ingrijpende wijziging van het decreet op de Ruimtelijke Ordening vergen, hebben immers gevolgen voor alle bouwmisdrijven (dus ook voor ontbossingen, illegale zwembaden,...). Bovendien wordt het standpunt slechts onderbouwd door kritiek te uiten op het falende overheidsbeleid van de laatste decennia (fouten bij opmaak gewestplannen en laks optreden van de overheid), en niet door inhoudelijke of ruimtelijke overwegingen.

2. Regularisatie

Het NKWV pleit voor een 'regularisatie', maar de essentie hiervan is niet duidelijk.

Een regularisatievergunning kan enkel verleend worden op basis van een regularisatieaanvraag die moet worden beoordeeld door de vergunningsverlenende overheid binnen het decretaal en reglementair kader. Er kunnen overigens geen bouw- of regularisatievergunningen worden verleend wanneer deze indruisen tegen een geldend plan van aanleg. Bovendien kan slechts van het gewestplan worden afgeweken in de gevallen en in de vormen die bepaald zijn door het decreet op de ruimtelijke ordening en blijven de gewestplanbepalingen van kracht tot ze worden vervangen door ruimtelijke uitvoeringsplannen.

In het geval het NKWV onder 'regularisatie' verstaat de herbestemming van het desbetreffende gebied zal dit via een door het decreet omschreven procedure dienen te verlopen (opmaak van een plan van aanleg/uitvoeringsplan) en enkel en alleen wanneer hiermee het algemeen belang wordt gediend (en niet om aan een veroordeling te ontsnappen). Bij een bestemmingswijziging dient overigens rekening te worden gehouden met de inhoud van het ruimtelijk structuurplan.

3. Indeling van de regularisatievoorstellen

Het onderscheid tussen weekendverblijven die voor of na de wet op de stedenbouw zijn opgericht of voor of na de goedkeuring van de gewestplannen is slechts relevant voor de strafbaarstelling zelf. Strafbaar gestelde feiten dienen te worden beoordeeld volgens de nieuwe wet. Het maakt geen verschil uit wanneer het verblijf is opgericht, wanneer is vastgesteld dat er een bouwmisdrijf is gepleegd. De mogelijkheid tot regularisatie zal geval per geval bekeken moeten worden, in beschermd landschap is een regularisatie in ieder geval uitgesloten.

4. Selectie knelpuntgemeenten

I.v.m. de selectie van de knelpuntgemeenten naar aanleiding van de intentieverklaring wordt verwezen naar het initiatief van de administratie om tot een visie-opbouw en aanpak voor mogelijke oplossingen te komen voor gegroepeerde weekendverblijven. In geval de oplossing vanuit de gemeente ruimtelijk verantwoord lijkt en een bestemmingswijziging hiervoor noodzakelijk is zal de Vlaamse Regering hiertoe overgaan. Voor een groot aantal van de reeds onderzochte clusters bleek een planologische oplossing echter niet evident.

5. Permanent wonen in weekendverblijven

Een uitdovend gebruiksrecht voor permanente bewoning in weekendverblijven is onverzoenbaar met de strafrechtelijke kwalificatie van de inbreuk als wanbedrijf, men mag geen voordeel halen uit een bouw misdrijf. Er kan hoogstens van een gedoogtoestand gesproken worden.

Het voorgestelde tijdelijke woonrecht dat enkel zou worden toegekend aan diegenen die veroordeeld zijn tot de afbraak van hun woning roept vragen op: het onderscheid met andere illegale constructies (die wél moeten worden afgebroken) is niet objectief, het wordt niet verantwoord vanuit ruimtelijke overwegingen en het bestendigt een illegale situatie.

6. Herkwalificatie van de herstellvordering als straf

De herkwalificatie van de herstellvordering als straf miskent de juridische natuur van de herstelmaatregel (heeft een burgerlijk karakter, maar behoort tot de strafvordering). De herstelmaatregel is in essentie gericht op het herstel van de goede ruimtelijke ordening en niet op het bestraffen van de bouwovertreder, wel op het wegnemen van de gevolgen van de bouwovertredding. De herkwalificatie tot straf zou er toe leiden dat een belangrijk instrument van handhaving van de ruimtelijke ordening verdwijnt. De handhaving inzake ruimtelijke ordening zou dan door het Openbaar Ministerie dienen te gebeuren. Het Vlaams Gewest, bevoegd inzake ruimtelijke ordening, zou daarmee een belangrijk aspect van haar bevoegdheid verliezen. Bovendien zouden hierdoor een aantal efficiënte middelen verloren gaan (opleggen van dwangsommen, vraag om herstel om redenen van ruimtelijke ordening en draagkracht, verlies van een belangrijk middel om als buur op te treden tegen stedenbouwkundige hinder, verbinden van termijnen aan de herstellvordering...). Overigens zal de penale herstelmaatregel door het persoonlijk karakter van de straf tenietgaan bij verkoop van de woning of dood van de veroordeelde, waardoor een lucratieve handel in bouw misdrijven kan ontstaan.

Dit alles wijst erop dat grondige wijzigingen in het decreet ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn en niet 'een kleine aanpassing van het handhavingsbeleid' zoals het NKWV laat uitschijnen.

7. Schrapen van de instandhouding

Het NKWV stelt voor om de instandhouding van bouw misdrijven niet langer strafbaar te stellen, de uitgangspunten hiervoor zijn echter bekritiseerbaar: bouwovertreddingen verjaren wel en bouw misdrijven worden niet 'overgedragen', de erfgenamen kunnen alleen worden gesanctioneerd wanneer het bouw misdrijf in stand wordt gehouden.

De bestraffing van de instandhouding van bouw misdrijven is overigens logisch ter behoud van een goede ruimtelijke ordening, dat primeert op particuliere belangen. Een bouw misdrijf heeft immers een ernstige en blijvende impact op de ruimtelijke ordening, die van algemeen belang is. De kwalificatie van een bouw misdrijf als voortdurend misdrijf is een gepast middel om de ruimtelijke ordening te verzekeren:

- de overtreder kan de overheid alle middelen om de ruimtelijke ordening te handhaven ontnemen door de illegaal opgerichte constructie te vervreemden;
- een groot aantal bouw misdrijven zullen aan vervolging ontsnappen omdat ze niet tijdig konden worden opgespoord (bv. in kwetsbare gebieden);
- de bewijslast wordt gecompliceerder; de overtreder zal alle middelen aanwenden om te bewijzen dat de overtredding verjaard is;
- De overtredders die de strafprocedure het langst weten te rekken gaan vrijuit;
- De preventieve werking verdwijnt.

4.2.2 Juridisch advies van de afdeling juridische dienstverlening

1. Indeling van de regularisatievoorstellen

Weekendverblijven van voor 1962 behoeven geen regularisatie, ze zijn noch burgerrechtelijk, noch strafrechtelijk sanctioneerbaar op grond van het stedenbouwdecreet.

Het bouwen van een weekendverblijf zonder bouwvergunning is een wanbedrijf, evenals de instandhouding ervan. Dat het weekendverblijf voor of na het definitieve gewestplan is opgericht maakt geen verschil uit. Regularisatie is enkel mogelijk na een planwijziging maar dient geval per geval bekeken te worden en kan alvast niet in een beschermd landschap.

2. Permanent wonen in weekendverblijven

Een permanente bewoner van een weekendverblijf maakt zich schuldig aan een misdrijf; om die reden is de invoering van een uitdovend gebruiksrecht onverzoenbaar met de strafrechtelijke kwalificatie van de inbreuk als wanbedrijf. Hetzelfde geldt voor het verlenen van een 'toelating' voor vaste bewoning terwijl het misdrijf blijft gelden. Regularisatie kan ook in dit geval enkel bij planwijziging.

3. Verjaringstermijn bouwmisdrijven

Het invoeren van een verjaringstermijn voor de vervolging van bouwmisdrijven heeft nadelige gevolgen voor de handhaving van een goede ruimtelijke ordening, maar is juridisch-technisch mogelijk wat de straf betreft. Wel zal de vorm van de herstelmaatregel aangepast moeten worden om deze als straf te kunnen kwalificeren.

Binnen de grenzen van de gewestbevoegdheden kunnen de decreten de niet-naleving van hun bepalingen strafbaar stellen en deze straffen zelf bepalen, met inbegrip van de verjaringstermijn van de strafvordering.

De verjaringstermijn voor de uitvoering van een rechterlijke uitspraak werd op federaal niveau reeds op 10 jaar gebracht. Een verdere inkorting betreft een federale materie.

De bedenkingen van de afdeling bij de invoering van een verjaringstermijn en aanpassing van het handhavingsbeleid sluiten aan op deze van AROHM (zie hoger).

5. Resolutie inzake de weekendverblijven van 30 maart 2000

5.1 Inhoud van de resolutie

Op 30/3/2000 werd door het Vlaamse parlement een resolutie aanvaard die de Vlaamse regering verzoekt om voor het einde van 2000 een beleidsplan voor te leggen betreffende de weekendverblijven. Dit plan zou moeten steunen op de volgende krachtlijnen:

- de gemeenten worden verplicht om tegen 31 december 2001 in het kader van de opmaak van hun gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een ontwerp van zonering voor te stellen waarvoor via ruimtelijke uitvoeringsplannen een oplossing wordt geboden voor clusters van weekendverblijven, die niet gelegen zijn in kwetsbare gebieden (natuurgebieden, bosgebieden, landschappelijk en ecologisch waardevolle landbouwgebieden, overstromingsgebieden, valleigebieden) of gebieden die in aanmerking komen om te worden afgebakend in de natuurlijke en/of landschappelijke structuren;
- planologische oplossingen voor permanente bewoning in weekendverblijven vallen onder de toepassing van de ruimtebalans van het RSV en onder de tellingen van bijkomende woningen in het buitengebied;
- zolang de Vlaamse regering de planologische voorstellen van de gemeenten niet heeft aanvaard, worden de inbreuken inzake illegale weekendverblijven vastgesteld in processen-verbaal en wordt de afbraak en een dwangsom per dag vertraging gevorderd;
- de Vlaamse regering kan, na de betekening van een definitieve gerechtelijke uitspraak met het oog op de ambtshalve uitvoering ervan, de afbraak van weekendverblijven om sociaal dwingende redenen uitstellen met ten hoogste 5 jaar indien de weekendverblijven niet gelegen zijn in een kwetsbaar gebied of in een gebied dat in aanmerking komt om te worden afgebakend in de natuurlijke en/of landschappelijke structuren, en wanneer daarvoor geen planmatige oplossing bestaat, mits deze weekendverblijven op 1 juli 1999 permanent bewoond zijn ;
bewoners van permanent bewoonde illegale weekendverblijven die niet door planologische oplossingen kunnen gelegaliseerd worden en die voldoen aan de voorwaarden tot het bekomen van een sociale woning, dienen voorrang te genieten bij de toewijzing van sociale woningen;
- de illegale weekendverblijven die gelegen zijn in een kwetsbaar gebied of een gebied dat in aanmerking komt om te worden afgebakend in de natuurlijke en/of landschappelijke structuren, komen in aanmerking voor een onmiddellijke ambtshalve uitvoering. Het handhavingsbeleid met betrekking tot de andere illegale weekendverblijven wordt verdergezet zolang de planologische voorstellen van de gemeente niet zijn aanvaard door de Vlaamse regering, met dien verstande dat aan de hoven en rechtbanken wordt verzocht de uitspraak met betrekking tot de herstellordering in beraad te houden totdat de Vlaamse regering uitspraak heeft gedaan over de planologische voorstellen en dit uiterlijk tot 31 december 2001.

5.2 Standpunt van de VVSG d.d. 25 april 2000

- De Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten acht het wenselijk om, uitgaande van het subsidiariteitsprincipe, oplossingen voor de zonevreedde weekendverblijven in het kader van het gemeentelijk structuurplanningsproces te onderzoeken, maar vindt de einddatum van de termijn waarmee de gemeenten daarmee klaar moeten zijn te kort. De vereniging stelt voor deze datum te verschuiven tot 1 mei 2005, datum waarop de gemeenten in principe hun structuurplan afgerond hebben.
Het VVSG erkent wel de mogelijkheid om in te pikken op korte termijnproblematieken, nog tijdens het structuurplanningsproces
- Verder meent het VVSG dat het toezicht op de gemeentelijke plannen zich best beperkt tot die elementen die van bovengemeentelijk belang zijn en dat daarbij slechts de inhoud wordt beoordeeld, niet de concrete vorm of structuur ervan.

5.3 Bespreking van de resolutie

De resolutie kan grotendeels worden omgezet in concrete instructies voor de betrokken administratieve overheden.

De planmatige benadering en het toepassen van de ruimtebalans zijn een logisch voortzetten van de principes van het RSV.

Het voorgestelde opsporings- en vervolgingsbeleid is een voortzetting van de huidige praktijk: het in beraad houden van de uitspraak over de herstellvordering werd ook onder de vorige legislatuur toegepast door de parketten in de knelpuntengemeenten met inventaris.

Wel werden door de administratie de volgende kanttekeningen bij de tekst van de resolutie gemaakt:

- Er zijn geen bezwaren tegen een planmatige oplossing via een gemeentelijke RUP, zoals ook de tot op heden toegepaste werkwijze voor de knelpuntengemeenten. Deze planmatige oplossingen lijken evenwel moeilijk haalbaar binnen de vooropgestelde termijn. Dit wordt trouwens ook bevestigd door het standpunt van de VVSG op 25 april 2000.
- De gebruikte terminologie in de resolutie kan zorgen voor enige verwarring. In een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt immers geen 'zonering' voorgesteld, maar kan enkel een ontwikkelingsperspectief worden aangegeven voor o.a. weekendrecreatie en zogenaamd recreatief wonen. Voor een duidelijke uitspraak door de Vlaamse regering is niet enkel een gemeentelijk structuurplan, maar ook een uitvoeringsplan nodig. Het in te zetten instrument kan eventueel beperkt blijven tot een BPA conform artikel 165 van het nieuwe decreet, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, op basis van het gemeentelijk structuurplanningsproces.
- Het gevraagde uitstel voor de ambtshalve uitvoering van vonnissen en arresten omwille van sociale redenen voor de reeds voor 1 juli 1999 permanent bewoonde weekendverblijven, waarvoor geen planologische oplossing mogelijk is, is problematisch. Decreetal (art. 149 DORO) is vastgelegd dat deze bevoegdheid aan de rechter is toegewezen en beperkt is tot maximum één jaar. Indien middels een decreetswijziging een dergelijk uitstel zou worden verleend, moet erover gewaakt worden dat na het verstrijken van deze termijn het vonnis of arrest effectief wordt uitgevoerd om te verhinderen dat de herstelmaatregel verjaart.

Een voorrangsregeling kan eventueel worden uitgewerkt door de Vlaamse minister bevoegd voor Huisvesting, zodat bewoners van illegale weekendverblijven bij afwijking een sociale woning kunnen betrekken voor zover er voldoende sociale reden voorhanden zijn. Eén van de problemen in de praktijk zal wellicht zijn dat de betrokken bewoners niet op eigen initiatief een sociale woning zullen aanvragen.

5.4 'Antwoord' op de resolutie

Naar aanleiding van deze resolutie werden door de Vlaamse administratie volgende voorstellen uitgewerkt om een antwoord te bieden op de verzuchtingen van de resolutie.

Het 'antwoord' dat werd uitgewerkt, situeert zich op drie terreinen. Allereerst is er, in overleg met de provincies, een voorstel tot planningsgerichte aanpak uitgewerkt. Voor de 'echte' weekendverblijven, met name de weekendverblijven die gelegen zijn in recreatiegebied of in verblijfsrecreatiegebied, wordt een voorstel voor een nieuw verordenend kader uitgewerkt. Tot slot ligt een voorstel van aanpak inzake handhaving voor.

6. Voorstel van planningsgerichte aanpak

6.1 Inleiding

De voorgestelde werkwijze voor een planningsgerichte aanpak is slechts relevant voor “clusters” van weekendverblijven. Een cluster weekendverblijven wordt bepaald door na te gaan of er binnen een straal van 100m van een weekendverblijf andere weekendverblijven gelegen zijn. Vanuit die weekendverblijven wordt opnieuw gekeken of er zich nog andere weekendverblijven bevinden binnen een straal van 100m, enzovoort,... Een cluster bevat ten minste vijf weekendverblijven.

Individuele weekendverblijven kunnen niet als uitgangspunt dienen voor een eventuele planningsgerichte oplossing. Om die reden worden ze ook niet vermeld in de benaderingswijze die hierna wordt uitgewerkt.

Bij de aanpak van de problematiek van de weekendverblijven worden de drie beleidsniveaus betrokken.

- Het gemeentelijk niveau is uiteraard het overheidsniveau dat goed geplaatst is om de concrete problematiek op het grondgebied van haar gemeente het best te kennen en in beeld te brengen. Daarnaast bieden ook de visie-elementen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vanuit een gebiedsgerichte benadering enerzijds en vanuit de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor toerisme en recreatie anderzijds belangrijke informatie. Ook reeds vroeger ingenomen beleidsstandpunten door de gemeenten kunnen belangrijk zijn.
- Omwille van de rol die het provinciaal niveau heeft inzake toerisme en recreatie is ook de provincie een belangrijke partner bij de aanpak van de problematiek van de weekendverblijven. Vanuit de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van toerisme en recreatie en vanuit de gebiedsgerichte ruimtelijke visie voor deelruimten waarin de clusters weekendverblijven gelegen zijn, heeft de provincie de taak om een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de clusters weekendverblijven te ontwikkelen, uiteraard kaderend in hun ruimtelijk structuurplanningsproces.
- De rol die de Vlaamse overheid te vervullen heeft in de aanpak van de problematiek van de weekendverblijven, uit zich in de afweging ten aanzien van de gebieden die op Vlaams niveau structurerend zijn, met name de af te bakenen gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur. Daarnaast zal voor de weekendverblijven in zones voor verblijfsrecreatie, door de Vlaamse overheid een nieuw verordenend kader worden opgesteld (cfr hoofdstuk 7) dat bruikbaar zal zijn voor de regularisatie en in de plaats komt van de koninklijke besluiten van 1973 en 1975 over de weekendverblijfparken.

Concreet betekent dit het volgende voor elk beleidsniveau

1. De gemeente inventariseert de clusters weekendverblijven en doet in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplanningsproces vanuit haar visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente uitspraken voor die clusters weekendverblijven die niet gelegen zijn in een op bovenlokaal niveau structurerend gebied.
2. De provincies maakt voor de betrokken clusters weekendverblijven een ruimtelijke afweging vanuit de visie en de principes van het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Zij werkt een visie uit op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van iedere cluster weekendverblijven. Op basis hiervan werkt de provincie een ruimtelijk uitvoeringsplan uit voor de clusters weekendverblijven die in aanmerking komen voor een bestemmingswijziging.
3. De Vlaamse overheid maakt vanuit de visie en de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een ruimtelijke afweging ten aanzien van de op Vlaams niveau structurerende gebieden.

De concrete stappen die door elk beleidsniveau moeten genomen worden, worden hierna uitgewerkt in punt 6.2.

6.2 Stappenplan voor een planningsgerichte aanpak

In de aanpak van de problematiek van de weekendverblijven zijn verschillende stappen te onderscheiden. De drie beleidsniveaus vervullen hierbij elk een eigen rol, die hierna verduidelijkt wordt.

De achtereenvolgende stappen zijn : 1) Inventarisatie, 2) Afweging vanuit elementen van bovenlokaal niveau, 3) Uitwerking visie, ruimtelijke afweging en voorstel van ontwikkelingsperspectief en 4) Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De gemeente maakt een inventaris van de clusters weekendverblijven op.

De provincie coördineert de inventarisatie. Vanuit een ruimtelijke afweging ten opzichte van de elementen van provinciaal niveau werkt de provincie een visie en een voorstel van ontwikkelingsperspectieven uit. Tot slot maakt de provincie provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen op.

Het Vlaamse gewest biedt de provincies een voorstel voor opmaak van inventaris aan, dat desgevallend door de provincies verder verfijnd kan worden. De geïnventariseerde clusters weekendverblijven worden door de Vlaamse overheid afgewogen ten opzichte van de elementen van Vlaams niveau. In geval de provincies bij de eigenlijke opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen nog niet beschikken over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan, kan het Vlaams gewest, conform artikel 188bis van het Decreet op de Ruimtelijke Ordening, de procedure voeren.

Hierna wordt per concrete stap uitgewerkt wat er dient te gebeuren en welk beleidsniveau tussenkomt.

6.2.1 Stap 1: Inventaris

In eerste instantie is een inventaris van de problematiek van de weekendverblijven per gemeente vereist.

De Afdeling Ruimtelijke Planning zal aan alle provincies een voorstel voor de opmaak van een inventaris overmaken. Dit voorstel geeft een mogelijke werkwijze aan. Dit voorstel bouwt voort op de 'handleiding voor de opbouw en de inhoud van een knelpuntennota' die in het kader van het 'pilotproject knelpuntgemeenten weekendverblijven' werd gehanteerd. De provincies hebben de mogelijkheid deze methodiek verder te verfijnen. Bij het voorstel voor de opmaak van de inventarissen wordt een onderscheid gemaakt tussen individueel, verspreid gelegen weekendverblijven en clusters weekendverblijven. Het lijkt aangewezen dat de provincie in haar werkwijze ook dat onderscheid maakt, omdat in de planningsgerichte aanpak voornamelijk zal worden gefocust op de clusters weekendverblijven. Het voorstel tot opmaak van een inventaris wordt als bijlage 2 bij deze nota gevoegd.

Daarnaast zal de Afdeling Ruimtelijke Planning per provincie de door enkele gemeentes reeds ingediende inventarissen waarbij in het kader van het 'pilotproject knelpuntgemeenten weekendverblijven' nog geen definitieve oplossing is uitgewerkt overmaken aan de provincies. Het is dan aan de provincies om, in overeenstemming met de door hen gekozen werkwijze voor de opmaak van een inventaris, al dan niet contact op te nemen met de betrokken gemeente voor eventuele extra en/of actuelere gegevens.

De coördinatie van de inventarisatie gebeurt door de provincie. Die coördinatie houdt het volgende in :

1) Opstarten van de opmaak van inventarissen door de gemeenten, 2) Opvolgen van de opmaak van de inventarissen en 3) Controleren van de inventarissen.

Ten eerste zullen de provincies de gemeenten contacteren met de vraag tot opmaak van een inventaris. Het is daarbij aangewezen dat de provincie het voormelde al dan niet verfijnde voorstel voor de opmaak van een inventaris meegeeft aan de gemeentes. Op die manier bekomt men uniformiteit in de inventarissen en vermijdt men enerzijds dat minder relevante gegevens worden geïnventariseerd en anderzijds dat noodzakelijke informatie niet zou worden opgenomen in de inventaris.

Het is belangrijk dat de provincies bij dit model voor de gemeentes ten eerste duidelijk aangeven welke gegevens precies vereist zijn in de inventaris met betrekking tot de permanente bewoning en ten tweede duidelijk maakt hoe nadien met mogelijke oplossingen ten behoeve van de problematiek van de weekendverblijven wordt omgegaan in het kader van de woningprogrammatie van 1992-2007. Daarbij zal in de inventaris een onderscheid moeten gemaakt worden tussen de bewoonde weekendverblijven van vóór en na 1991.

De eigenlijke opmaak van de inventaris gebeurt door de gemeenten, omdat de gemeenten het best de problematiek van de weekendverblijven in haar gemeenten kent.

De provincies zullen beoordelen of elke inventaris volledig is en voldoet om verder te werken. Indien dit het geval is, zal de gemeente door de provincie desgevallend schriftelijk op de hoogte gesteld worden dat de inventaris voldoet en dat de verdere stappen in de planningsgerichte aanpak zullen gezet worden. Indien de inventaris niet volledig is, zal de provincie de gemeente vragen de ontbrekende gegevens vooralsnog aan te vullen. Het is aangewezen het stappenplan pas verder te zetten, zodra de inventaris volledig is.

6.2.2 Stap 2 : Afweging vanuit elementen van Vlaams niveau

Nadat de inventarissen bij de provincies zijn ingediend, zal, zoals reeds gezegd, de provincie oordelen of de inventaris voldoet of niet. Indien de inventaris voldoet, wordt overgegaan naar de volgende stappen van het stappenplan. Vanaf dat moment kan de provincie van start gaan met de ruimtelijke afweging en een visievorming op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de clusters weekendverblijven. Tegelijkertijd gebeurt een ruimtelijke afweging op bovenlokaal niveau. Het is de bedoeling dat de Vlaamse overheid de geïnventariseerde clusters weekendverblijven afweegt ten aanzien van de elementen die op Vlaams niveau structurerend zijn. In functie van deze afweging zal een exemplaar van de betreffende inventaris overgemaakt worden aan de Afdeling Ruimtelijke Planning.

Volgende elementen zijn van belang bij de afweging op Vlaams niveau: ligging in habitat- en/of vogelrichtlijngebied, ligging in een vermoedelijk GEN of GENO, aanwezigheid van een ankerplaats voor een waardevol landschap, ligging in een op Vlaams niveau structurerende riviervallei, boscomplex, of aaneengesloten landbouwgebied. Bij deze afweging wordt uiteraard de link gelegd met de hypothese van afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur en afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur.

Gebieden die uitgesloten zijn door de resolutie van het Vlaams Parlement worden sowieso niet meer meegenomen in het afwegingsproces. Voor deze gebieden zal de Afdeling Ruimtelijke Planning dus ook geen bovenlokale afweging maken.

Het resultaat van de ruimtelijke afweging wordt door de Vlaamse overheid overgemaakt aan de provincies. Mede op basis van de ruimtelijke afweging die het Vlaams gewest inbrengt in het provinciale planningsproces, kan de provincie overgaan de opmaak van het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

6.2.3. Stap 3 : Uitwerking visie, ruimtelijke afweging en voorstel van ontwikkelingsperspectief.

Voor de clusters weekendverblijven die niet gelegen zijn in een door de resolutie uitgesloten gebied, noch in een gebied dat vanuit de afweging op Vlaams niveau werd uitgesloten van een bestemmingswijziging, kunnen de provincies starten met de uitwerking van een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de desbetreffende clusters. Hierna wordt een onderscheid gemaakt tussen provincies met goedgekeurd ruimtelijk structuurplan en provincies zonder goedgekeurd ruimtelijk structuurplan.

Bij het uitwerken van een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de clusters weekendverblijven, is het noodzakelijk de betrokken gemeente te betrekken. De provincies zullen hiertoe contact opnemen met de betrokken gemeenten.

6.2.3.1 Provincies met een goedgekeurd structuurplan

Voor provincies die beschikken over een goedgekeurd structuurplan dient de afweging van de cluster(s) weekendverblijven te kaderen in de beleidsopties die in het ruimtelijk structuurplan vooropgesteld zijn. De uitwerking van de visie kan dan gebeuren via een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. De daaraan gekoppelde procedure is erg belangrijk.

Elke cluster weekendverblijven wordt gepositioneerd binnen de deelruimte waar de cluster gelegen is. Voor elke cluster gebeurt een ruimtelijke afweging ten aanzien van de vooropgezette ontwikkelingsperspectieven voor de betrokken deelruimte. Daarnaast worden de clusters weekendverblijven afgewogen ten aanzien van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve structuur, die al dan niet verder specifiek is uitgewerkt voor de problematiek van openluchtrecreatieve verblijven in het algemeen of weekendverblijven in het bijzonder.

Deze afweging geeft duidelijkheid of voor de betreffende clusters weekendverblijven al dan niet een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt.

Behalve deze afweging op het niveau van de deelruimte is ook een ruimtelijke afweging op het niveau van de cluster vereist. Daarbij zijn enerzijds de ruimtelijke inpassing van de cluster weekendverblijven in zijn onmiddellijke omgeving van belang en anderzijds de kenmerken van de cluster weekendverblijven zelf. Uit deze afweging kunnen elementen met betrekking tot de ontsluiting, buffering, parking, stedenbouwkundige inrichting, landschappelijke aanleg, ... gehaald worden die bij de concrete opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan mee opgenomen kunnen worden. Deze elementen zullen logischerwijs doorwerken in het ruimtelijk uitvoeringsplan en de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften.

6.2.3.2 Provincies die bezig zijn met hun structuurplanningsproces

Voor provincies die bezig zijn met het structuurplanningsproces, gebeurt de ruimtelijke afweging van de clusters weekendverblijven ten opzichte van de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur. Het is aangewezen dat elke cluster weekendverblijven enerzijds gebiedsgericht wordt afgewogen vanuit (de hypothese van) de gewenste ruimtelijke structuur van de betrokken deelruimte, anderzijds dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de clusters weekendverblijven wordt gekaderd binnen (de hypothese van) de gewenste toeristisch-recreatieve structuur en, voor zover er permanente bewoning is, de nederzettingsstructuur.

Uit de ruimtelijke afweging moet blijken voor welke clusters weekendverblijven een planmatige oplossing kan worden uitgewerkt door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Op dezelfde wijze zoals voor de provincies met goedgekeurd ruimtelijk structuurplan, is zowel een ruimtelijke afweging op het niveau van de deelruimte als een ruimtelijke afweging op het niveau van de cluster vereist.

6.2.4. Stap 4 : Opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

6.2.4.1 Procedure voor opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Nadat uit de ruimtelijke afweging blijkt voor welke clusters weekendverblijven een ruimtelijk uitvoeringsplan kan worden opgemaakt voor een bestemmingswijziging en inrichting van het betrokken gebied, kan gestart worden met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Artikel 38§1 geeft de onderdelen van een ruimtelijk uitvoeringsplan aan.

Indien de provincie (intussen) beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan, zal een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgemaakt conform de decretaal vastgelegde bepalingen en procedure.

Indien op het moment van de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen het provinciaal ruimtelijk structuurplan nog niet is goedgekeurd, bestaat de mogelijkheid via artikel 188bis van het gecoördineerd decreet op de ruimtelijke ordening dat de Vlaamse regering op gemotiveerd verzoek en voorstel van de provincie een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opmaakt voor een aangelegenheid die in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan had moeten geregeld worden. Concreet houdt dit in dat het voorstel van ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan volledig door de provincie wordt uitgewerkt, maar dat het Vlaamse gewest de procedure zal voeren, als zou het een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn.

6.2.4.2 Betrokkenheid van de gemeente bij de opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen

Het is noodzakelijk tijdens de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan de gemeenten te betrekken, onder meer omdat de gemeenten de inventarissen hebben opgesteld. Bovendien werd de gemeente ook gevraagd om tesamen met de inventaris ook het beleidsstandpunt over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de betrokken clusters mee te delen.

Uiteraard zal bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan zeker de relatie gelegd worden met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplanningsproces en de visie op de gewenste ruimtelijk structuur van de gemeente.

6.3 Voorstel van timing

6.3.1 Opmaak inventaris

Na de aanvaarding van voorliggend beleidskader zullen alle gemeenten worden aangeschreven door de provincies met het oog op de inventarisatie van de weekendverblijven.

Een model tot opmaak van een inventaris van de weekendverblijven wordt als mogelijke werkwijze overgemaakt aan de provincies (bijlage 2 bij deze nota). De provincies kunnen deze werkwijze desgewenst verder verfijnen.

De Afdeling Ruimtelijke Planning zal de reeds ingediende inventarissen waarvoor nog geen oplossing is uitgewerkt overmaken aan de provincies. Dit gebeurt binnen de maand nadat dit beleidskader door alle betrokkenen is aanvaard.

De provincies bepalen zelf binnen welke periode de door de gemeente op te maken inventarissen moeten worden ingediend bij de provincie.

Indien de gemeente geen stappen onderneemt tot inventarisatie van de clusters weekendverblijven, is het aan de provincie om hiertoe een stimuleringsbeleid te voeren. Desgevallend gaan de provincies zelf over tot het opmaken van een inventaris.

6.3.2 Toetsing op Vlaams niveau

Zodra de ingediende inventarissen door de provincies als volledig worden beschouwd, brengt de provincie de gemeente schriftelijk ter kennis dat de inventaris volledig is en dat gestart wordt met de volgende stappen van het stappenplan.

Tegelijkertijd wordt een exemplaar van de inventaris door de provincies overgemaakt aan de Afdeling Ruimtelijke Planning. Ten laatste 4 maanden na het ontvangen van de inventaris, wordt het resultaat van de ruimtelijke afweging door de Afdeling Ruimtelijke Planning schriftelijk kenbaar gemaakt aan de betrokken provincies.

6.3.3 Ruimtelijke afweging op provinciaal niveau en opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan

Zodra de inventarissen zijn ingediend bij de provincie, kan de provincie starten met de ruimtelijke afweging op het niveau van de betrokken deelruimte en op het niveau van de cluster.

Na de ruimtelijke afweging door de Vlaamse en de provinciale overheid start de provincie voor de weerhouden clusters weekendverblijven met de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

6.3.4 Voorlopige vaststelling van het plan

Indien de provincie beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan, zal de procedure voor de vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan gevoerd worden volgens de terzake geldende decretale bepalingen. Procedureel is in deze gevallen voorzien dat het plan na de definitieve vaststelling door de provincieraad aan de Vlaamse Regering moet worden voorgelegd ter goedkeuring.

Indien de provincie (intussen) nog niet beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan kan, naar analogie met de ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de zonevreemde campings, gebruikt gemaakt worden van artikel 188bis van het decreet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor de verdere werkwijze en de opvolging van de procedure zullen dan per concreet ruimtelijk uitvoeringsplan afspraken gemaakt worden tussen het Vlaams gewest en de provincie(s) die nog niet over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan beschikken.

7. Voorstel inzake een nieuw verordenend kader van (echte) weekendverblijven

Tegelijkertijd met het stappenplan voor een oplossingsgerichte aanpak wordt een filter ingebouwd. Voor clusters waarin enkel of hoofdzakelijk weekendverblijven voorkomen waarop de filter van toepassing is, hoeft het stappenplan niet volledig doorlopen te worden. Na de inventarisatieronde en de afweging op Vlaams en provinciaal niveau kan de 'filter' mogelijks worden toegepast.

Ten behoeve van de regularisatie van onvergunde bestaande weekendverblijven die gelegen zijn in een gebied voor verblijfsrecreatie of in recreatiegebied volgens de huidige gewestplanbestemming en waarvoor geen vergunning werd gevraagd of bekomen tengevolge het ontbreken van een ordeningsplan (BPA of verkaveling), wordt een algemene stedenbouwkundige verordening uitgewerkt, die, ook wat nog op te richten weekendverblijven betreft, in de plaats komt van de KB's van 30/10/73 en 31/12/75 en van de omzendbrieven van 26/2/74 en 20/1/1978 (zie voorontwerp als bijlage 3).

Deze algemene stedenbouwkundige verordening moet toelaten dat weekendverblijven, gelegen in gebied voor verblijfsrecreatie of in recreatiegebied kunnen worden geregulariseerd zonder dat de gemeente hiertoe een uitvoeringsplan moet opmaken of zonder voorafgaande verkavelingsvergunning. Het spreekt voor zich dat de weekendverblijven aan de vooropgezette normen en voorschriften moeten voldoen om deze regularisatievergunning ook effectief te kunnen verkrijgen.

De toepassing van deze algemene stedenbouwkundige verordening is evenwel aan drie randvoorwaarden gekoppeld :

1. de weekendverblijven zijn niet gelegen in een volgens de resolutie kwetsbaar gebied.
2. het behoud van de weekendverblijven is ruimtelijk verantwoord na de ruimtelijke afweging op Vlaams en op provinciaal niveau.
3. de weekendverblijven worden niet permanent bewoond. Voor clusters met permanent bewoonde weekendverblijven moeten er ruimtelijke én sociale oplossingen op maat van de betreffende problematiek worden uitgewerkt waarvoor het stappenplan (zie hoofdstuk 6) wel degelijk moet worden doorlopen.

8. Voorstel van aanpak inzake handhaving

8.1 De opsporing en vervolging van bouwovertradingen m.b.t. weekendverblijven

Als algemene regel geldt dat het opsporings-, vaststellings- en vervolgingsbeleid steeds moet zijn gebaseerd op de actueel geldende regelgeving. Er zijn geen afdoende redenen om de bouwovertradingen met betrekking tot weekendverblijven op een andere wijze te benaderen dan andere bouwovertradingen. Alle weekendverblijven die werden opgericht in strijd met de regelgeving vormen een bouw misdrijf, ongeacht de mogelijke planologische oplossing in de toekomst. De vervolging zelf dient evenwel duidelijk te worden onderscheiden van de tenuitvoerlegging van vonnissen en arresten (zie punt 8.2).

De overtrading van de regelgeving kan betrekking hebben op verschillende aspecten. In de volgende gevallen wordt, wat niet-vergunde verblijven betreft of een gebruik dat niet overeenkomt met de vergunning, een proces-verbaal opgesteld en een vordering ingeleid:

- voor weekendverblijven gelegen in een gebied voor verblijfsrecreatie of in recreatiegebied waarvoor een ordeningsplan werd uitgevaardigd dienen de weekendverblijven te beantwoorden aan de voorschriften van het BPA of het verkavelingsplan; overtradingen hierop worden behandeld als gewone bouw misdrijven;
- voor weekendverblijven gelegen in een gebied voor verblijfsrecreatie of in recreatiegebied waarvoor geen ordeningsplan werd uitgevaardigd dienen de weekendverblijven te beantwoorden aan de volume- en oppervlakenormen opgenomen in het voorgestelde verordenend kader (zie hoofdstuk 7). Voor weekendverblijven die hieraan niet beantwoorden wordt vervolging ingesteld;
- weekendverblijven gelegen in een ander gebied dan verblijfsrecreatie of recreatiegebied worden vervolgd in zoverre ze strijdig zijn met de voorschriften en/of verordeningen die van toepassing zijn op het betreffende bestemmingsgebied;
- permanente bewoning van weekendverblijven wordt vervolgd wanneer ze niet gelegen zijn in een gebied dat bestemd is voor (recreatief) wonen.

Aangezien de parketten de rechters er blijkbaar moeilijk van kunnen overtuigen om enkel een uitspraak te doen over de strafvordering en die over de herstellvordering in beraad te houden in afwachting dat er uitsluitel komt over de planologische mogelijkheden, wordt voorgesteld om de rechter toch steeds tegelijkertijd uitspraak te laten doen over de strafvordering en de herstellvordering, maar om de herstelltermijn te laten bepalen in functie van het gebied waarin het weekendverblijf in overtrading is gelegen.

Voor de overtradingen in kwetsbare gebieden, zoals bedoeld in de resolutie, kan dan een korte herstelltermijn worden voorgesteld; voor die gelegen in gebieden waarvoor een planologische oplossing wordt vooropgesteld, kan de maximumtermijn (momenteel decretaal beperkt tot één jaar) worden gevraagd.

Deze termijn van één jaar is uiteraard zeer kort, zodat een decretale wijziging moet worden overwogen.

Die maximumtermijn moet toelaten om inmiddels de nodige planologische stappen te zetten. Met de evolutie van de planologische aanpak kan dan verder rekening worden gehouden bij de tenuitvoerlegging van de vonnissen en arresten.

De vervolging wordt uiteraard definitief stopgezet zodra voor het betreffende weekendverblijf, bijvoorbeeld op basis van het nieuwe verordenend kader of de uitgewerkte planologische oplossing, een definitief vergelijk is tot stand gekomen, m.a.w. zodra de verschuldigde transactiesom is betaald en een geldige vergunning kan worden voorgelegd.

8.2 De tenuitvoerlegging van vonnissen en arresten

Bij de tenuitvoerlegging van vonnissen en arresten kan een differentiatie worden aangebracht in functie van de ligging van de verblijven en de vordering van de planologische voorstellen.

Vonnissen en arresten m.b.t. individuele weekendverblijven in kwetsbare gebieden kunnen onmiddellijk ten uitvoer worden gelegd, met inbegrip van de invordering van dwangsommen en de ambtshalve uitvoering na het verstrijken van de gerechtelijk toegestane hersteltermijn.

Vonnissen en arresten met betrekking tot individuele weekendverblijven kunnen onmiddellijk ten uitvoer worden gelegd, met inbegrip van de invordering van dwangsommen en de ambtshalve uitvoering na het verstrijken van de gerechtelijk toegestane hersteltermijn. Wanneer het een permanent bewoond weekendverblijf betreft, worden de nodige sociale begeleidingsmaatregelen genomen (zie punt 8.3).

Aan vonnissen en arresten met betrekking tot weekendverblijven in clusters waarvoor de gemeenten een planologische oplossing kunnen voorstellen, wordt slechts ambtshalve uitvoering gegeven vanaf het ogenblik dat vaststaat dat de planologische oplossing niet langer mogelijk is, bv. omdat de provincie geen voorstel formuleert binnen de gestelde termijn of omdat het voorstel niet kan worden goedgekeurd. M.a.w. de ambtshalve uitvoering is afhankelijk van de evolutie in het planologisch proces. Dergelijke vonnissen en arresten worden enkel betekend met het oog op de verbeuring van dwangsommen, zonder echter onmiddellijk tot actieve invordering over te gaan.

Vonnissen en arresten m.b.t. andere illegale constructies dan weekendverblijven worden onmiddellijk op de gebruikelijke wijze ten uitvoer gelegd. Hiervoor geldt voornoemde differentiatie niet.

Op te merken valt dat het handhavingsbeleid niet steeds even coherent zal kunnen gevoerd worden :

Er moet namelijk vooreerst een onderscheid gemaakt worden tussen :

- niet-bekende overtredingen
- een aantal geverbaliseerde, maar nog niet-gevorderde overtredingen
- gevorderde overtredingen, waarvoor nog geen uitspraak bekend is
- vonnissen en arresten in kracht van gewijsde, al dan niet met dwangsom.

Voorts kan ook nog een onderscheid gemaakt worden naar het tijdstip van de overtreding :

- overtredingen, die ressorteren onder de toenmalige inventarisatieronde van 74
- overtredingen, die dateren van voor de gewestplannen
- overtredingen, die dateren van na '95 in het besef dat '95 als het jaar van de trendbreuk kan beschouwd worden in het handhavingsbeleid.

Tenslotte blijft ook nog het onderscheid tussen de permanente bewoning van weekendverblijven en de weekendverblijven, die de normaal toelaatbare oppervlakte of het toelaatbare volume hebben overschreden door :

- een te grote bebouwde grondoppervlakte
- een overschrijding van de bebouwde oppervlakte door aangebouwde veranda's en terrassen of losstaande bijgebouwen
- een overschrijding van het bouwvolume door een uitvoering met kelder en/of bovenverdieping.

Recent werden nog vorderingen opgesteld voor enkele WE-huizen te Wuustwezel, die weliswaar gelegen zijn in een natuurgebied, maar tevens deel uitmaken van een grotere cluster in het recreatiegebied.

Een meer gedifferentieerd, meersporenbeleid is mogelijk in functie van voornoemde differentiaties, maar hierover zal een parlementair debat moeten gevoerd worden om een mogelijke oplossing aan te wijzen.

8.3 Begeleidende sociale maatregelen

Een herstelmaatregel wordt opgelegd in het kader van het algemeen of openbaar belang bij (het behoud van) een goede ruimtelijke ordening, en dit op basis van een regelgeving van openbare orde. Hoven en rechtbanken moeten dan ook nagaan of de beslissing van een stedenbouwkundig inspecteur of een college van burgemeester en schepenen om al dan niet herstel in de oorspronkelijke staat of aanpassingswerken te vorderen **uitsluitend** met het oog op de goede ruimtelijke ordening is genomen. Wanneer de beslissing zou steunen op **motieven die vreemd zijn aan de ruimtelijke ordening** moet de rechter die vordering zonder gevolg laten. Dit betekent dat de stedenbouwkundig inspecteur of het college van burgemeester en schepenen bij het instellen van de vordering geen rekening mag houden met sociale motieven (Arbitragehof nr. 21/96 van 21 maart 1996).

Hieruit volgt ook dat de stedenbouwkundig inspecteur die of het college van burgemeester en schepenen dat gemachtigd wordt om een rechterlijke herstelmaatregel ambtshalve uit te voeren die uitvoering niet kan uitstellen om sociale redenen, omdat zij het algemeen belang bij het opleggen en doen uitvoeren van de maatregel niet ondergeschikt mogen maken aan de aangebrachte sociale motieven. De stedenbouwkundig inspecteur moet immers in zijn optreden steeds trachten de doelstelling, ter realisatie waarvan hij zijn decretale opdrachten kreeg toegewezen, te realiseren.

Waar het hem niet toegelaten is sociale motieven te laten meespelen in de beslissing tot het inleiden van een vordering of tot uitvoering van een herstelmaatregel, is het uiteraard wel toegelaten en zelfs aangewezen te ijveren voor begeleidende sociale maatregelen wanneer de situatie van de betrokkene behartenswaardig is. Als voorbeeld kan verwezen worden naar het toestaan van afwijkingen bij de toewijzing van sociale woningen aan de tot herstel veroordeelden die aan de voorwaarden voor het bekomen van een sociale woning voldoen.

De oplossing bestaat er m.a.w. niet in om de betrokkenen langer te laten wonen in hun illegale woning, (omdat dan de doelstelling van de ruimtelijke ordening niet wordt gerealiseerd), maar om voor de betrokkenen een vervangende huisvesting te voorzien indien daar sociale redenen voor zijn. Deze vervangende huisvesting kan worden aangereikt vanuit sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, OCMW's, gemeentebesturen enz. Ter ondersteuning van deze instanties heb ik in het kader van de voorbereiding van de begroting 2003 voorgesteld om op het Grondfonds middelen te voorzien om bij te dragen in de huisvestingskosten. Op die wijze worden de betrokken instanties financieel gestimuleerd om samen met het Vlaamse gewest gelijktijdig een oplossing te bieden aan een probleem van ruimtelijke ordening en aan de sociale en huisvestingsproblemen van de betrokkenen.

Dirk Van Mechelen

Vlaams minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening.

Bijlage 1. Een beleidsgericht onderzoek van de weekendverblijven in
Vlaanderen (Koning Boudewijnstichting, Brussel 1985)

Samenvatting en beleidsscenario's

(ingescande tekstversie)

TEN GELEIDE

Op 11 juli 1984 heeft de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening, Landinrichting en Natuurbehoud de Koning Boudewijnstichting belast met een beleidsgericht onderzoek naar de problematiek van de weekendverblijven in Vlaanderen. De opdracht bestond erin op basis van een onderzoek naar de ruimtelijke, sociale en politieke aspecten van het probleem weekendverblijven, een beperkt aantal beleidsscenario's uit te werken.

Het eindrapport bestaat uit drie delen met onderzoeksresultaten en het deel "Samenvatting en beleidsscenario's".

Het Deel "Samenvatting en beleidsscenario's" brengt een situering en een samenvatting van de belangrijkste onderzoeksresultaten en de beleidsscenario's, die op basis van de verkregen onderzoeksresultaten werden uitgewerkt.

Deel I behandelt de ruimtelijke aspecten. Volgens de overeenkomst was voorzien dat de Stichting een beroep zou doen op gegevens die tot nu toe verzameld werden door de overheid, de betrokken verenigingen en haarzelf. Toch heeft zij gemeend dat het nuttig was een poging te ondernemen tot het actualiseren van de inventarisatiegegevens. De Stichting heeft hiervoor een beroep gedaan op de medewerking van het Sociologisch Onderzoeksinstituut van de Katholieke Universiteit te Leuven.

Deel II "De sociale aspecten" brengt de resultaten van het sociologisch onderzoek bij de eigenaars van weekendverblijven. Het biedt enerzijds een beeld van de bevolking weekendverblijvers in het algemeen. Anderzijds gaat het na in welke mate daarbij een verschil zou bestaan tussen de eigenaars met een verblijf in respectievelijk natuurreservaten en beschermde gebieden, natuurgebieden, bosgebieden, agrarische gebieden, parkgebieden en bufferzones. Ook voor de uitvoering van het sociologisch onderzoek heeft de Koning Boudewijnstichting een beroep gedaan op het Sociologisch Onderzoeksinstituut van de Katholieke Universiteit te Leuven.

In het Deel III "De politieke aspecten" wordt een bondige historische schets van het fenomeen weekendverblijven uitgewerkt. Meer in het bijzonder wordt aandacht besteed aan het ontstaan van het probleem weekendverblijven, aan de houding van de overheid en de betrokken groeperingen en aan de werking van de Werkgroep Weekendverblijven. Tot besluit van dit Deel III wordt het huidige standpunt van het Nationaal Komitee Weekendverblijven en van de Bond Beter Leefmilieu in verband met weekendverblijven kort toegelicht.

Koning Boudewijnstichting

21 juni 1985

1, Samenvatting van de belangrijkste onderzoeksresultaten

1.1. De ruimtelijke aspecten

Om een inzicht te krijgen in de ruimtelijke aspecten van het probleem van de weekendverblijven kan men beroep doen op diverse officiële inventarisatiewerken betreffende weekendhuisjes die de laatste tien jaar werden uitgevoerd.

In 1974 kon elke bezitter van een illegaal weekendhuis op voorstel van de toenmalige Staatssecretaris L. D'HOORE in de gemeente (staanplaats van het weekendhuis) een regularisatie-aanvraag indienen. In totaal werden 21.764 aanvragen geteld .

Voor de Werkgroep "Open Ruimte" heeft de BTK-ploeg 'Leefmilieucampagne' in opdracht van Gemeenschapsminister J. LENSSENS in 1982 inventarisatiewerken aangaande weekendverblijven verricht. Als basis van dit werk heeft het BTK-team de regularisatie-aanvragen in 1974 gebruikt. Per provincie werden enkele delen onderzocht :

- Antwerpen : de beschermde landschappen 'Zoerselbos' en 'Brechtse Heide' en de reservaatgebieden van Weert te Bornem en van het Netekanaal te Kessel en Lier;
- Brabant : reservaatzones, beschermde landschappen en zones voor verblijfrecreatie;
- Limburg : onderzoek van alle regularisatie-aanvragen;
- Oost-Vlaanderen : natuurreservaten en beschermde landschappen;
- West-Vlaanderen : alle regularisatie-aanvragen.

In totaal werden op deze wijze 3.257 onderzoeken uitgevoerd.

In 1985 heeft de Koning Boudewijnstichting een poging ondernomen tot het actualiseren van de inventarisatiegegevens.

Aan alle schepen van ruimtelijke ordening van alle Vlaamse gemeenten werd per brief gevraagd om het totaal aantal weekendhuisjes en het aantal daarvan in erkende zones te vermelden. De registratieperiode verliep van 15 februari 1985 tot eind april 1985. 8,5 % van de aangesproken gemeenten gaven geen antwoord (d.i. 28 van 328 gemeenten). Een aantal schepenen waren niet op de hoogte van het aantal weekendhuisjes in hun gemeente. Samengevat komt men tot volgende resultaten per provincie :

Provincie	Erkende		Illegale		Totaal	
	Absol. Relat.		Absol. Relat.		Absol. Relat.	
Antwerpen	8.403	44,0	6.993	49,2	15.396	46,2
Brabant	3.530	18,5	2.367	16,7	5.897	17,7
Limburg	2.624	13,7	2.131	15,0	4.755	14,3
Oost-Vlaanderen	3.768	19,7	2.042	14,4	5.810	17,4
West-Vlaanderen - Kust	770	4,0	666	4,7	1.483	4,4
Totaal	19 095	100	14 199	100	33 341	100

In totaal werden op deze wijze 15.966 (zonder de kust : 14.199) illegale weekendverblijven geregistreerd. Het totaal aantal niet-legale weekendverblijven in vlaanderen moet dus, rekening houdend met de non-respons (8,5 %) en de onvolledige antwoorden, zeker de 16.000 overschrijden. Het is daarbij duidelijk dat het probleem van de illegale weekendverblijven vooral een Antwerpse aangelegenheid is. Praktisch de helft van deze illegale verblijven staan in de provincie Antwerpen.

Wanneer men de geografische spreiding van de illegale weekendverblijven per gemeente verder nagaat, blijken vooral de Kempen, het noordoostelijke van Brabant en noordelijk Limburg dicht bezette gebieden van illegale weekendverblijven te zijn.

1 2, De sociale aspecten

Via een sociologisch onderzoek werd gepoogd een inzicht te krijgen in het profiel van de weekendverblijvers.

1.2.1. Opzet en methode van het sociologisch onderzoek

Om het sociologisch onderzoek tot een goed einde te brengen diende een 800-tal interviews (verspreid over geheel Vlaanderen) te worden afgenomen bij de bezitters van een weekendverblijf.

Het onderzoek zelf bestond uit twee delen. Een eerste deel behelsde het ondervragen van 400 leden van het Nationaal Komitee Weekendverblijven (N.K.W.V.) en het tweede deel beoogde het interviewen van 400 eigenaars uit verschillende zones naargelang het gewestplan.

In het eerste deel werd dus een algemeen profiel van de bezitter van een weekendverblijf gezocht. Het tweede deel ging na of het profiel van de bezitter van een weekendverblijf verschilt al naar de plaats waar zijn weekendhuis gevestigd is. De verdeling van de proefpersonen naargelang de verscheidene zones van het gewestplan zou op de volgende wijze gebeuren : 150 proefpersonen uit het groenste groen (reservaatgebied of geclasseerd landschap) en telkens 50 personen uit respectievelijk natuur-, agrarische-, park-, bos-, en buffergebieden.

Wat de techniek van enquêtering betreft, werd geopteerd voor een interview met behulp van een gestructureerde vragenlijst. Dit houdt in dat de antwoordmogelijkheden omschreven zijn. Het antwoord van de ondervraagde moet door de interviewer in de passende categorie worden ondergebracht.

Na een inleidend gesprek met enkele bestuursleden van het Nationaal Komitee Weekendverblijven en de Bond Beter Leefmilieu (de zgn. bevoorrechte getuigen) werd een eerste versie van de vragenlijst opgesteld. In een volgende bijeenkomst met voornoemde personen werd deze eerste versie uitvoerig besproken, teneinde een 'test-vragenlijst' op te stellen. Het testen vond plaats bij $\pm$ 15 personen en had tot doel na te gaan of de vragen op zichzelf voldeden, of ze in een begrijpelijke taal waren gesteld en of gegeven antwoordmogelijkheden uitputtend waren. Het corrigeren van de test-vragenlijst en het inbrengen van enkele openvragen leverde de 'definitieve vragenlijst' op. Deze vragenlijst bestond uit vijf hoofdstukken : de woonst, de vrijetijdsbezigheden, het weekendverblijf, de vrijetijdsbezigheden in het weekendhuis, de identificatiegegevens en tot slot het interviewersrapport.

1.2.2. Verloop van het sociologisch onderzoek

Het onderzoek bestond dus uit twee delen. Het trekken van de eerste steekproef verliep vrij vlot. Uit het ledenbestand van het Nationaal Komitee Weekendverblijven werden op een statistisch verantwoorde wijze 600 eenheden getrokken. Van deze 600 eenheden fungeerden er 200 als reserve-eenheden. Vierhonderddrieënnegentig personen werden gecontacteerd teneinde 400 vragenlijsten te kunnen verwerken.

Een tweede steekproef voor eigenaars werd geselecteerd op basis van de ligging van hun weekendverblijven, nl. in diverse zones van het gewestplan. Bij de selectie van deze tweede groep werd men geconfronteerd met een gebrek aan exacte gegevens over de eigenaars in kwestie. De gegevens zijn met name afkomstig uit vier verschillende bronnen, beschikbaar via de Provinciale Directies voor Stedebouw en Ruimtelijke Ordening.

Uiteindelijk konden voor de tweede groep volgende resultaten worden bereikt :

- Van verblijven gelegen in R-gebieden of beschermde landschappen werden 66 eigenaars geïnterviewd. Ten einde voor deze gebieden een ruimere steekproef te bekomen werd een beroep gedaan op het Nationaal Komitee Weekendverblijven.
- Voor wat de weekendverblijven gelegen in natuurgebieden en agrarische gebieden betreft, werden telkens 50 eigenaars geïnterviewd.
- 24 eigenaars van verblijven gelegen in parkgebieden werden bevraagd.

- Van eigenaars met een verblijf in buffer- of bosgebieden waren slechts 9 adressen in Vlaanderen bekend. Deze personen werden dan ook niet bevraagd omdat men met zo'n gering aantal nooit een representatief beeld krijgt.

1.2.3, Het socio-structurele profiel van de eigenaar van een weekendverblijf binnen het geheel van de Vlaamse bevolking

Om de eigenaar van een weekendhuis te profileren werd onderzocht op welke socio-structurele factoren hij afwijkt t.o.v. de Vlaamse bevolking.

Een aantal groepen en kenmerken zijn onder de eigenaars van een weekendhuis duidelijk meer vertegenwoordigd dan binnen de totale Vlaamse bevolking :

Kenmerk	Bezitters van een weekendhuis	Vlaamse bevolking
+ 50 jaar	67 %	47 %
partner + 50 jaar	59 %	47 %
gehuwd	86 %	78 %
2-personen gezin	46 %	29 %
enkel gehuwde kinderen	35 %	
jongst inwonend kind	30 %	
15 à 19 jaar		
jongst gehuwd kind	31 %	
25 à 29 jaar		
grootouders	44 %	
jongste kleind : - 10 jaar	77 %	
gepensioneerd	29 %	20 %
werkonbekwaam	4 % 2 %	
2 Inkomens (waarvan 24 % 2 reële inkomens)	44 %	
zelfstandigen (kleine middenstand)	21 %	12 %
partner zelfstandige	20 %	12 %
partner bediende	49 %	45 %
Lager-, hoger secundair Onderwijs :		
Lager	27 %	19 %
Hoger	21 %	13 %
(beroeps-, technisch onderwijs)	(14 %)	(7 %)
Partner : Idem		
Midden-laag beroepsniveau	57 %	
Idem partner	61 %	
38 u tot 40 u werk per week	50 %	
Idem partner	51 %	
Normale dagtaak	70 %	
Idem partner	74 %	
Weekendwerk	41 %	
Idem partner	37 %	
Alle weekends weekendwerk	38 %	
Idem partner	49 %	
+ 35 dagen vakantie	37 %	
Idem partner	19 %	
Tevreden over werk	60 %	
Idem partner	52 %	
Welstellend	55 %	
Steden en stedelijke agglomeraties	74 %	9 %
Appartement	30 %	21 %
Geen tuin	40 %	38 %
Eigenaar	73 %	66 %

Naast een oververtegenwoordiging van een aantal maatschappelijke groepen vinden we echter heel wat groepen minder terug in de populatie van eigenaars van een weekendhuis t.o.v. de Vlaamse bevolking.

Kenmerk	Bezitters van een weekendhuis	Vlaamse bevolking
25 tot 44 jaar	17 %	43 %
+ 70 jaar	8 %	14 %
partner : 25 tot 39 jaar	10 %	33 %
partner: + 70 jaar	4 %	14 %
ongehuwd	4 %	9 %
éénpersoonsgezin	9 %	19 %
5-personen gezin en meer	6 %	13 %
huishouden	12 %	26 %
Arbeiders	36 %	43 %
Partner arbeider	31 %	43 %
Lager Onderwijs	46 %	59 %
NUHO en Univ-gediplomeerden	5 %	9 %
Partner		
L.O,	47 %	59 %
N.U.H.O. & Univ-gediplom.	2 %	9 %
Plattelandsgemeenten	1 %	19 %
Vestedelijke gemeenten	25 %	72 %
Huurder	27 %	34 %

Op basis van de afwijkingpunten kan men het profiel van de bezitter van een weekendhuis kernachtig formuleren.

Elke veralgemening betekent echter informatieverlies. De kernachtige omschrijving van de eigenaar van een weekendhuis dient dus steeds geformuleerd te worden met de mogelijke nuances - die uit de studie blijken - in het achterhoofd.

Bezitters van een weekendhuis zijn voornamelijk gehuwde personen die bovendien op leeftijd zijn. Hun kinderen zijn op huwbare leeftijd of zijn reeds gehuwd, zodat heel wat eigenaars van een weekendhuis reeds grootouders zijn. De gezinsgrootte van de bezitter van een weekendhuis is eerder klein.

De populatie van de eigenaars van een weekendverblijf telt heel wat oprustgestelden. Onder de beroepsactieve eigenaars van een weekendhuis is een groot aantal middenstander (kleine middenstand). Onder de beroepsactieve bezitters van een weekendhuis zijn er relatief weinig arbeiders. Eigenaars van een weekendverblijf hebben voornamelijk een diploma van lager- en/of hoger secundair niveau. Een groot aantal van hen volgde een beroeps- of technisch georiënteerde richting.

Beroepsactieve bezitters van een weekendverblijf en hun dito partners oefenen meestal een beroep uit dat in de beroepsstratificatie-verdeling tot het middenlaag niveau behoort. Een aanzienlijk hoog aantal beroepsactieve eigenaars (en hun beroepsactieve partners) zit elk weekend met betaald weekendwerk.

- Koppels met een weekendhuis wonen bijna uitsluitend in stedelijke gebieden. Ze wonen - in vergelijking met de Vlaamse bevolking - iets meer in een appartement. De meerderheid van de bezitters van een weekendverblijf zijn eigenaar van de woning die ze betrekken.

- Eigenaars van een weekendhuis en hun partners brengen hun vrije tijd meestal op een individualistische wijze of in gezinsverband door. 38 % van de bezitters van een weekendhuis is het voorbije jaar met vakantie naar het buitenland gegaan (47 % met vakantie buiten het verblijf).

Samengevat kan gesteld worden dat de populatie van de eigenaars van een weekendhuis tot de 'lower~middle-class' van de maatschappij behoort.

1.2.4. Het socio-structureel profiel van de eigenaar van een weekendverblijf naargelang de vestigingsplaats van het weekendverblijf : zone in het gewestplan

Na een algemeen profiel van de eigenaar van een weekendverblijf geschetst te hebben, werd nagegaan of het getekende profiel van de eigenaar van een verblijf verschilt naargelang de zone van het gewestplan waar het weekendhuis gevestigd is : reservaat-, natuur-, agrarisch- en parkgebied.

In de natuurgebieden zijn t.o.v. het algemeen profiel een aantal groepen meer vertegenwoordigd : min-vijftigers, middenstanders, hoger-geschoolden, hogere beroepsniveaus, werk met onregelmatige uren, plus 50-uren-werkweek, weekendwerk, korte vakantieperiodes, woonachtig in regionale steden en ééngezinswoningen, huis met een grote tuin, eigenaars, hogere vakantiefrequentie.

Een oververtegenwoordiging van de volgende groepen worden in de reservaatzones opgemerkt : arbeiders, lage beroepsniveaus, werkzaam in een ploegenstelsel, ontevreden over job, woonachtig in een appartement, gedomicilieerd in het weekendhuis, huis zonder tuin, huurders.

Plus-vijftigers, werkonbekwamen, hoger-geschoolden, wonend in regionale steden worden voornamelijk in agrarische gebieden aangetroffen.

In de parkzones zijn er veel plus-vijftigers en gepensioneerden aanwezig.

De steekproefomvang per zone was echter tamelijk klein en de geciteerde verschillen tussen de diverse zones zijn niet altijd significant, zodat conclusies uit dit deel van het onderzoek steeds met de nodige voorzichtigheid moeten worden geïnterpreteerd,

Wanneer gesteld wordt dat de doorsnee-eigenaar van een weekendhuis tot de 'lower-middle-class' van de maatschappij behoort, kan gezegd worden dat enerzijds, de eigenaar van een weekendverblijf in een natuurzone eerder tot de 'upper-middle-class' en dat anderzijds, de bezitter van een buitenhuisje in een reservaatzone eerder tot de 'lower-class' behoort.

1.2.5. Enkele karakteristieken van het weekendverblijf

Weekendhuisjes worden voornamelijk in verstedelijkte gemeenten neergezet (91 %). De provincie Antwerpen telt het grootst aantal verblijven. Hoofdzakelijk gaat men per auto naar het weekendhuis en legt men +/- 30 km af. De aantrekkelijkheid van de omgeving wordt als het belangrijkste motief bij de keuze van de vestigingsplaats aanzien.

De overgrote meerderheid (94 %) kocht het weekendhuis, meestal zelfs van een ex-weekend-huiseigenaar (36 %). Om de drie volgende redenen werd het weekendhuis voornamelijk aange-schaft : rust, natuurliefde en speelgelegenheid voor jonge kinderen. Het probleem van de weekendhuisjes groeide vanaf de jaren zestig en bereikte in het begin van de jaren zeventig een hoogtepunt; daarna ging het terug bergaf. Na 1974 werd nog 23 % eigenaar van een weekendhuis. De lap grond die de eigenaars van een weekendhuis voor hun verblijf in beslag nemen, is eerder groot (74 % bouwde het op een stuk grond van maximum 30 are). De grond werd zeer goedkoop gekocht aangezien 64 % nog geen 100 fr. per m² uitgaf. 51 % van de bezitters van een weekendhuis heeft bij het kopen van de grond inlichtingen ingewonnen omtrent het al of niet mogen bouwen. 52 % ging hiervoor te rade bij de plaatselijke gemeentelijke overheid.

61 % heeft als buitenhuisje een chalet; 54 % bouwde het zelf. Het weekendhuisje is qua buitenshuisaccomodatie meestal goed voorzien. 19 % beschikt over een private vijver. Slechts 8 % van de bezitters van een weekendhuisje beschikt in het verblijf over geen enkele accommodatie. De overgrote meerderheid heeft water, gas en electriciteit in het weekendhuisje. Het aantal onder de eigenaars van een weekendhuisje dat aangesloten is op de bestaande netten van de nutsvoorzieningen is relatief klein; men behelpt zich voornamelijk met alternatieve voorzieningen.

In de frequentie van het gebruik en de bezitting van het weekendhuis zit een zekere golfbeweging. Tijdens de wintermaanden wordt er heel wat minder of zelfs nooit naar het verblijf gegaan dan in de zomermaanden. In de zomermaanden kent het buitenhuisje dan ook een veel drukkere bezetting dan in de winter. 7 % heeft het afgelopen jaar het weekendhuisje niet bezocht. Zowel de verblijfsfrequentie als de bezetting van het weekendhuisje duiden op een vrij matig gebruik van dit verblijf.

56 % heeft het afgelopen jaar kosten gehad aan het weekendhuis. Het betrof voornamelijk schilder- en beplantingskosten en de uitgegeven bedragen zijn relatief klein.

Het aandeel onder de bezitters van een weekendhuis dat ooit overwogen heeft om zijn weekendhuis te verkopen, bedraagt 20 %. Omwille van de overheidsmoeilijkheden zou 20 % het wensen te verkopen. Vele eventuele verkopers van een weekendhuis bezochten het afgelopen jaar hun verblijf nooit (89 %).

1.3. De politieke aspecten.

De oprichting van weekendverblijven is alleszins een naoorlogs probleem. Het grootste gedeelte van de verblijven werd opgericht na 1960, met een vrij sterke stijging van 1965 af en een echte piek in het begin van de jaren '70.

De diverse betrokkenen gaan ervan uit dat er in het begin van de jaren '70 tussen 20 000 en 25 000 weekendverblijven stonden. Dit cijfer wordt ook bevestigd door het aantal "regularisatieaanvragen" die tegen 1 november 1974 werden ingediend : nl. $\pm$ 22 000.

Van 1975 tot 1980 liep de aangroei van het aantal weekendverblijven sterk terug, om na 1980 zeer miniem te worden. Algemeen wordt aangenomen dat de economische crisis hieraan zeker niet vreemd is.

Thans mag - volgens dit onderzoek - het aantal weekendverblijven geraamd worden op een 33.000, waarvan ongeveer 16.000 buiten de erkende zones.

In het kader van de werkgroep weekendverblijven, die in 1980 startte op initiatief van de KBS, wilde de stichting vanuit haar onpartijdige opstelling met diverse betrokkenen, met name het Nationaal Komitee Weekendverblijven (NKW) en de Bond Beter Leefmilieu (BBL), samen laten zoeken naar een oplossing voor het probleem van de weekendverblijven.

Ondanks de geleverde inspanningen kwam men binnen deze werkgroep tot geen oplossingen; tussen de standpunten van BBL en NKW bestaat geen overeenstemming.

Wat zijn de huidige standpunten van beide betrokken partijen ?

1.3.1. Het Nationaal Komitee Weekendverblijven

Het standpunt van het NKW kan wellicht het best toegelicht worden aan de hand van de concrete oplossing die het gezocht heeft voor de weekendverblijven gelegen op het grondgebied van de gemeente Stekene. Het NKW sloot op 28 augustus 1984, een overeenkomst af met het gemeentebestuur van Stekene, waarin het toekomstige statuut van de ongeveer 1 000 weekendverblijven die binnen de gemeente gelegen zijn geregeld wordt.

De eerste weekendverblijven in Stekene werden opgetrokken aan het eind van de jaren vijftig / het begin van de jaren zestig. De gemeentelijke overheid trad in het verleden niet al te hard op tegen de overtreders. Begin van de jaren '80 stonden in Stekene dan ook een 1000-tal verblijven. Ongeveer 600 hiervan bevonden zich wel in één van de 39 kleine zones voor verblijfsrecreatie die het gewestplan voorziet.

In de loop van mei 1983 ging het nieuwe gemeentebestuur van Stekene echter over tot een hardere vorm van actie en liet een 15-tal verblijven, gelegen buiten de erkende zones, verzegelen. Dit bracht een heftige reactie van het NKW teweeg, dat echter tegelijkertijd aan het gemeentebestuur voorstelde via onderhandelingen een globale oplossing na te streven voor alle verblijven. Deze besprekingen leidden inderdaad tot een principiële akkoord tussen beide partijen. De inhoud hiervan kan als volgt worden samengevat.

- De gemeente Stekene verklaart zich bereid via BPA's enkele van de huidige zones voor verblijfsrecreatie uit te breiden.
- Alle bouwovertreedingen van na 1 januari 1983 (aanvangsdatum van de gemeentelijke legislatuur), gepleegd zowel binnen als buiten de te regulariseren zones voor verblijfsrecreatie, zullen aanleiding geven tot verzegeling.
- Verblijven die illegaal werden opgericht buiten landbouw- of natuurgebieden, zullen individueel worden bekeken. Deze verblijven kunnen blijven staan op voorwaarde dat ze werden opgericht vóór het bestaan van wetgeving terzake en/of hun eigenaar in 1974 een regularisatiedossier indiende.
- Illegale verblijven gelegen in landbouw- of natuurgebieden moeten worden verwijderd.
- Constructies van na november 1978 (het in werking treden van het gewestplan) die niet kaderen in de onder het eerste punt voorziene BPA's, moeten worden verwijderd.
- De gemeente Stekene zal ook werk maken van de inrichting van een ontginningsgebied dat op het gewestplan nabestemming verblijfsrecreatie kreeg.

In de praktijk betekent dit akkoord dat van de 1 000 verblijven er ongeveer 700 zullen kunnen blijven bestaan. Ongeveer 250 verblijven zullen moeten worden afgebroken. NKW wilde deze afbraak koppelen aan het voorstellen van vervangingsgronden, maar kreeg hiervoor geen akkoord van de gemeente. Het NKW blijft bereid besprekingen te voeren gemeente per gemeente, om zo globale oplossingen te bereiken.

Cruciaal voor het NKW blijven : de datum van oprichting van het weekendverblijf en het al dan niet indienen van een regularisatiedossier. Het NKW zal steeds streven naar behoud van verblijven waarvoor in 1974 een regularisatiedossier werd ingediend.

1.3.2. De Bond Beter Leefmilieu

Bij de bepaling van haar standpunt met betrekking tot de bestaande illegale verblijven gaat BBL als overkoepelende milieuorganisatie uit van de waarde van de gebieden in kwestie.

- De gerangschikte landschappen dienen te allen prijze gevrijwaard en gezuiverd. Aangezien het hier om een numeriek kleine groep van verblijven gaat, kan desgevallend gezocht worden naar oplossingen geval per geval.
- Voor wat de natuurreservaten betreft wordt een onderscheid gemaakt. Verblijven die werden opgetrokken na 1 november 1974, datum van de regularisatieaanvraag, moeten worden verwijderd. Verblijven die werden opgetrokken voor die datum kunnen worden geduld tot de huidige eigenaar zijn verblijf opgeeft. Verkopen of verervingen worden dus niet toegelaten en de huidige eigenaars krijgen ook zeker geen voorkeurbehandeling.
- Voor wat de natuurgebieden betreft, wordt de stelling van de reservaatgebieden gehandhaafd. Hier kan echter over een langere termijn worden gewerkt, in functie van de inrichting en de mogelijkheden van de oranje zones.
- In verband met de woonuitbreidingsgebieden en de landbouwgebieden wordt gesteld dat alle verblijven, opgericht na het inwerkingtreden van de gewestplannen, moeten worden verwijderd. Voor de verblijven opgericht voor de inwerkingtreding kan worden nagegaan of deze stedenbouwkundig in orde kunnen worden gebracht.

Zoals hoger gesteld is dit standpunt vooral gebaseerd op de waarde van de diverse gebieden waarin de verblijven gelegen zijn. De BBL gaat ervan uit dat de wettelijke bescherming die aan bepaalde gebieden gegeven wordt ook realiteit moet worden. BBL houdt wel in zekere mate rekening met de datum van oprichting van de verblijven, nl. vóór of na 1 november 1974, maar dan voornamelijk met het oog op het bepalen van een min of meer soepele behandeling.

2. Een aantal beleidsscenario's (1)

Voorafgaande opmerkingen

- Tegen eigenaars die hun weekendverblijf oprichtten vóór de wet op de stedenbouw van 29 maart 1962 kan niet meer juridisch worden opgetreden. Vóór het in voege treden van deze wet werd een bouwovertreding immers beschouwd als een ogenblikkelijk misdrijf.
Het zou hier wel gaan om een relatief kleine groep verblijven. Dezelfde opmerking geldt voor aanvankelijk illegaal opgetrokken verblijven van na 29 maart 1962 die nadien toch vergund werden. Wanneer de overheid dergelijke verblijven zou willen laten verwijderen blijft alleen onteigening over.

(1) Voor de samenstelling van deze scenario's ging de Stichting uit van haar vroegere ervaringen met de Werkgroep weekendverblijven en van de onderzoeksresultaten. De voorstellen die geformuleerd werden, werden besproken met een aantal deskundigen.

- De illegaal opgerichte weekendverblijven vormen één categorie bouwovertradingen. Hiernaast zijn er echter ook villa's, commerciële uitbatingen e.a. opgericht zonder vergunning. In dit verband dient te worden bepaald of de voorgestelde maatregelen betrekking zouden hebben op alle illegaal opgerichte bouwwerken in de betreffende zones dan wel alleen op de weekendverblijven.

Een globale aanpak versus een gedifferentieerde aanpak.

Bij een globale aanpak wordt een oplossing vooropgesteld die dezelfde is voor alle eigenaars van weekendverblijven (desgevallend van illegale bouwwerken). Bij een gedifferentieerde aanpak daarentegen wordt rekening gehouden met alle of een aantal nu volgende factoren :

- de ligging van het weekendverblijf; welke zone op het gewestplan;
- de datum van oprichting van het verblijf;
- de goede of kwade trouw van de oprichtende eigenaar;
- de houding van het gemeentebestuur op wiens grondgebied het verblijf gelegen is;
- de bezettingsgraad, het aantal verblijven gelegen in een bepaald gebied.

In de globale aanpak refereert het gelijkheidsbeginsel naar het bezit van een weekendverblijf; bij de gedifferentieerde aanpak worden een aantal categorieën gevormd van eigenaars die zich in een gelijkaardige positie bevinden.

Een wettelijke basis voor illegaal opgetrokken weekendverblijven.

Wanneer beslist wordt, binnen welk scenario ook, illegaal opgerichte verblijven te laten staan, dient hieraan een wettelijke basis te worden gegeven. Dit kan op diverse manieren.

- Voor verblijven bv. gelegen in een woonuitbreidingsgebied kan een aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften volstaan.
- Een andere mogelijkheid bestaat in de opstelling van een BPA dat naar recente rechtspraak van de Raad van State binnen bepaalde grenzen mag afwijken van het gewestplan. De vraag kan hier gesteld worden of dit geen oneigenlijk gebruik van het BPA inhoudt.
- Een derde mogelijkheid wordt gevormd door de inherzieningstelling van de gewestplannen.

De twee laatste mogelijkheden vergen zeker heel wat tijd.

Illegaal opgetrokken verblijven laten verwijderen.

Wanneer de overheid beslist dat illegaal opgerichte verblijven verwijderd moeten worden kan in de eerste plaats de in de wet op de stedenbouw voorziene procedure worden gevolgd. (Hoger werd reeds voorbehoud gemaakt voor de verblijven van voor '62 en de illegale, later vergunde verblijven). Deze mondt principieel uit op een vonnis waarin het herstel in de voorgaande toestand wordt bevolen. De daadwerkelijke uitvoering van zo'n vonnis door de overheid, op kosten van de veroordeelde wanneer deze laatste zelf weigert af te breken, vormt kennelijk een probleem. Hiervan getuigen de talloze vonnissen die nog steeds op uitvoering wachten. Voor de toekomst kan het systematisch vorderen van een dwangsom een uitkomst bieden, in de mate dat de rechters ze ook effectief zullen toekennen. Ook de dwangsom zal echter slechts tot goede resultaten leiden wanneer ze tijdig geïnd wordt door de overheid : dit vergt een nauwkeurige administratie. Andere mogelijkheden om illegale verblijven te laten verwijderen zijn : het invoeren van een uitdovend gebruiksrecht en het heffen van belasting.

Uitdovend gebruiksrecht.

Dit systeem kan als volgt omschreven worden. De overheid laat de huidige eigenaars van illegale verblijven ongemoeid : hun overtreding wordt als het ware geduld. Bij het overlijden van de huidige eigenaars echter, moeten de verblijven onmiddellijk worden verwijderd, vererving is dus niet meer mogelijk. Ook zouden de huidige eigenaars niet meer mogen verkopen.

De uitwerking van zo'n systeem van uitdovend gebruiksrecht veronderstelt het sluiten van een overeenkomst met elke eigenaar individueel. Zo'n overeenkomst kan bv. inhouden dat de eigenaar zijn grond afstaat aan de gemeente maar er nog het genot van heeft zo lang hij leeft, een soort vruchtgebruik dus. De overheid kan de grond ook aankopen tegen de geschatte waarde en ook dan een gebruiksrecht toekennen.

Dit systeem kan slechts werken wanneer de overheid de eigenaar voor de keuze stelt : ingaan op het voorstel van uitdovend gebruiksrecht of het verblijf daadwerkelijk zien afgebroken worden. Een uitgebreide administratie zal wel noodzakelijk zijn, evenals een nauwe samenwerking met de gemeenten. Ook zal de overheid zelf moeten instaan voor het afbreken van de verblijven.

Het uitdovend gebruiksrecht biedt zeker geen oplossing op korte termijn. Uit het sociologisch onderzoek bleek echter dat het grootste aantal eigenaars reeds de middelbare leeftijd bereikt heeft, zodat men kan stellen dat over ongeveer 20 jaar heel wat verblijven verwijderd zullen kunnen worden.

Belasting op illegale bouwwerken.

Dit systeem houdt in dat een extra belasting geheven wordt op het bezit van een illegaal weekendverblijf of beter een illegaal bouwwerk. Een dergelijke belasting zou best geheven worden op niveau Vlaanderen. In afwachting van een eigen fiscaliteit zou echter kunnen getracht worden dit systeem ingang te laten vinden via de provincies en de gemeenten.

De eigenaar van een illegaal gebouw zou dus een jaarlijks terugkerende, voldoende zware belasting moeten betalen, tot hij het bewijs kan leveren dat hij zijn gebouw heeft afgebroken, bv. met een attest opgesteld door de politie van de gemeente waar het verblijf gevestigd was. Op dat ogenblik zou de belasting automatisch niet meer verschuldigd zijn voor de toekomst.

Dit systeem vergt een minimum aan administratie van de overheid en kan op korte termijn effect hebben. Het is ook de eigenaar zelf die moet afbreken. De enige vraag die haar kan gesteld worden, desgevallend aan de Raad van State, is of dit systeem geen oneigenlijk gebruik van de fiscaliteit betekent.

De provincies en/of gemeenten zouden op hun begroting een bedrag, gelijk aan de geraamde opbrengst van deze belasting, kunnen inschrijven, bestemd voor de uitbouw van recreatieve structuren of voor de aankoop van weekendgronden die tegen de geraamde waarde worden verderverkocht.

Een scenario voor een meer gedifferentieerde aanpak.

De hoger toegelichte systemen om weekendverblijven te behouden of te laten verwijderen kunnen alle in een globale aanpak kaderen. Een meer gedifferentieerde aanpak is zoals gezegd een tweede mogelijkheid : volgt nu een model van zo'n aanpak.

- een eerste categorie wordt gevormd door de verblijven opgericht vóór 29 maart 1962 of na deze datum maar met vergunning. Deze verblijven blijven staan tenzij de overheid bv. met het oog op de totale zuivering van een gebied onteigening overweegt.
- tweede categorie : verblijven opgericht na 29 maart 1962 maar vóór 1 november 1974 en waarvoor een regularisatiedossier werd ingediend: hier zou een uitdovend gebruiksrecht worden voorgesteld.
- derde categorie : verblijven van vóór 1 november 1974 waarvoor geen regularisatiedossier werd ingediend en verblijven opgericht na 1 november 1974. Deze verblijven zouden allemaal individueel worden bekeken. In een groot aantal gevallen van onverantwoorde inplanting zal een vonnis tot afbraak worden uitgelokt. In een aantal andere gevallen zal ook hier een uitdovend gebruiksrecht

worden toegestaan. Het al dan niet laten verwijderen zou afgewogen worden aan de hand van voornamelijk volgende elementen.

- de ligging van het verblijf (uiterst waardevol of minder waardevol gebied)
- de concentratie : het aantal verblijven gelegen in het betreffende gebied
- de mogelijke herhuisvesting in de min of meer onmiddellijke omgeving.

Een advies van het lokale gemeentebestuur is zeker wenselijk. In dit model wordt dus in de eerste plaats rekening gehouden met de datum van oprichting : op basis hiervan wordt een min of meer soepele houding voorgesteld. De eigenaars van categorie twee, die destijds hoopten hun verblijf geregulariseerd te zien, krijgen een uitdovend gebruiksrecht. De eigenaars van categorie drie worden strenger behandeld : er wordt nagegaan of het werkelijk verantwoord is hun verblijf te laten staan, zoniet wordt een vonnis uitgelokt dat afbraak inhoudt.

Deze gedifferentieerde aanpak vergt zeer veel administratief werk, om de categorieën af te bakenen, overeenkomsten af te sluiten, vonnissen uit te voeren, Het ruimtelijk effect zal ook pas op termijn zichtbaar zijn.

Andere modellen zijn hier denkbaar. Zo kan men bv. bij het bepalen van de categorieën uitgaan van de ligging op het gewestplan of de concentratie in een bepaald gebied. De eigenaars zullen dergelijke modellen waarschijnlijk als minder rechtvaardig ervaren, gezien de verwachtingen die gesteld werden in 1974.

De herhuisvesting van de eigenaars van illegale verblijven.

Tijdens de besprekingen van de werkgroep weekendverblijven werd herhaaldelijk gepraat over het herhuisvesten in de erkende zones van eigenaars die hun verblijf moeten afbreken. Deze herhuisvesting was inderdaad haalbaar binnen de huidige gewestplannen, voor de eerste categorie waarover onderhandeld werd nl. de verblijven gelegen in beschermde landschappen en reservaatgebieden. Het ging hier immers slechts om ongeveer 1 000 verblijven. Met de huidige zones voor verblijfsrecreatie ingetekend op onze gewestplannen, is een herhuisvesting van alle eigenaars van illegale verblijven totaal onmogelijk. De oppervlakte van deze zones is hiervoor totaal ontoereikend. Herhuisvesting zal dus nooit systematisch kunnen worden aangeboden. Men kan zich alleen de vraag stellen of bv, dit aanbod alleen zou kunnen gedaan worden aan eigenaars van vóór 1974 met regularisatiedossier.

Bijkomende beleidsaanbevelingen.

- Er kan gedacht worden aan de opstelling van een structuurschets "Weekendverblijfszones", in het kader van het structuurplan Vlaanderen. In het kader van zo'n structuurschets zouden dan bepaalde bestemmingen geherdefinieerd kunnen worden.
- Het opdelen van gronden gelegen in waardevolle gebieden in percelen van minder dan 1 ha, zou vergunningsplichtig moeten worden gemaakt. Potentiële gevarenezones zouden op deze manier extra kunnen worden gecontroleerd.
- Een algemene meldingsplicht zou kunnen worden ingevoerd. Zowel de eigenaar die verkoopt, de adverteerder als de notaris zouden in elk geschrift de bestemming volgens het gewestplan van de betreffende grond moeten vermelden. Aangepaste sancties moeten worden voorzien.

Bijlage 2 : voorstel voor het opmaken van een inventaris

Deze bijlage wil enkel een mogelijk voorstel geven voor het opmaken van een inventaris van de weekendverblijven.

Dit voorstel bouwt voort op de methodiek die is uitgewerkt in het kader van het pilootproject 'knelpuntgemeenten'. Uit de evaluatie van de destijds gehanteerde methodiek bleek deze methode in de praktijk werkbaar. Wel werden enkele vereenvoudigingen en verfijningen aangebracht.

Dit voorstel gaat uit van een aantal kenmerkende feitelijke en juridische gegevens om de clusters weekendverblijven vervolgens in hun ruimtelijke context te positioneren (dit wordt cartografisch in beeld gebracht, samen met de elementen van de bestaande ruimtelijke structuur in de ruime omgeving van de cluster). Verder worden best de reeds eerder ingenomen beleidsstandpunten van de gemeente of eventuele andere overheidsinstanties aangegeven.

1 Typering cluster (feitelijke gegevens)

Aan de hand van gegevens over de concrete lokalisatie, de bestemming op het gewestplan, de plaatselijke inrichting en nutsvoorzieningen en de fysieke kenmerken van de weekendverblijven wordt getracht een beeld te krijgen van de betreffende cluster en de daaraan gekoppelde problematiek. Uiteraard is het ook belangrijk te weten of en welke weekendverblijven permanent bewoond zijn. De ruimtelijke impact van permanente bewoning is immers groter dan deze van verblijfsrecreatie, aangezien dagelijkse woonactiviteiten automatisch een grotere dynamiek voortbrengen in het betrokken gebied.

Aan de hand van een aantal vragen wordt gepeild naar de 'identiteit' van de betreffende cluster. De vragen zijn gericht op een globaal antwoord (percentage, grootteorde) voor elke cluster en niet voor elk individueel weekendverblijf binnen de cluster. Uiteraard zal een grotere detailgraad de volgende stappen wel vereenvoudigen.

1. Uit hoeveel (grootteorde) weekendverblijven bestaat de cluster?
2. Zijn er weekendverblijven permanent bewoond? Zo ja, hoeveel bedraagt het aandeel (percentsgewijs) van de permanent bewoonde weekendverblijven ten opzichte van het totaal aantal weekendverblijven? Indicaties zijn onder andere: inschrijving in bevolkingsregister, bewoning in de winter, sluiting van de (georganiseerde) cluster weekendverblijven in de winter, afsluiting van electriciteits- en watertoevoer in de winter, postbedeling en huisvuilophaling per weekendverblijf binnen de cluster, omvang en materiaalgebruik,...). Indien er concentraties van permanent bewoonde weekendverblijven zouden zijn binnen de bepaalde clusters is het wenselijk deze (minstens) cartografisch aan te geven.
3. Om welk 'type' van weekendverblijven gaat het (stacaravans, chalets, stenen huizen (of kleine villa's) betonnen constructies,...) ?
4. In welke staat verkeren de weekendverblijven? (onverzorgd, bouwvallig, goed onderhouden, recent herbouwd/vernieuwd,...)
5. Hoe gebeurt de ontsluiting van het terrein? (privéweg, openbare weg, verharde weg, onverharde weg, parkeervoorzieningen,...)

Behalve een algemene overzichtskaart (topografische kaart, bij voorkeur op schaal 1/25 000) met alle clusters per gemeente is het aangewezen om ook per cluster weekendverblijven een kaart (op kadasterniveau) te leveren waarop de interne inrichting van de cluster leesbaar is en waarop eventuele concentraties van permanente bewoning in bepaalde delen van de cluster worden aangegeven. Ook gemeenschappelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een speeltuin of een visvijver kunnen hierop gelokaliseerd worden. Indien er in de cluster weekendverblijven grote verschillen zouden bestaan in typologie van de constructies kan het ook aangewezen zijn om concentraties van een bepaalde typologie aan te duiden in bepaalde delen van de cluster.

In de nog op te maken richtlijnen voor de gemeenten zullen afspraken worden gemaakt met betrekking tot de eventuele verstrekking van digitale gegevens.

2 Juridische gegevens

Een analyse van de juridische toestand van de clusters weekendverblijven is noodzakelijk. De juridische gegevens zijn onder meer van wezenlijk belang bij het zoeken naar juridische oplossingen voor de permanent bewoonde en de onvergunde weekendverblijven.

Aan de hand van volgende vragen kunnen de belangrijkste juridische gegevens van de cluster weekendverblijven worden geïnventariseerd.

1. In welke bestemming volgens het gewestplan is de cluster gelegen? (Indien de cluster in meerdere gewestplanbestemmingen ligt, wordt per bestemming aangegeven hoeveel percent van de cluster erin gelegen is.) Het gedeelte dat in een door de resolutie opgesomd kwetsbaar gebied ligt, komt niet in aanmerking voor de volgende stappen.
2. Ligt de cluster in een goedgekeurd BPA of een goedgekeurde verkaveling? Indien ja, geef de naam of nummer en de datum van goedkeuring hiervan. In geval van een goedgekeurd BPA, welke bestemming heeft het betrokken gebied volgens het BPA gekregen?
3. Zijn de weekendverblijven vergund (eventueel percentage op het totaal aangeven), werden ze opgetrokken volgens de afgeleverde vergunning, wat hun omvang betreft en worden ze gebruikt overeenkomstig de vergunde functie (eventueel percentage van de niet conforme opgeven).
4. Zijn er overtredingen vastgesteld? In eerste instantie volstaat het om een globaal beeld (percentsgewijs) te verkrijgen van de clusters en de eventuele overtredingen. Indien er al gerechtelijke uitspraken (vonnissen/arresten) zijn gevallen, is het noodzakelijk deze per individueel weekendverblijf aan te geven.

3 Ruimtelijke positionering

Voor een ruimtelijk gedifferentieerde oplossing op maat van de problematiek van de betreffende cluster weekendverblijven is kennis van de bestaande ruimtelijke structuur vereist.

Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de gemeenten die beschikken over een (goedgekeurd) ruimtelijk structuurplan en de gemeenten die nog niet ver genoeg gevorderd zijn in het structuurplanningsproces. Zoals in een aantal andere gevallen (campingdecreet, zonevreemde bedrijven, zonevreemde woningen) kan ook m.b.t. de weekendverblijven, gelet op de dringende noodzakelijkheid van een oplossingsgerichte aanpak, afgeweken worden van de principiële inbedding in het structuurplanningsproces.

Voor de gemeenten met een (goedgekeurd) structuurplan is het duidelijk dat de clusters weekendverblijven aan de hand van de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur in het informatief gedeelte kunnen worden gepositioneerd in hun ruimtelijke context. De clusters weekendverblijven worden afgewogen ten aanzien van de opties voor het gewenst ruimtelijk beleid en de gewenste ruimtelijke structuur. Daarbij zijn naast de relevante ontwikkelingsperspectieven voor de gewenste toeristisch-recreatieve structuur vooral ook de ontwikkelingsperspectieven voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelruimte waarin de cluster weekendverblijven gelegen is relevant. Een gebiedsgerichte benadering van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelruimte laat toe om de clusters weekendverblijven ruimtelijk af te wegen.

Voor gemeenten die beschikken over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan zal de afweging alleszins duidelijk moeten gekaderd worden in dit structuurplan en zal de eventuele opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan in functie van (bepaalde) clusters in een later stadium een aanknopingspunt in het gemeentelijk structuurplan moeten hebben.

Voor de gemeenten die nog niet ver genoeg gevorderd zijn met hun structuurplanningsproces worden een aantal vragen aangereikt om een beeld te krijgen over de clusters weekendverblijven en hun ruimtelijke positionering. De bedoeling van deze vragen is niet ze één voor één te beantwoorden. Het

is wel de bedoeling dat een kaart wordt opgemaakt waarop elementen van de bestaande ruimtelijke structuur worden weergegeven en waarop tevens de clusters weekendverblijven worden gesitueerd. Aan de hand van het antwoord op onderstaande vragen moet het mogelijk zijn na te gaan welke elementen van de natuurlijke structuur, de bosstructuur en de nederzettingsstructuur structurerend zijn voor de bestaande ruimtelijke structuur in de omgeving van de clusters weekendverblijven. Het behoud van de clusters kan vervolgens worden afgewogen vanuit de ruimtelijke elementen van de omgeving:

1. Ligt de cluster in of in de onmiddellijke omgeving van een rivier-of beekvallei?
2. Ligt de cluster in of in de onmiddellijke omgeving van een gebied met natuurwaarden (bijvoorbeeld duin-polderovergang, stuifduinrug, gebied beheerd als natuurreservaat,...)?
3. Ligt de cluster in of in de onmiddellijke omgeving van een vogelrichtlijngebied of een habitatrichtlijngebied?
4. Ligt de cluster in of in de onmiddellijke omgeving van een aaneengesloten akker-en weilandgebied? Zo ja, typeer en/of differentieer het landbouwgebied (bouwvrij, veel of weinig landbouwgebouwen, versnipperd, grote of kleine percelen,...).
5. Ligt de cluster in of in de onmiddellijke omgeving van een groot boscomplex? Zo ja, is dit een waardevol boscomplex of is het een bos dat louter voor economische (houtproductie) of recreatieve doeleinden wordt gebruikt?
6. Ligt de cluster in of in de onmiddellijke omgeving van een beschermd landschap of een beschermd dorpsgezicht?
7. Ligt de cluster in de onmiddellijke omgeving van een woonkern of een concentratie van bebouwing?
8. Liggen er in de onmiddellijke omgeving andere recreatieve voorzieningen?
9. Is de cluster goed ontsloten/vlot toegankelijk via auto, fiets en/of openbaar vervoer?
10. Is de cluster visueel afgeschermd van de omgeving (buffer,...)?

Voor alle duidelijkheid wordt herhaald dat het niet de bedoeling is al deze vragen te beantwoorden. De vragen zijn vooral bedoeld als aanzetten om de voor de gemeente structuurbepalende elementen van de bestaande ruimtelijke structuur te detecteren en in kaart te brengen.

4 Planningscontext en reeds vroeger ingenomen beleidsstandpunten

In vele gemeenten is de problematiek van de weekendverblijven reeds lang bekend. Ook in het verleden zijn wellicht beleidsstandpunten ingenomen. Het is belangrijk om deze weer te geven en om eventuele verschillen met het huidige beleid daarbij aan te geven.

Indien er in het verleden door de gemeente reeds acties werden ondernomen in functie van mogelijke oplossingen van bepaalde clusters weekendverblijven worden die ook best weergegeven.

Bijlage 3 : VOORONTWERP VAN VERORDENEND KADER

BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING HOUDENDE VASTSTELLING VAN EEN
ALGEMENE STEDENBOUW-KUNDIGE VERORDENING INZAKE
STEDENBOUWKUNDIGE VOOR-SCHRIFTEN VOOR OPENLUCHTRECREATIEVE
VERBLIJVEN EN DE INRICHTING VAN GEBIEDEN VOOR DERGELIJKE VERBLIJVEN

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid op artikel 54;

Gelet op het advies van de Vlaamse Commissie voor Ruimtelijke Ordening, gegeven op (datum)

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

Hoofdstuk I. Algemene bepalingen

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder **openluchtrecreatief verblijf**, elke al dan niet verplaatsbare constructie die uitsluitend bestemd is voor een in de tijd onderbroken verblijf in het kader van de vrijetijdsbesteding.

Art. 2. §1. Dit besluit is van toepassing op openluchtrecreatieve verblijven, ongeacht of ze al dan niet gegroepeerd worden ingeplant, waarvan de oprichting overeenkomstig artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, vergunningsplichtig is en die gelegen zijn in bestemmingsgebieden waar verblijfsrecreatie is toegestaan maar permanent wonen niet toegelaten is.

§ 2. Dit besluit is niet van toepassing op openluchtrecreatieve verblijven die gelegen zijn:

- 1° binnen de grenzen van een rechtsgeldige verkaveling voor openluchtrecreatieve verblijven, vergund vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit, of van een rechtsgeldig goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan;
- 2° in het Vlaams Ecologisch Netwerk, afgebakend overeenkomstig artikel 17 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- 3° op een toeristisch uitgebaat terrein voorzover en zolang de uitbating ervan vergund is op basis van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

Dit besluit is evenmin van toepassing op constructies die bestemd zijn of worden als woonplaats in de zin van artikel 102 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 36 van het Gerechtelijk Wetboek;

Hoofdstuk II. Normen van toepassing op het openluchtrecreatief verblijf, de nutsvoorzieningen, de inplanting en de toegangswegen.

Art. 3. Elk openluchtrecreatief verblijf heeft een maximum grondoppervlakte van 60 m², en een maximum volume van 240 m³, buitenmuren, scheidingswanden, dakuitbouw, al dan niet afzonderlijke en/of ondergrondse bergingen en overdekte terrassen meegerekend.

Art. 4. Het hoogste punt van het openluchtrecreatief verblijf mag, gemeten vanaf het maaiveld, niet meer dan vijf meter bedragen.

De dakconstructie mag maximum 40 cm overkragen ten opzichte van het in artikel 3 bedoelde grondoppervlak.

Alle vanaf het openbaar domein, de aangrenzende percelen of de publiek toegankelijke wegenis zichtbare gevel- en dakvlakken moeten worden uitgevoerd met natuurlijke, onopvallende of aan het karakter van de omgeving aangepaste materialen, zoals hout, metsel- of pleisterwerk, glas, pannen, leien en stro. Constructies in betonplaten zijn niet toegelaten.

Art. 5. Niet-overdekte terrassen kunnen op minimum twee meter van de perceelsgrens en met een maximale verharding van 20 m² per openluchtrecreatief verblijf ingericht worden. Maximum één zijdelingse afsluiting ter breedte van het terras en met een hoogte van maximaal 2,00 meter is toegelaten wanneer het terras aansluit bij het verblijf.

Art. 6. Per openluchtrecreatief verblijf kan er maximum één enkele met waterdoorlaatbaar materiaal verharde parkeerplaats met een maximumafmeting van 5,5 bij 3 meter zijn. Parkeerplaatsen kunnen gegroepeerd of afzonderlijk per openluchtrecreatief verblijf worden aangelegd. Als ze gegroepeerd worden aangelegd, moeten ze afgebakend worden. Met niet-waterdoorlatende materialen verharde parkeerplaatsen zijn uitgesloten.

Art. 7 § 1. Alle aansluitingen en de distributie van electriciteit gebeuren ondergronds via een openbaar toegankelijk distributienet.

§ 2. Tanks voor gas en andere brandstoffen kunnen per perceel bovengronds opgericht worden, wanneer ze slechts een inhoud hebben van maximum 500 liter. Er is slechts één tank per openluchtrecreatief verblijf toegelaten. Deze tanks dienen met een streekeigen groenscherm afgeboord te worden indien ze niet verdekt en aansluitend aan het openluchtrecreatief verblijf worden opgesteld.

Tanks met een groter volume dan 500 liter dienen ondergronds aangebracht te worden en zo aangelegd dat ze twee of meer openluchtrecreatieve verblijven kunnen bedienen.

Art. 8 § 1. Indien er geen aansluiting is op een gezamenlijk rioolnet met afvalwaterzuiveringsinstallatie of op het openbaar rioolnet, moet elk openluchtrecreatief verblijf ten minste aangesloten zijn op een septic tank en/of een alternatief waterzuiveringssysteem. Rechtstreekse lozing van het afvalwater in open grachten is verboden.

Alle infrastructuur inzake riolering worden aangelegd volgens de in het Vlaamse gewest geldende normen van goede praktijk.

§ 2. Hemel- en oppervlaktewater dienen gescheiden van het rioleringssysteem opgevangen te worden en/of afgeleid in open grachten.

Art. 9 § 1. De totale grondoppervlakte van het openluchtrecreatief verblijf, de terrassen, private toegangswegen, parkeerplaatsen en eventuele verhardingen inbegrepen, mag nooit meer bedragen dan 1/5 van de perceelsoppervlakte. Bestaande beplanting dient maximaal behouden te blijven. Percelen die niet of schaars beplant zijn moeten hoofdzakelijk met inheems, streekeigen gewassen worden beplant met een minimum van één hoogstam en twee laagstammen per 30 m² niet-verharde oppervlakte.

§ 2. Behoudens in het geval van een groepsbouwproject of een gegroepeerde inplanting zoals bedoeld in artikel 11, mag per perceel slechts één openluchtrecreatief verblijf opgericht worden.

Er is steeds een bouwvrije strook van minstens tien meter uit de kant van de weg, waarvan drie meter, met uitzondering van een private toegangsweg van maximum drie meter breed, beplant dient te worden met streekeigen groen, bestaande uit struiken of bomen.

Behalve bij gekoppelde of geschakelde openluchtrecreatieve verblijven bedraagt de minimumafstand t.a.v. de overige perceelsgrenzen voor elk punt van het openluchtrecreatief verblijf ten minste vier meter, waarvan ten minste twee meter dient beplant met streekeigen groen, bestaande uit struiken of bomen.

§ 3. Prikkelendraad en zichtafschermende afsluitingen bestaande uit betonplaten, stenen muren, houten panelen, vlechtschermen, rietmatten en dergelijke zijn niet toegelaten, behoudens in toepassing van artikel 5.

Art. 10. Alle publieke wegen hebben een minimale breedte van vier meter. Als verharding kunnen enkel materialen die water doorlaten gebruikt worden. De aanleg van wegen in KWS-verharding of gestorte betonplaten is verboden. Een positief advies van de brandweer is vereist voor elke nieuwe weg en elke vergunningsplichtige aanpassing aan een bestaande weg.

Hoofdstuk III. Normen van toepassing op een groepsbouwproject of een voor de plaatsing van openluchtrecreatieve verblijven bestemde verkaveling.

Art. 11. § 1. Voor een groepsbouwproject of voor een gegroepeerde inplanting op een voor de plaatsing van openluchtrecreatieve verblijven bestemde verkaveling, ongeacht of de plaatsing gebeurt op of zonder afscheiding van afzonderlijke percelen, gelden de volgende voorwaarden :

- 1° is het perceel of de verkaveling aan een waterloop of waterplas gelegen dan dient een bouwvrije strook van ten minste 15 meter breedte, gemeten vanaf de oever of de gemiddelde waterlijn te worden gerespecteerd;
- 2° laat het groepbouwproject of de verkaveling gebouwen toe waarin gemeenschappelijke voorzieningen zijn ondergebracht, dan mogen die ten hoogste 100 meter verwijderd staan van enig openluchtrecreatief; tenzij ze gekoppeld zijn aan een of meer openluchtrecreatieve verblijven moeten ze met beplanting omgeven zijn;
- 3° vanaf 40 verblijven dient een aparte installatie voor gescheiden afval ingericht te worden en moet een door de gemeente goedgekeurd afvalophalingsplan bij de aanvraag gevoegd worden;
- 4° voor elke groep van minimum 20 en maximum 100 verblijven dient een brandweerpost voorzien te zijn, die wordt uitgerust overeenkomstig het advies van de plaatselijke brandweercommandant;
- 5° het aantal openluchtrecreatieve verblijven mag niet meer dan 15 per hectare bedragen, berekend over de ganse oppervlakte van het perceel of de verkaveling.¹

§ 2. De aanvragen tot het verkrijgen van een vergunning voor een voor de plaatsing van openluchtrecreatieve verblijven bestemde verkaveling worden ingediend en behandeld zoals de verkavelingen voor woningbouw.

¹ Deze norm van max. 15 verblijven/Ha heeft reeds verschillende reacties teweeg gebracht vanuit de toeristische sector. Wellicht zal hij gedifferentieerd moeten worden voor bestaande situaties, bijzondere regio's (bv. kustreek) of bijzondere projecten (bv. genre Sun-Parcs of Center-Parcs)

Hoofdstuk IV. Afwijkings- en overgangsbepalingen

Art. 12. Van de bepalingen van dit besluit kan afgeweken worden door een na de inwerkingtreding ervan goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan dat minimaal een uitspraak doet over alle in hoofdstuk 2 behandelde elementen. De Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, kan bij ministerieel besluit bijkomende voorwaarden opleggen voor deze afwijkingen.

Art. 13. Bij de verbouwing van bestaande vergunde openluchtrecreatieve verblijven kan worden afgeweken van de bepalingen van dit besluit, wanneer de handelingen, vereist voor het naleven van die bepalingen, niet in verhouding staan met de omvang van de geplande ingreep. De onevenredigheid dient in de vergunningsbeslissing te worden gemotiveerd.

In afwijking van artikel 3 en artikel 9, § 2, tweede lid, gelden voor de bestaande te regulariseren openluchtrecreatieve verblijven, die zonder vergunning zijn opgericht vóór 1 november 1974 en waaraan sedertdien geen vergunningsplichtige werken werden uitgevoerd, de volgende overgangsbepalingen :

- 1° de afstand tussen de constructies, gelegen op verschillende percelen, dient minstens 4 meter te bedragen, ongeacht de loop van de perceelsgrens;
- 2° het openluchtrecreatief verblijf mag een maximum grondoppervlakte van 80 m² en een maximum volume van 300 m³ hebben, al dan niet overdekte terrassen van maximum 20 m² en een bergplaats van maximum 18 m² niet meegerekend;
- 3° constructies ingeplant binnen de in artikel 9, § 2 bedoelde achteruitbouwstrook zijn aanvaardbaar op voorwaarde dat een wegbreedte van minstens 4 meter gewaarborgd is.

De in het eerste en het tweede lid opgenomen overgangsbepalingen vervallen voor het perceel of, in voorkomend geval, voor het verblijf in kwestie, bij de vervanging van het openluchtrecreatief verblijf. De in het tweede lid opgenomen overgangsbepalingen vervallen bovendien voor het perceel of, in voorkomend geval, voor het verblijf in kwestie, bij de verbouwing van het openluchtrecreatief verblijf na 1 november 1974, behoudens wanneer het gaat om de uitvoering van onderhouds- of instandhoudingswerken, zoals bedoeld in § 1, eerste lid van voormeld artikel 99 of in het eerste lid van artikel 195 bis van het decreet van 19 mei 1999, zoals aangevuld door het decreet van 13 juli 2001.

Hoofdstuk V. Slotbepalingen

Art. 14. Behoudens voor de eventuele toepassing op de in artikel 2, §2, 1° en 3° vermelde verblijven en constructies, worden opgeheven, wat het Vlaamse Gewest betreft:

- 1° het koninklijk besluit van 30 oktober 1973 betreffende de weekendverblijfparken;
- 2° het koninklijk besluit van 31 december 1975 betreffende de weekendverblijfparken in de kustgemeenten;
- 3° de ministeriële omzendbrief van 26 februari 1974 betreffende de weekendverblijfparken;
- 4° de ministeriële omzendbrief van 20 januari 1978 in verband met de in overtreding opgerichte weekendverblijven.

Art. 15. De Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel,