

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



Zitting 2001-2002

9 juli 2002

VOORSTEL VAN DECREET

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

**houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999
houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet
betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996**

AMENDEMENTEN

voorgesteld na indiening van het verslag

Zie :

1203 (2001-2002)

- Nr. 1 : Voorstel van decreet
- Nrs. 2 en 3 : Amendementen
- Nr. 4 : Verslag

AMENDEMENT Nr. 18

**voorgesteld door de heren Gerald Kindermans,
Jef Van Looy, Jan Laurys, Jos De Meyer
en Carl Decaluwe**

Artikel 6

In de voorgestelde tekst van artikel 145, § 1, eerste lid, 4° schrappen.

VERANTWOORDING

De heropbouw van een gebouw (zonevrije woning of bedrijfsgebouw) na geheel of gedeeltelijke vernieling of beschadiging door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar om, moet in alle gebieden, ook in de kwetsbare gebieden, mogelijk zijn.

AMENDEMENT Nr. 19

**voorgesteld door de heren Gerald Kindermans,
Jef Van Looy, Jan Laurys, Jos De Meyer
en Carl Decaluwe**

Artikel 6

In de voorgestelde tekst van artikel 145, § 1, eerste lid, 5° vervangen door wat volgt :

“5° in het geval van woningbouw en het een herbouw betreft mag de woning met hetzelfde volume als ervoor heropgetrokken worden. Indien van de aanvraag gebruik wordt gemaakt om de woning uit te breiden wordt de aanvraag beperkt tot een maximaal bouwvolume van 850 m³ en mag deze uitbreiding een volumevermeerdering met 100% niet overschrijden. Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal ;”.

VERANTWOORDING

Er is geen enkele reden om een vroeger vergunde woning naar aanleiding van een ramp te dwingen tot een kleinere herbouw, zeker wanneer decretaal hiervoor geen enkele schadevergoeding is voorzien die het vermogensverlies van de eigenaar compenseert. Bovendien riskeert een dergelijk

verbod karakteristieke gebouwen uit het landschap te doen verdwijnen, zoals grote landelijke herenhuizen, pastorieën of kleine kasteeltjes.

Het maximaal toegelaten bouwvolume voor uitbreiding van een woning na een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar om, wordt gelijk gebracht met het maximaal toegelaten bouwvolume voor een gewone uitbreiding van een zonevrije woning, zoals vermeld in artikel 145bis, namelijk 850 m³.

AMENDEMENT Nr. 20

**voorgesteld door de heren Gerald Kindermans,
Jef Van Looy, Jan Laurys, Jos De Meyer
en Carl Decaluwe**

Artikel 6

In de voorgestelde tekst van artikel 145, § 1, het laatste lid schrappen.

VERANTWOORDING

Het gebouw doorstond eerder reeds de toets van de “bestaanbaarheid”. Bij heikracht een nieuwe toetsing toelaten brengt alleen rechtsonzekerheid teweeg en mogelijke interpretaties die kunnen leiden tot het weigeren van een herbouwvergunning.

AMENDEMENT Nr. 21

**voorgesteld door de heren Gerald Kindermans,
Jef Van Looy, Jan Laurys, Jos De Meyer
en Carl Decaluwe**

Artikel 6

In de voorgestelde tekst van artikel 145, § 2, eerste lid, 2° schrappen.

VERANTWOORDING

De regeling voor de bijkomende vergoeding bij verbod op heropbouw wordt zogenaamd vereenvoudigd, want er moet geen vergunning meer geweigerd worden, gezien het decreet in artikel 145, § 1, 4° toch bepaalt dat er geen heropbouw meer mag in bepaalde stedenbouwkundige kwetsbare gebieden. De vergoeding bovenop de verzekering wordt dus betaald als het gebouw in een zone met heropbouwverbod ligt, zones bepaald in § 1, 4°. Hierbij is over het hoofd gezien dat ook in de andere gebieden een vergunning tot wederopbouw kan geweigerd worden. Volgens de nieuwe tekst zou zo een eigenaar helemaal geen aanvullende vergoeding kunnen krijgen, want hij ligt niet in een zone met absoluut heropbouwverbod.

AMENDEMENT Nr. 22

**voorgesteld door de heren Gerald Kindermans,
Jef Van Looy, Jan Laurys, Jos De Meyer
en Carl Decaluwe**

Artikel 6

Aan de voorgestelde tekst van artikel 145, § 2, na het eerste lid, een nieuw lid invoegen, dat luidt als volgt :

"Een eigen verzekeraar bekomt een zelfde vergoeding, op basis van een schatting van een expert, als de vergoeding zou geweest zijn indien er een verzekering afgesloten was tegen nieuwbouwwaarde."

VERANTWOORDING

Een verzekering voor een woning is wettelijk geen verplichting, men kan ook zijn 'eigen verzekeraar' zijn, en hiervoor desnoods een bedrag aan de kant leggen, in plaats van naar een verzekeraar te stappen. In dit geval krijgt men dus bij verbod op heropbouw geen frank van de overheid. Dit lijkt niet billijk. Een 'eigen verzekeraar' zou een zelfde vergoeding moeten bekomen, op basis van een schatting van een expert, als de vergoeding zou geweest zijn indien er een verzekering afgesloten was tegen nieuwbouwwaarde.

AMENDEMENT Nr. 23

**voorgesteld door de heren Gerald Kindermans,
Jef Van Looy, Jan Laurys, Jos De Meyer
en Carl Decaluwe**

Artikel 7

In de voorgestelde tekst van artikel 145bis, § 1, eerste lid, 4°, vóór de huidige tekst, de woorden "het uitbreiden van een bedrijfsgebouw kan slechts leiden tot een volumevermeerdering van 25%, tenzij" invoegen.

VERANTWOORDING

Een nieuw punt wordt ingevoerd voor uitbreiding van zonnevrije bedrijfsgebouwen. Er wordt voorzien dat de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen met maximum 25% mag worden vergroot.

AMENDEMENT Nr. 24

**voorgesteld door de heren Gerald Kindermans,
Jef Van Looy, Jan Laurys, Jos De Meyer
en Carl Decaluwe**

Artikel 7

In de voorgestelde tekst van artikel 145bis, § 1, het laatste lid schrappen.

VERANTWOORDING

Het lid dat beperkingen inhoudt voor de kwetsbare gebieden wordt geschrapt (zoals in het voorstel van decreet zonnevrije woningen van de CD&V).

AMENDEMENT Nr. 25

**voorgesteld door de heren Gerald Kindermans,
Jef Van Looy, Jan Laurys, Jos De Meyer
en Carl Decaluwe**

Artikel 7bis (nieuw)**Een nieuw artikel 7bis invoegen, dat luidt als volgt :***“Artikel 7bis*

In artikel 145bis, § 2, eerste lid, wordt na de eerste streep een streep ingevoegd die luidt als volgt :

- het wijzigen van het gebruik van een bestaand vergund, eventueel leegstaand, landbouwbedrijf, landbouwbedrijfswoning, of een bestaande, vergunde, eventueel leegstaande woning, die volgens het gewestplan niet gelegen zijn in woongebied, recreatie of industriegebied, met als nieuw gebruik functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, landbouw, dienstverlening en ambacht, hierin begrepen kunst- en kunstenaarsateliers,*

mits aan de volgende vereisten is voldaan :

- 1° de woonfunctie voor zonevreemde woningen blijft behouden als hoofdfunctie ;*
- 2° de natuurfunctie in natuurgebied of de landbouwfunctie in landbouwgebied blijft behouden als hoofdfunctie ;*
- 3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woon- of landbouwfunctie ;*
- 4° de administratie land- en tuinbouw voor het landbouwgebied, en de administratie milieu en natuur voor het natuurgebied, moeten hierover een advies verstrekken. Het advies wordt aan het betrokken gemeentebestuur overgemaakt.”.*

VERANTWOORDING

In het decreet zonevreemde woningen wordt de functiewijziging voor het hoeevetoerisme mogelijk gemaakt. Aldus wordt voor één zeer welbepaalde categorie zonevreemde activiteit een juridische regeling voorzien.

In dit artikel wordt een tweede, veel ruimere categorie wettelijk geregeld. Aldus wordt de verwevenheid in alle gebie-

den andere dan woongebieden nu ook wettelijk ingevuld. Het RSV heeft op verschillende bladzijden heel de problematiek van de zonevreemde bedrijven beschreven. Het stelt dat er ook in het niet-stedelijk gebied naar verwevenheid moet worden gestreefd. De stedenbouwwet en de gewestplannen gingen precies van een strikte scheiding uit van functies en bestemmingen, en was daarmee de rechtstreekse aanleiding van het probleem zonevreemde bedrijven.

Maar de historische situatie is sedert 1962 grondig gewijzigd :

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

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

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

Heel wat betrokken actoren inzake ruimtelijke ordening vragen ook sinds lange tijd naar meer duidelijkheid en hanteerbaarheid van de algemene term ‘ruimtelijke draagkracht’.

De ondertekenaars willen deze oplossing zeer duidelijk kaderen in een visie op plattelandontwikkeling. In alle Europese landen, en ook bij de EU, gaat men uit van een vernieuwd plattelandsbeleid.

De trend is niet meer de vlucht naar de stad, maar de economische leefbaarheid van het platteland. In Nederland zijn projecten gestart waarbij men ernaar streeft zogenaamde ‘nieuwe economische dragers’ naast de landbouw toe te laten.

Ook het Structuurplan Vlaanderen volgt deze weg : voor het stedelijk gebied wordt de verweving ingevuld, het wordt tijd dit ook voor het platteland te doen.

Daarom wordt in het open gebied het absolute scheidingsprincipe opgeheven voor een aantal verweefbare functies. Hierover kan discussie bestaan. Dit voorstel is een eerste aanzet in het debat.

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

Het past dus te bepalen hoe de verwevenheid in het niet stedelijk gebied moet worden ingevuld.

Een deel van de zonevreemde bedrijvigheid, veelal kleine bedrijfjes in landbouw- en natuurgebied, soms in zonevreemde woningen, kan met een aanpassing van de regels worden opgelost, en dit zonder beperking in de tijd. Die aanpassing zal toelaten dat nieuwe zonevreemdheid ontstaat, alleen zal het in dat geval gaan om – bewust toegelaten en gewilde – verweving !

In het BVR 14 april 2000 wordt aangegeven welke functies in het woongebied met elkaar verzoenbaar worden geacht.

In het voorstel hieronder wordt een soort spiegelbeeld-artikel in het decreet zelf ingeschreven voor het buitengebied (landbouw natuur). Daardoor verkrijgt heel wat horeca, kleinhandel op hoeves, zelfstandige activiteit in zonevreemde woningen, enz bestaansrecht, rechtszekerheid buiten het woongebied.

Zo zouden bijvoorbeeld volgende activiteiten op leegstaande hoeves kunnen worden toegelaten, en mits het niet in het gedrang brengen van de hoofdfunctie in het gebied : opslag van grondstoffen, opslag van materialen, dierenasiel, plattelandstoerisme, kinderboerderij, hondenkennel, paardenpension, praktijkruimte vrije beroepen.

De vergunning blijft nodig, maar met deze bepalingen kan een vergunning voor afwijkend functiegebruik nu worden toegekend.

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

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