

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



Zitting 2000-2001

15 maart 2001

VOORSTEL VAN DECREET

– van de heren Bruno Tobback, Jacky Maes en Jacques Timmermans –

**houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie
van de ruimtelijke ordening, voor wat de zonevremde woningen betreft**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Het probleem van zonevremde gebouwen (gebouwen die niet in de geëigende bestemming voorkomen, zoals woningen die niet gelegen zijn in de brede reeks van woongebieden) bestaat al sinds het van kracht worden van de gewestplannen. Een gewestplan kan immers niet alles op detailniveau regelen. Gemeentelijke instrumenten zoals algemene plannen van aanleg of bijzondere plannen van aanleg hadden en hebben ondermeer de bedoeling om het gewestplan op een aantal punten te verfijnen.

Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening houdt op verschillende plaatsen rekening met zonevremde gebouwen (woningen en andere constructies). Dat blijkt uit het volgende.

In de eerste plaats zijn er de mogelijkheden inzake instandhoudings- of onderhoudswerken. Het is volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening toegelaten dat zonder stedenbouwkundige vergunning instandhoudings- of onderhoudswerken plaatsvinden ; dit zijn werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve (lees : dragende) elementen van het gebouw zoals :

- 1° vervanging van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen ;
- 2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Dit artikel laat dus alle herstellingswerken toe met uitzondering van de volledige vervanging van dakgebintes of dragende balken van het dak of het herbouwen van buitenmuren. Het bouwen van binnenmuren (voorzover ze niet dragend zijn), het vernieuwen van dakbedekking, de bouw van een badkamer, enzovoort, is altijd mogelijk. Het behouden of verbeteren van het wooncomfort behoorde dus tot de mogelijkheden binnen deze regeling.

In de tweede plaats geeft het decreet als overgangmaatregel zelfs de mogelijkheid tot het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van bestaande vergunde zonevremde woningen, zelfs in parkgebied op het gewestplan. Die overgangs- of afwijkingsregeling is opgenomen in artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (gewijzigd door de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999 en 26 april 2000). Dat artikel wijzigt artikel 43, § 2, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Met andere woorden : voor vergunde zonevremde woningen, in gemeenten die beschikken over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan en die voldoen aan enkele andere randvoorwaarden, is het tijdens een overgangperiode tot 17 juni 2004 (deze periode zal verlengd worden tot 31 april 2005) mogelijk binnen een aantal bestemmingen :

- 1° te verbouwen binnen het bestaande bouwvolume op voorwaarde dat enkele elementen worden behouden zoals 60 % van de buitenmuren ;
- 2° te herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume onder een aantal randvoorwaarden ;
- 3° uit te breiden (voorzover het geen verkrot gebouw betreft) tot een maximaal bouwvolume van 700 kubieke meter.

De bestemmingen waarbinnen deze mogelijkheden bestaan, zijn : agrarisch gebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied, parkgebied, serregebied, industriegebieden (industriegebied, gebied voor vervuilende industrieën, gebied voor milieubelastende industrieën), gebied voor ambachtelijke bedrijven of kleine en middelgrote ondernemingen en/of een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Met andere woorden : het overgrote deel van de bestaande vergunde zonevremde woningen komt hiervoor in aanmerking.

Ten derde geeft het decreet nog altijd de mogelijkheid van de regularisatie van zonevremde constructies via bijzondere plannen van aanleg en via ruimtelijke uitvoeringsplannen. Een zonevremd gebouw hoeft dus niet tot het einde van zijn dagen zonevremd te zijn of te blijven.

Ten vierde wordt via gemeentelijke structuurplannen aan de gemeenten de mogelijkheid gegeven een ruimtelijke visie op zonevremde gebouwen uit te werken. Die visie kan in één of meerdere ge-

meentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vertaald. In het structuurplan kunnen de gemeenten aangeven hoe ze met de zonevreemde woningen op hun grondgebied zullen omgaan. Het voordeel van een dergelijke werkwijze is dat een gemeente voor haar specifieke situatie een regeling kan uitwerken die alleszins beter is dan een lineaire maatregel voor geheel Vlaanderen (zoals in een decreet) waarbinnen de nodige nuancering en detaillering weinig tot niet mogelijk is.

De regeling voor de zonevreemde constructies heeft, bij afwezigheid van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, echter tot gevolg dat vanaf 18 juni 2004 (of vanaf 1 mei 2005 als de afgesproken decretale wijziging wordt uitgevoerd) aan zonevreemde woningen of gebouwen enkel onderhouds- en instandhoudingswerken of werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning kunnen worden uitgevoerd. Na die datum zijn dus geen vergunningsplichtige werken, handelingen of wijzigingen meer mogelijk, tenzij die expliciet opgenomen zijn in een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waarin de mogelijkheden en beperkingen, al of niet gebiedsgericht, zijn aangegeven.

Op dit moment hebben ca. 170 (van de 308) gemeenten de beslissing genomen te starten met het structuurplanningsproces. Tot op heden beschikken slechts 10 gemeenten over een definitief goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarin helaas in een aantal geen aandacht is geschonken aan de zonevreemde constructies.

Om eventuele "verkrotting" of verlies aan wooncomfort van vergunde zonevreemde constructies te voorkomen, lijkt het, als aanvulling van de beslissing van de Vlaamse regering van 6 oktober 2000 inzake zonevreemde gebouwen, wenselijk om bepaalde vergunningsplichtige instandhoudings- en onderhoudswerken ook voor bestaande vergunde zonevreemde gebouwen permanent, zij het onder bepaalde randvoorwaarden, mogelijk te maken.

Dit voorstel van decreet vertrekt van de volgende basisveronderstellingen.

1. De beslissingen van de Vlaamse regering van 6 oktober 2000 in verband met de problematiek van zonevreemde woningen (VR/200/0610/DOC 0915bis) worden volledig uitgevoerd, in het bijzonder de verlenging van de huidige overgangsregeling van artikel 166 (van het decreet van 18

mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening) tot 30 april 2005, de sociale verfijning van het planbatensysteem en de sociale verfijning van de heirkraftregeling.

2. De huidige overgangsregeling van artikel 166 (van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening), biedt voorlopig soelaas maar zal als decretale maatregel die ongenueanceerd wordt toegepast in heel Vlaanderen, systematisch vervangen of moeten vervangen worden door de gerichte oplossingen die vooral de gemeenten uitwerken ter uitvoering van hun gemeentelijke ruimtelijk structuurplan. Een gemeente moet in haar ruimtelijke structuurplan, dat natuurlijk moet passen binnen de gewestelijke en provinciale structuurplannen, een planmatige, gebiedsgerichte en gedifferentieerde oplossing uitwerken voor de zonevreemde woningen en/of gebouwen en die oplossing later vertalen in één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen. Dat neemt niet weg dat de Vlaamse regering nog een aantal regels kan bepalen om de uniformiteit van de aanpak tussen de verschillende gemeenten na te streven.
3. De gemeenten moeten meer en meer gestimuleerd worden om het gemeentelijke structuurplan zo snel mogelijk op te stellen.
4. Een wijziging aan de overgangsregeling van artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, is, buiten de termijnverlenging tot 30 april 2005, niet nodig.

De centrale punten van dit voorstel van decreet zijn :

- 1° de invoering van een onderscheid tussen niet-vergunningsplichtige instandhoudings- en onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit en tussen vergunningsplichtige instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit van een gebouw ;
- 2° de invoering, met voorwaarden, van de permanente mogelijkheden om voor bestaande vergunde woningen van een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor vergunningsplichtige instandhoudings- en onderhoudswerken die

betrekking hebben op de stabiliteit van een gebouw.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 2

Punt 1° van dit artikel beoogt de invoering van een onderscheid tussen niet-vergunningsplichtige instandhoudings- en onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit en tussen vergunningsplichtige instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit van een gebouw.

Artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bevat de regeling inzake de stedenbouwkundige vergunning. Tot op heden zijn de instandhoudings- of onderhoudswerken gedefinieerd in artikel 99, niet onderworpen aan de verplichting inzake de stedenbouwkundige vergunning. Door de toevoeging "andere dan de werken die betrekking hebben op de stabiliteit" in artikel 99, § 1, 1° wordt het onderscheid ingevoerd.

Het is dan ook logisch om het derde lid van artikel 99, § 1, in overeenstemming te brengen met deze voorgestelde wijziging. Dat gebeurt via de aanpassing in 2°. De bestaande definitie van instandhoudings- en onderhoudswerken wordt dus niet gewijzigd, maar wordt alleen van toepassing op de instandhoudings- en onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit.

Artikel 3

Dit artikel geeft in 1°, de mogelijkheid om aan bestaande, vergunde zonevreemde gebouwen, tegen plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen in een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor vergunningsplichtige instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit.

De mogelijkheid is echter onderworpen aan voorwaarden :

- het moet gaan om een bestaand vergund gebouw ;
- de instandhoudings- en onderhoudswerken kunnen slechts gebeuren voorzover het bestaande bouwvolume niet toeneemt ;
- het betreft geen instandhoudings- en onderhoudswerken die een vergunningsplichtige functiewijziging beogen. Zo wordt bijvoorbeeld het opkopen van een bestaand vergund gebouw in natuurgebied en vervolgens de uitvoering van onderhouds- en instandhoudingswerken met het oog op een vergunningsplichtige functiewijziging voorkomen.

Het gaat dus om werken, handelingen of wijzigingen die, in tegenstelling tot de niet-vergunningsplichtige instandhoudings- en onderhoudswerken, de constructieve of dragende elementen van een gebouw betreffen.

De invoering van het nieuwe punt, 3°, heeft een permanent karakter, in principe tot de zonevreemdheid van het gebouw opgeheven wordt. Het is evident dat, wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan in het kader van een goedgekeurd structuurplan de bestaande gewestplanbestemming doet vervallen, de regeling van het nieuwe ruimtelijke uitvoeringsplan van toepassing wordt. Dat kan in de praktijk een soepelere of strengere regeling, gebaseerd op een gebiedsgerichte aanpak, bevatten.

Voorbeelden van vergunbare instandhoudings- en onderhoudswerken zijn : aanpassingen of vernieuwing van de fundering, het vernieuwen van de dragende balken van het dakgebinte, het vernieuwen van het volledige dakgebinte, het heroptrekken van muren (bijvoorbeeld om verzakkingen, of vochtproblemen en dergelijke op te lossen), het vervangen van "rotte" buitenmuren.

Dit artikel beoogt de eigenaars van bestaande vergunde zonevreemde woningen, ongeacht hun ligging, garanties te geven dat ze hun eigendom in goede staat van onderhoud en het wooncomfort kunnen bewaren, ook als daarvoor werken, handelingen of wijzigingen nodig zijn die de dragende elementen van het gebouw betreffen. Op die manier is er trouwens geen sprake van dat de waarde van het goed zou dalen, integendeel.

Heel belangrijk is dat door de combinatie van de artikelen 2 en 3 van dit voorstel van decreet, de heikrachtregeling van artikel 145 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een soort uitbreiding kent :

de gevallen waarin door overmacht een gebouw gedeeltelijk onderhevig is aan schade, kunnen hierdoor een oplossing krijgen.

De wijziging voorgesteld in 2° is nodig om bestaande regeling inzake de adviesaanvragen te bevestigen, rekening houdende met de aanpassingen voorgesteld in 1°.

De invoeging in 3° heeft niet meer of minder de bedoeling om duidelijk te maken dat een planschadevergoeding niet aan de orde is, wanneer de stedenbouwkundige vergunning in verband met de afwijkende werken, handelingen of wijzigingen uit het eerste lid, niet wordt toegestaan.

Bruno TOBBACK

Jacky MAES

Jacques TIMMERMANS

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

Aan artikel 99, § 1, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij het decreet van 26 april 2000, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° aan het eerste lid, 1°, worden de woorden "andere dan degene die betrekking hebben op de stabiliteit" toegevoegd ;
- 2° in het derde lid worden de woorden "zoals bedoeld in het eerste lid, 1°" vervangen door de woorden "andere dan degene die betrekking hebben op de stabiliteit".

Artikel 3

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

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

"3° het uitvoeren binnen het bestaande bouwvolume van instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit van een bestaande vergunde woning, andere dan degene bedoeld in 1° en 2°, mits deze werken geen aanleiding vormen voor een vergunningsplichtige functiewijziging. Onder instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit van een gebouw worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen aan de constructieve elementen van het gebouw. Daaronder wordt onder meer het vervangen van dakgebintes en het geheel of het gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren begrepen, zonder dat evenwel van een volledig herbouwen of van verbouwen van het gebouw sprake kan zijn." ;

- 2° in het vierde lid wordt de eerste zin vervangen door wat volgt :

"De aanvragen bedoeld in het eerste lid, 1°, 2° en 3°, moeten voor advies voorgelegd worden aan de bevoegde administratieve dienst. In de gevallen bedoeld in het eerste lid, 1° en 2°, moet ook het advies van de gewestelijke administratieve dienst bevoegd voor monumenten en landschappen worden ingenomen." ;

- 3° in het vijfde lid worden na het woord "functie" de woorden ", bedoeld in het eerste lid" ingevoegd.

Bruno TOBBACK

Jacky MAES

Jacques TIMMERMANS