

Vraag nr. 12
van 19 oktober 2000
van de heer ANDRE-EMIEL BOGAERT

Decreet ruimtelijke ordening – "Verbouwen" en "uitbreiden"

Krachtens artikel 43, § 2, zesde lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999 en 26 april 2000, mogen gedurende een overgangsperiode van vijf jaar de gemachtigde ambtenaren bij het verlenen van een gunstig advies, en de colleges van burgemeester en schepenen van de gemeenten die voldoen aan de voorwaarden bepaald in artikel 193, § 1 van het decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening (o.m. beschikken over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan), bij het verlenen van een bouwvergunning in zes limitatief vermelde gevallen afwijken van de voorschriften van het gewestplan.

Dergelijke afwijkingen zijn enkel mogelijk voor bestaande en vergunde (zonevrije) gebouwen die volgens het toepasselijke gewestplan gelegen zijn in een agrarisch gebied, een serregebied, een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, een parkgebied, een industriegebied, een gebied voor vervuilde industrieën, een gebied voor milieubelastende industrieën, een gebied voor ambachtelijke bedrijven of kleine en middelgrote ondernemingen en/of een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Bovendien moeten die gebouwen gelegen zijn aan een (volgens de bestaande toestand) voldoende uitgeruste openbare weg die geen aardeweg mag zijn.

Verder moet het aantal woongelegenheden van het gebouw in kwestie beperkt blijven tot het bestaande aantal en moet de architecturale eigenheid van het bestaande vergunde gebouw – ook bij herbouwen – behouden blijven.

Ten slotte mag de aangevraagde verandering de goede ruimtelijke ordening niet schaden.

Voor enkele specifieke gevallen gelden nog aanvullende voorwaarden, onder meer voor "verbouwen", dat enkel wordt toegestaan als bouwtechnisch kan worden gegarandeerd dat bij de geplande verbouwing minstens 60 % van de buitenmuren, de dakvorm en het aantal bouwlagen wordt behouden (artikel 43, § 2, tiende lid).

Blijkbaar is er echter verwarring over de gevallen waarin die specifieke voorwaarden voor "verbou-

wen" moeten worden toegepast of – meer algemeen geformuleerd – over de juiste interpretatie van het begrip "verbouwen" bedoeld in artikel 43, § 2, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Meer bepaald rijst de vraag of de specifieke voorwaarden met betrekking tot "verbouwen" bepaald in artikel 43, § 2, tiende lid van het decreet (meer bepaald het bouwtechnisch gegarandeerd behoud van 60 % van de buitenmuren, van de dakvorm en van het aantal bouwlagen) uitsluitend van toepassing zijn als het gaat om "het verbouwen van een bestaand vergund gebouw, met uitsluiting van verkrotte gebouwen, binnen het bestaande bouwvolume" als bedoeld in artikel 43, § 2, zesde lid, 1° van dit decreet, dan wel of die voorwaarden ook van toepassing zijn als het gaat om "het uitbreiden van een bestaand vergund gebouw, met uitzondering van woningbouw" of "het uitbreiden van een bestaande vergunde woning, met uitsluiting van verkrotte gebouwen" onder de voorwaarden respectievelijk bepaald in artikel 43, § 2, zesde lid, 4° en artikel 43, § 2, zesde lid, 6°.

Met andere woorden : zijn de "uitbreidingen" bedoeld in artikel 43, § 2, zesde lid, van het decreet ook een vorm van "verbouwen" als bedoeld in artikel 43, § 2, tiende lid en zijn de specifieke voorwaarden voor "verbouwen" dan ook van toepassing op dergelijke "uitbreidingen" ?

Op welke wijze wordt dit toepassingsprobleem uitgeklaard en wordt eenduidige administratieve toepassing bewerkstelligd ?

Antwoord

1. In artikel 43, § 2 tweede lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening wordt "het verbouwen" gedefinieerd :

"Verbouwen kan slechts worden toegestaan voorzover minstens de volgende elementen worden behouden :

- 60 % van de buitenmuren ;
- de dakvorm ;
- het aantal bouwlagen.

Indien het behoud van deze elementen binnen de bij de aanvraag voorgestelde werken bouwtechnisch niet kan worden gegarandeerd, wordt de vergunning geweigerd."

Uit de tekst zelf blijkt dat deze elementen uitsluitend betrekking hebben op het zesde lid, 1° van artikel 43, § 2, namelijk "het verbouwen van een bestaand vergund gebouw, met uitsluiting van verkrotte gebouwen, binnen het bestaande bouwvolume", en niet op de uitbreiding van bestaande vergunde gebouwen (4°) en bestaande vergunde woningen (6°).

2. In de praktijk is het echter zo dat een uitbreiding vaak gepaard gaat met een verbouwing, zodat zowel de bepalingen met betrekking tot verbouwen, als die met betrekking tot uitbreiden van toepassing zijn.

Voor woningen kan dit uiteraard enkel voorkomen wanneer het bestaande bouwvolume kleiner is dan 700 m³ (6°). Zo zal bijvoorbeeld de uitbreiding van een woning met een bestaand bouwvolume van 350 m³ naar 700 m³ allicht gepaard gaan met een verbouwing, zodat ook het behoud van de drie vermelde voorwaarden geldt.

Voor gebouwen niet-woningen geldt bij de uitbreiding geen volumebeperking, doch de uitbreiding dient het gevolg te zijn van de limitatief opgesomde wetgeving (4°).

Ook in deze gevallen zal een ernstige uitbreiding op grond van bijvoorbeeld het milieuvergunningsdecreet gepaard gaan met een verbouwing, waarbij dan ook het behoud van de drie vermelde voorwaarden in acht moet worden genomen.

3. Ik besluit dan ook dat de tekst van de bepalingen in artikel 43, § 2 omtrent de problematiek die de Vlaamse volksvertegenwoordiger voorlegt, mij niet als dusdanig voor interpretatie vatbaar lijkt en dat er geen noodzaak bestaat om verdere initiatieven te nemen.