

Vraag, nr. 169
van 10 augustus 2000
van mevrouw WIVINA DEMEESTER-DE MEYER

Zonevrije woningen – Bosgebied

Tot het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening was het mogelijk dat de gemachtigd ambtenaar bij de aanvraag voor een verbouwing of uitbreiding van een woning gelegen in bosgebied, kon afwijken van het gewestplan.

Dit decreet biedt ten opzichte van de toestand zoals die voordien bestond zeker voordelen, bijvoorbeeld voor boerderijen en monumenten. Wel was vanaf het begin duidelijk dat het decreet op een aantal punten nog zou moeten worden bijgestuurd. Een bijsturing kwam er door het decreet van 26 april 2000, dat de mogelijkheid voor een afwijking van het gewestplan verruimt, vooral m.b.t. zonevrije bedrijven.

Er bevinden zich ook woningen in gebieden waarvoor de gemachtigd ambtenaar geen afwijkingen mag geven, bijvoorbeeld in bosgebied. Een jong gezin dat bijvoorbeeld in 1997 een woning kocht in bosgebied en spaarde om het binnen een aantal jaar te verbouwen, wordt nu beknot in zijn mogelijkheden. Dit kan leiden tot zeer moeilijke situaties, tot en met een feitelijk faillissement van een jong gezin.

In de rechtsleer wordt het bijvoorbeeld als volgt verwoord: "In werkelijkheid gaat het in de meeste gevallen om personen die zich door het overheids-handelen – de weigering van een vergunning, de bestemming van een grond met bouwverbod – beknot zien in hun persoonlijke plannen en projecten die zij wensen te realiseren op hun grond en waarvoor zij mogelijk reeds verregaand hebben geïnvesteerd. Zij ervaren het overheidshandelen als een onredelijke of willekeurige schending van hun eigendomsrecht en hun beslissingsvrijheid." (Pope-lier, P., "Het gelijkheidsbeginsel in de ruimtelijke ordening", TROS 96/4, 223).

In zijn antwoord op de vraag om uitleg van de heer Johan De Roo over de problemen van woningen gelegen in zones voor gemeenschapsvoorzieningen, heeft de minister op 21 oktober 1999 gesteld dat hij tegen Pasen 2000 een analyse verwachtte van de door het decreet van 18 mei 1999 teweeggebrachte situatie, ter voorbereiding van de decreetswijziging van 26 april 2000 (*Handelingen C18 van 21 oktober 1999, blz. 8-11 – red.*).

Vandaar de volgende vragen.

1. Hoeveel zonevrije woningen bevinden zich in bosgebied ?
2. Hoeveel bouwaanvragen zijn ontvangen voor woningen gelegen in bosgebied, tussen 18 juni 1999 (datum waarop het decreet van 18 mei 1999 van kracht werd) en vandaag ?
3. Op welke wijze evalueert de minister de verhouding tussen het eigendomsrecht en de rechtszekerheid van de burger enerzijds, en het ordenen van de ruimte – een bevoegdheid van de overheid – anderzijds, in het licht van het voorgaande verhaal van een jong gezin ?

Antwoord

Vooraleer in te gaan op de specifieke vragen, wens ik toch mijn verwondering uit te drukken over de vraagstelling, aangezien de Vlaamse regering reeds lang voor er sprake was van het decreet van 18 mei 1999, zelfs voor er sprake was (via het planningsdecreet van 1996) van door de gemeenten op te zetten planningsinitiatieven, de in artikel 43, § 2 van het coördinatiedecreet opgenomen afwijkingsregeling (destijds opgenomen in artikel 79 van de wet van 1962) bij besluit van 20 juli 1994 had afgeschaft in een aantal gebieden, waaronder bosgebied met ecologische waarde en natuurgebied.

Ik kan mij nauwelijks voorstellen dat de Vlaamse regering zich toen niet zou hebben gerealiseerd dat een geval van een jong gezin zoals aangehaald, zich daar kon voordoen.

Overigens zal het niet onbekend zijn dat een afwijkingsregeling nooit absolute rechten kan scheppen, zoals herhaaldelijk benadrukt door rechtspraak van de Raad van State. Een jong gezin dat een woning in bosgebied kocht (niet gelegen in een goed-gekeurde verkaveling), in de overtuiging er probleemloos te kunnen verbouwen, nam dus reeds sedert de totstandkoming van de gewestplannen (tussen 1975 en 1980) een duidelijk risico. Overigens moet worden vermeld dat, zelfs wanneer geen afwijkingsregeling geldt, er nog werken mogelijk zijn waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Aan een niet-beschermde woning in bosgebied bijvoorbeeld kunnen dus worden uitgevoerd :

- onderhouds- en instandhoudingswerken (bijvoorbeeld vervangen van dakpannen, vervangen van versleten ramen, ...) ;
- werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig het besluit "kleine werken" (bijvoorbeeld plaatsen van een badkamer binnen het gebouw, leggen van parket, plaatsen van wanden in gipskartonplaat, ...).

Door een oordeelkundige uitvoering van dergelijke werken kan ervoor worden gezorgd dat een bestaande woning niet verkrot en ook aangepast blijft aan comfortvereisten.

- 1 en 2. Bij mijn administratie bestaat geen statistische informatie terzake.
3. Wat de geciteerde "rechtsleer" in de inleiding van de vraag betreft, volstaat het om het gebruikte citaat in te passen in een ruimere tekst waarin het was opgenomen, en die meteen ook een antwoord biedt op de derde vraag.

De formulering van de beperkte passage die in de vraag werd opgenomen, werd door de auteur enkel gebruikt ter illustratie van het feit dat de techniek van het gelijkheidsbeginsel niet is aangepast aan de materie van de ruimtelijke ordening. Het bewuste citaat gaat verder als volgt :

"Het is immers eigen aan het ruimtelijke orderingsbeleid dat grond geordend en dus gedifferentieerd wordt. Maar ook in vergelijkbare situaties zal het overheidshandelen meestal gerechtvaardigd worden geacht. De criteria die de Stedenbouwwet geeft voor de ruimtelijke ordening van een gebied zijn dermate vaag dat de bevoegde overheden een ruime beoordelingsbevoegdheid toegekend krijgen ten opzichte waarvan de rechter zijn terughoudend dient op te stellen. De Raad van State zelf heeft verschillende malen op deze problematiek gewezen, zowel inzake de opmaak van de plannen van aanleg als inzake het vergunningsbeleid. De ruimtelijke ordening heeft noodzakelijkerwijze tot gevolg dat de verschillende percelen die het grondgebied uitmaken verschillende bestemmingen krijgen ; om die bestemmingen te bepalen beschikken de bevoegde administratieve overheden over een ruimte beoordelingsbevoegdheid daar zij rekening moeten houden met de criteria die inzonderheid in artikel I van de Stedenbouwwet zijn opgesomd en zij niet enkel op de bestaande ligging van de plaatsen en op de reeds bestaande noden van de bevolking dienen te steunen, maar ook op de voor-

zienbare noden van die bevolking. De beslissingen inzake ruimtelijke ordening zijn, voor elke gegeven plaats, de oplossing voor een in principe uniek probleem.

Het Arbitragehof, dat in het algemeen reeds zeer terughoudend is t.o.v. de beleidsvrijheid van de regelgever, specificeert eveneens dat het de decreetgever toekomt te oordelen in hoeverre het noodzakelijk en eventueel ook dringend is om maatregelen te nemen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

(...) Wat het opmaken van de plannen van aanleg betreft, noemt de Raad van State het een beginsel dat allen een gelijk recht hebben op een door het gewestplan bepaald bestemmingsvoorschrift".

Uit een en ander valt mijns inziens duidelijk te begrijpen dat uiteraard niet kan worden gesteld dat allen recht hebben op *hetzelfde* bestemmingsvoorschrift.