

Vraag 64
van 25 januari 2001
van mevrouw WIVINA DEMEESTER – DE MEYER

Zonevreemde woningen – Bosgebied

Door het decreet van 18 mei 1999 mag in bosgebied geen afwijking meer worden toegestaan van de gewestplanvoorschriften. Aan woningen gelegen in bosgebied zijn enkel onderhouds- en instandhoudingswerken toegelaten.

Sinds het "planningsdecreet" van 1996 is het subsidiariteitsprincipe ook op het vlak van ruimtelijke ordening doorgevoerd. De minister en anderen hebben daarom ook gesteld dat de problematiek van de zonevreemde woningen in de eerste plaats op het niveau van de gemeenten moet worden aangepakt. Via een langetermijnvisie, uitgewerkt in een ruimtelijk structuurplan, kunnen gemeenten voor zones die geen enkel bovengemeentelijk belang hebben, nagaan hoe volgens vast te stellen criteria een zonering kan worden verbeterd of bijgestuurd.

Op 6 oktober 2000 heeft de Vlaamse regering een standpunt bepaald in verband met deze problematiek. Het standpunt van de Vlaamse regering in verband met zonevreemde woningen die gelegen zijn in ruimtelijke kwetsbare gebieden (bv. bosgebied, natuurgebied, ...) werd verwoord als volgt : "In de ruimtelijk kwetsbare gebieden zijn instandhoudingswerken toegelaten, wat betekent dat bewoning in principe mogelijk blijft, tenzij andere maatregelen (bv. aankoop door de overheid) zich opdringen. In de ruimtelijke uitvoeringsplannen zullen de criteria en de afbakeningen worden opgesteld die bepalen of deze woningen kunnen bestemd worden. In bepaalde gevallen kan ook hier een herbestemming worden aangereikt".

1. Kunnen gemeenten in hun ruimtelijk structuurplan woningen of woonkorrels selecteren waarvoor de gemeente ruimere beleidsmarges uittekent dan enkel instandhoudingswerken ?
2. Wat is de inhoud van het "subsidiariteitsprincipe" op het domein van zonevreemde woningen in bosgebied ?
3. Wat wordt juist bedoeld met : "In bepaalde gevallen kan ook hier een herbestemming worden aangereikt" ?
4. Welke begeleidende maatregelen, op basis van welk afwegingskader, stelt de Vlaamse overheid ter beschikking voor zonevreemde woningen in

kwetsbare gebieden, onder andere in bosgebied ?

Antwoord

1. Ook bij de benadering van zonevreemde woningen in bosgebied blijft het uitgangspunt uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen – het behoud en de versterking van de bestaande bossen/bosgebieden – van toepassing. Toch zou uit een gebiedsgerichte benadering van de problematiek van de zonevreemde woningen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kunnen blijken dat het ruimtelijk verantwoord is om bepaalde woningen gelegen in bosgebied, te behouden en voor deze woningen in eventueel ruimere beleidsmarges dan enkel instandhoudingswerken te voorzien.

De gemeente kan in dat geval in haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan volgende twee opties formuleren.

- Deze woningen kunnen worden geselecteerd als woonkorrel wanneer een minimumaantal woningen ruimtelijk geconcentreerd voorkomt.

Zeker in bosgebied moeten de vrijliggende percelen tussen de bestaande woningen binnen een woonkorrel van bebouwing worden gevrijwaard. De ontwikkelingsperspectieven voor dergelijke woonkorrel in bosgebied kunnen dan ook enkel betrekking hebben op de bestaande woningen.

- Het bosgebied, of een gedeelte ervan, kan worden geselecteerd als een deelruimte binnen de gemeente waarbinnen bepaalde ontwikkelingsperspectieven gelden voor de bestaande woningen.
2. In het standpunt van de Vlaamse regering van 6 oktober 2000 heeft zij bijzondere aandacht gevraagd voor de ruimtelijk kwetsbare gebieden. Deze ruimtelijk kwetsbare gebieden kunnen echter van Vlaams, provinciaal of gemeentelijk niveau zijn. In het geval van een ruimtelijk kwetsbaar gebied op Vlaams of provinciaal niveau, werkt het subsidiariteitsbeginsel door in de benadering van de zonevreemde woningen.
- Alhoewel er hierover door de Vlaamse regering nog geen standpunt werd ingenomen, kunnen de Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling

(GENO) met grote waarschijnlijkheid binnen de natuurlijke structuur worden beschouwd als kwetsbare deelgebieden op Vlaams niveau.

In afwachting van de afbakening van GEN's en GENO's, lijkt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een zeer voorzichtige houding ten aanzien van zonevreemde woningen in natuurgebied, reservaatgebied of bosgebied aangewezen. Uit het standpunt van de Vlaamse regering blijkt immers, zoals de Vlaamse volksvertegenwoordiger opmerkt, dat instandhoudingswerken zijn toegelaten. Bewoning blijft in principe mogelijk. Het is niet uitgesloten dat het Vlaams Gewest bij de latere afbakening van GEN's en GENO's zelf ontwikkelingsperspectieven met betrekking tot de aanwezige woningen zal formuleren. Deze kunnen ruimer zijn dan instandhoudingswerken. Het Vlaams Gewest kan er echter ook voor opteren om dergelijke woningen na aankoop te verwijderen of een andere functie te geven.

In afwachting van de afbakening van GEN's en GENO's lijkt het dan ook in ieder geval aangewezen dat, wanneer de gemeente in haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ten aanzien van zonevreemde woningen in deze gebieden ontwikkelingsmogelijkheden voorstelt die ruimer zijn dan instandhoudingswerken, dit bijzonder moet worden gemotiveerd.

- De kwetsbare deelgebieden op Vlaams niveau kunnen worden aangevuld met kwetsbare deelgebieden op provinciaal niveau.

Naast kleinere natuurelementen binnen natuurverbindingsgebieden, kan het hier ook landbouwgebieden betreffen waar de uitbreiding van zonevreemde woningen het landbouwkundig functioneren en/of de landschappelijke kwaliteit grondig zou kunnen verstoren. Mogelijke voorbeelden zijn open landbouwkouters, alluviale meersengebieden. Ook overstromingsgebieden van kleinere rivieren en beken zouden dus tot de kwetsbare deelgebieden kunnen behoren.

Ook in deze gebieden lijkt een voorzichtige benadering en/of uitgebreide motivering door de gemeente aangewezen.

3. De twee opties vermeld in het antwoord op de eerste vraag kunnen in een gemeentelijk ruim-

telijk uitvoeringsplan, ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, als volgt worden vertaald :

- de woonkorrel wordt afgebakend – dit is een herbestemming als woonkorrel – en er worden stedenbouwkundige voorschriften ten aanzien van de bestaande woningen geformuleerd ;
- de deelruimte wordt afgebakend – dit houdt bijvoorbeeld een herbestemming in van "bosgebied" naar "bosgebied met woningen" – en in de stedenbouwkundige voorschriften worden onder meer de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande woningen geformuleerd.

4. Wanneer op Vlaams, provinciaal of gemeentelijk niveau wordt geoordeeld dat het behoud van zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden ruimtelijk niet langer gewenst is, dan zal deze overheid ook moeten aangeven welke begeleidende maatregelen zullen worden getroffen.

Het bijvoeglijk naamwoord "begeleidend" geeft aan dat het hier geen maatregelen op het vlak van planning betreft, maar dat de eigenaars van de woningen door aankoop of onteigening door de overheid, of door een recht van voorkopen voordele van de overheid, op een passende wijze zullen worden vergoed voor het verlies van hun woning.

De maatregel hoeft niet per se door ruimtelijke ordening te worden uitgevoerd ; ook vanuit bosbouw, natuurbehoud of landschapszorg kunnen hiertoe initiatieven worden genomen. Uitgangspunt op het moment dat er wordt geoordeeld dat woningen niet behouden kunnen blijven, zal zijn dat op dat moment ook bekend is welke overheid binnen welk beleidsdomein hiervoor de nodige acties en middelen zal inzetten.