

Vraag nr. 16
van 29 oktober 2004
van de heer HERMAN REYNDERS

Serviceflats – Gewestplanzone

In het kader van de invulling van het ouderen-zorgbeleid nemen tal van OCMW's en privé-instellingen initiatieven, waaronder de realisatie van serviceflats en woningcomplexen met dienstverlening.

Een vraag die dan snel rijst, is welke zonering op het gewestplan de bouw van dergelijke serviceflats en woningcomplexen met dienstverlening mogelijk maakt.

Vooraf wanneer de initiatiefnemer de intentie heeft om dergelijk project te realiseren in een zone voor openbaar nut/gemeenschapsvoorzieningen dreigen er problemen te rijzen en stuit men op het feit dat voor deze aangelegenheid geen regelgeving voorhanden is, waardoor men noodgedwongen dient terug te vallen op interpretatie.

Dikwijls gaat zo heel wat kostbare tijd verloren, aangezien men bij de aanvraag voor het verkrijgen van een voorafgaande vergunning bij de minister van Welzijn, over een stedenbouwkundig attest nr. 2 dient te beschikken.

Klopt het dat de bestaande regelgeving terzake geen uitsluitel biedt ?

Zo ja, welke initiatieven neemt de minister ter aanvulling of verduidelijking ?

Antwoord

Het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen geeft geen nadere uitleg over wat onder "gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen" dient te worden verstaan.

In de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen wordt dienaangaande gesteld (ik citeer):

"Onder 'gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' dient te worden begrepen

voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. De idee van dienstverlening (verzorgende sector) aan de gemeenschap is derhalve rechtstreeks aanwezig.

Daarbij is het irrelevant of deze voorzieningen worden opgericht en uitgebaat door een overheid dan wel door een privé-instelling of -persoon, inzoverre althans de exploitant van de inrichting geen winstbejag nastreeft en de voorzieningen werkelijk ten dienste staan van de gemeenschap.

Zo oordeelde de Raad van State reeds meermaals dat sportinfrastructuur een gemeenschapsvoorziening kan zijn als bedoeld in artikel 17.6.2. zelfs indien zij door een particulier wordt uitgebaat. In dat geval mag de exploitant wel geen winstbejag nastreven. Ook constructies bestemd voor een manège en ruitersclub kunnen worden beschouwd als gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, onder dezelfde voorwaarde dat de exploitant ervan geen winstbejag nastreeft.

Als gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen kunnen eveneens worden beschouwd een school, een voor het publiek toegankelijke toegangsweg tot een vergund gebouwencomplex in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en neveninrichtingen naast een autosnelweg.

Alhoewel in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen in principe geen gebouwen met een woonfunctie zijn toegelaten, heeft de Raad van State bovendien niettemin geoordeeld dat serviceflats voor bejaarden kunnen worden vergund in dergelijk gebied. Ook een nomadenkamp werd door de Raad van State beschouwd als een 'gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening'."

Het is dus niet onmogelijk om serviceflats voor bejaarden te vergunnen in een dergelijk gebied. Steeds zal echter de afweging moeten worden gemaakt of het om een geschikte locatie gaat, en of een bouw in woongebied niet te verkiezen is. Tot slot wens ik de aandacht te vestigen op volgend fenomeen.

Gronden in gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen zijn vaak goedkoper dan gronden in woongebied. Sommige kopers en eigenaars wensen op

deze gronden een aanzienlijke meerwaarde te realiseren door woningen aan te bieden die énkél op papier ouderenwoningen zijn. Dit kan uiteraard niet aanvaard worden. Uit de aard van het project moet steeds duidelijk blijken dat daadwerkelijk het oprichten van ouderenwoningen wordt beoogd. Dit kan bijvoorbeeld blijken uit de aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimten, centrale dienstverlening en dergelijke.