

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



Zitting 2003-2004

11 december 2003

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR LEEFMILIEU, NATUURBEHOUD EN RUIMTELIJKE ORDENING

Vraag om uitleg van de heer Gerald Kindermans tot de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technologische Innovatie, over het uitblijven van het aangekondigde besluit tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone

Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening

Donderdag 11 december 2003

VOORZITTER : De heer Jacques Timmermans

– *De vraag om uitleg wordt gehouden om 14.20 uur.*

Vraag om uitleg van de heer Gerald Kindermans tot de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technologische Innovatie, over het uitblijven van het aangekondigde besluit tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone

De voorzitter : Aan de orde is de vraag om uitleg van de heer Kindermans tot de heer Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technologische Innovatie, over het uitblijven van het aangekondigde besluit tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone.

De heer Kindermans heeft het woord.

De heer Gerald Kindermans : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, de tekst van mijn vraag om uitleg was al klaar voor ik op het internet de tekst van het besluit had gevonden. Het was een kwestie van een paar uren. De tekst staat dus op het internet nog voor het besluit gepubliceerd is.

Mijnheer de minister, we zijn blij dat er eindelijk een besluit komt. De regering had het besluit in de maand mei al voorlopig goedgekeurd nog voor het was voorgelegd aan de Raad van State. Op 28 november is er een beslissing genomen.

In een voorstel van decreet van CD&V uit 2002 wilden we aantal zaken decretaal laten vastleggen die de verweving van de functies in het buitenge-

bied mogelijk zouden maken. U wilde dat liever in een besluit gieten om soepeler te kunnen werken.

Ik heb een aantal vragen over dat besluit. Uit de media blijkt dat alles heel eenvoudig in zijn werk zal gaan. Ik lees in het Laatste Nieuws van 29 november : Zonevreemd gebouw : bestemming wijzigen wordt simpel. Ik vrees echter dat het niet zo simpel zal zijn als in de pers wordt voorgesteld.

In het besluit wordt een onderscheid gemaakt tussen een aantal gebieden zoals bijvoorbeeld industriegebied en agrarisch gebied. Wat me echter verontrust, is dat de functiewijziging van een gebouw enkel mogelijk is indien het gebouw niet langer geschikt is voor de oorspronkelijke functie en bouwfysisch wel geschikt is voor de nieuwe functie. Daarbij wordt gezegd dat er geen ingrijpende werken mogen worden uitgevoerd in de periode van 2 jaar voor de aanvraag. Er mogen ook geen ingrijpende werken worden uitgevoerd voor de nieuwe functie. Daarnaast mag er gedurende 10 jaar geen wijziging zijn van het gebruik. De functiewijziging wordt enkel toegestaan op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Wat dat laatste aspect betreft, vrees ik voor de willekeur van de ambtenaren.

Mijnheer de minister, zijn er aanpassingen aangebracht aan het besluit na het advies van de Raad van State. Zo ja, welke ? In welke mate doorkruist het nieuwe besluit het lopende structuurplanningsproces ? Welke zijn de criteria op basis waarvan de administratie Ruimtelijke Ordening de vergunningsaanvragen op grond van dit besluit moet beoordelen ? Hoe kan een zonevreemd bedrijf in een industriegebied een winkel of horecazaak worden zonder dat er verbouwingen nodig zijn ? Hoe kan een dagverblijf voor autistische kinderen in een leegstaande boerderij ingericht worden zonder ingrijpende verbouwingen ? Moet er een advies worden gevraagd van de afdelingen Land of Natuur

Kindermans

voor de aangevraagde functiewijzigingen ? Wat gebeurt er bij milieuvergunningsplichtige aanvragen tot functiewijzigingen ? Wanneer schaadt de nieuwe functie de goede ruimtelijke ordening ? Immers, de goede ruimtelijke ordening wordt altijd geschaad aangezien het gaat om gebouwen die gelegen zijn in een zone die niet voor die functie bestemd is. Kunnen zonevreemde sport- en recreatievoorzieningen worden geregulariseerd op basis van dit nieuwe besluit ? Is er een oplossing voor de functiewijzigingen uit het verleden, die via dit besluit in aanmerking zouden kunnen komen voor een regularisering ?

Door dit besluit en de mediaperceptie daarvan heb ik de indruk dat de zo door de heer De Gucht gehate ambtenaren opnieuw carte blanche zullen krijgen en dat van de veelgeprezen rechtszekerheid weinig of niets in huis zal komen.

De voorzitter : Minister Van Mechelen heeft het woord.

Minister Dirk Van Mechelen : Mijnheer de voorzitter, collega's, we kunnen het erover eens zijn dat dit besluit nodig was. We hebben hierover vrij lang gepraat bij de wijziging van het decreet. Sommigen wilden dit toch decretaal verankeren, maar ik heb er altijd voor gepleit te werken met een besluit van de Vlaamse regering.

Ik wilde ook minimalistisch beginnen. Het was mijn bedoeling via een besluit functiewijzigingen in beperkte mate mogelijk te maken. Daarna zou uit de ervaring kunnen blijken op welke punten we moeten bijschaven en in welke zin de toepassing van het besluit nog kan worden verruimd of moet worden verengd.

Het zal u wellicht verbazen, maar ik ben een groot fan van Vlaams bouwmeester Van Reeth, die stelt dat we opnieuw moeten leren bouwen voor een levensduur van 100 tot 150 jaar. We moeten ophouden gebouwen te zetten die we na 25 jaar weer moeten afbreken. Het concept van bOb Van Reeth is er een van duurzame gebouwen, opgetrokken in stevige materialen, waarin het in de winter voldoende warm is, en in de zomer voldoende koel. Het verschil tussen een goed geïsoleerd klassiek gebouw en een modern kantoorgebouw vol airconditioning en verwarmingsinstallaties om het klimatologisch aan te passen, is meteen duidelijk.

Als we het eens zijn met die visie van de heer Van Reeth dat we duurzaam moeten bouwen, dan moe-

ten we er ook op voorhand rekening mee houden dat het nodig kan zijn de functie van het gebouw te wijzigen. Ik heb de heer Van Reeth naar Kapellen uitgenodigd, waar we blok J van de oude kazerne Bauwin hebben omgebouwd tot school en kunst-academie. De functie van het geheel is dus volledig veranderd. Daartoe hebben we wel vooraf een gewestplanwijziging doorgevoerd van wit ingekleurd naar rood ingekleurd, zodat die wijziging kon, want anders zou dat planologisch vreemd moeten gebeuren.

Een ander voorbeeld is dat van de Remy-gebouwen in Wijnmaal, die hun functie van productiehallen verloren hadden. We waren van oordeel dat zulke oude industriële gebouwen snel een woon- of kantoorfunctie moesten kunnen krijgen, zonder dat daarvoor een lang planologisch proces nodig zou zijn. Zo zijn er ook voorbeelden in Vilvoorde en Machelen, enzovoort.

Om gebouwen te heroriënteren die goed zijn opgericht, stevig en functioneel, maar die hun functie hebben verloren, moet een functiewijziging soepeler kunnen verlopen. Dat is de filosofie die aan de basis lag van de wijziging van het decreet om het uitvoeringsbesluit mogelijk te maken, als het uitvoeringsbesluit zelf.

De regering heeft dit goedgekeurd op 28 november 2003. Voor ons is het altijd te laat, maar als verschoning mag worden aangevoerd dat het voorontwerp voor de eerste keer werd goedgekeurd op 23 mei van dit jaar. Het is echter een slordige vijf maanden onderweg geweest bij de Raad van State. Het advies dateert van 13 oktober 2003. We hebben er dus wel degelijk werk van gemaakt.

We hebben ook mogelijkheden tegen elkaar afgewogen. U zegt dat er een zekere casuïstiek zit in de voorbeelden, maar zoals het voorbeeld dat u geeft, van het initiatief waar autistische kinderen kunnen worden opgevangen, kan ik er ook een aantal geven. Bijvoorbeeld De Vluchtheuvel in Stabroek is een schitterend initiatief waar licht gehandicapte kinderen worden opgevangen in een boerderij. Daar is ook een recreatieve functie in opgenomen, en de personen met een handicap worden er therapeutisch begeleid bij het verzorgen van de dieren.

Dat is het soort initiatieven die volgens de regering, en ik hoop ook volgens u, een maatschappelijke meerwaarde bieden. Vroeger woonden er een boer en een boerin, en nu worden er kinderen met een mentale handicap opgevangen. Daarmee bereiken we wat we eigenlijk beogen. Het gebouw in dit voorbeeld ligt weliswaar in de landbouwzone,

Van Mechelen

maar dan aan de rand van de dorpskern van Sta-broek. Voor mij is het een modelvoorbeeld van de dingen die we met dit besluit willen waarmaken.

Er is ook een voorbeeld van twee oude schuren in het dorpscentrum. Het ware handig geweest ze plat te gooien, en er een industrieel gebouw op te zetten. Met dit besluit spelen we echter in op de bereidheid die er was om de structuur van die schuren te behouden. Er is nu een drankenhal in gevestigd. Het zijn prachtige en functionele gebouwen, die passen in het geheel van de dorpskern.

Er zijn uiteraard aanpassingen gebeurd na het advies van de Raad van State, en we willen daarover ook open kaart spelen. Toen we dit voorontwerp van besluit op 23 mei 2003 goedkeurden, hebben we het gepubliceerd op de website. U zult merken dat inmiddels ook het goedgekeurde besluit daar te vinden is, in afwachting van de publicatie in het Staatsblad waardoor het van kracht wordt. Dat is meestal een kwestie van de vertaling, en we verwachten dat het begin of midden januari 2004 wel zover zal zijn.

Bij de aanpassingen zijn in artikel 2 de paragrafen 4 en 5 geherformuleerd. Ook artikel 11 is aangepast op vraag van de Raad van State. Het gaat echter niet om inhoudelijke wijzigingen die ingaan tegen de geest van het besluit, of die de toepassing ervan verruimen. Er zijn vanzelfsprekend ook taalkundige aanpassingen gebeurd.

Doorkruist dit besluit het structuurplanningsproces ? Dat is het verhaal van de kip en het ei. Het structuurplanningsproces is een zaak van langetermijnvisie. Ondertussen raken we het eens over het feit dat de planningsprocessen moeten worden vereenvoudigd en ook tot hun essentie worden herleid. We moeten ze afslanken tot wat het doel is van het planningsproces. Woonbeleid, mobiliteitsbeleid en veiligheidsbeleid moeten we niet voeren aan de hand van ruimtelijkeplanningsprocessen. Planningsprocessen hebben tot doel te komen tot een evenwichtige aanwending van de schaarse ruimte in Vlaanderen. Planningsprocessen moeten voluit worden uitgevoerd. En ze moeten ten dele complementair zijn aan dit besluit.

Ik geef een voorbeeld. We hebben met de bestendige deputatie van Limburg een zeer goed gesprek over ruimtelijke ordening gehad. Het toerisme is een van de economische sectoren die in Limburg worden ontwikkeld. Men vroeg zich af om men geen kader kon creëren om langs de toeristische

fietspaden hoeves te verbouwen tot toeristische infrastructuur. Ik heb daarop 'ja, maar' geantwoord. De eerste aanzet daartoe ligt besloten in dit besluit, dat het Duitse Zimmerfrei en het Franse chambres d'hôtes nu ook bij ons mogelijk maakt. Kleinschalige opvang van een gezin in een hoeve bij een gastgezin is mogelijk. Vier of vijf reservaties zijn mogelijk, en men kan dan aan de ontbijttafel van het gastgezin aanschuiven. Als Limburg daarin verder wil gaan, dan kan de provincie dat regelen aan de hand van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor een toeristisch fietspad.

Ik wil vanzelfsprekend met dit besluit niet van alle hoeves cafés of restaurants maken. Ik wil zo enkel een nieuwe dynamiek creëren. Ik zeg al jaren dat de warme sanering in de landbouw veel vlotter zal verlopen als de hoeves hun waarde kunnen behouden. Dit besluit komt aan die doelstelling tegemoet. Een woning, een gebouw, een schuur en een boerderij zijn patrimonien of spaarpotten waarin is geïnvesteerd. Als overheid hebben we de plicht om legaal opgetrokken gebouwen hun waarde te laten behouden, en dat kan eventueel door hun functie aan te passen.

De twee doorkruisen mekaar dus niet. Het ene loopt via het vergunningenbeleid, het andere via het planningsbeleid. Hoe meer men op het terrein het monster van Loch Ness demythologiseert en het planningsproces ook kansen biedt, hoe beter men die kansen zal kunnen benutten.

Wat zijn de criteria ? Het gaat niet om een blanco cheque. Het besluit is duidelijk. Het bevat een aantal remmen. We zullen de uitvoering ervan evalueren, en nagaan of er te veel remmen zijn ingebouwd. In de commissie met gemachtigde ambtenaren is afgesproken om dat maandelijks te doen. We zullen de binnengekomen aanvragen evalueren, en ons afvragen hoe we daarop moeten reageren. Het antwoord op wat een goede ruimtelijke ordening is, blijft een zaak van interpretatie. In de eerste plaats ligt de bevoegdheid bij de vergunninghoudende overheid : het college, de deputatie en de minister, bijgestaan door administraties die al dan niet verplicht advies geven.

De criteria zijn afgeleid uit de filosofie van het decreet over de zonevrije woningen. Het gaat over bestaande, niet-verkrotte en hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen. Dat is ook van belang voor alles wat voor 1963 is opgericht. Er is een rem ingebouwd voor functiewijzigingen in kwetsbare gebieden. In die gebieden hebben zonevrije woningen hun eigendomsstatuut teruggekregen. Ze kunnen in de beste omstandigheden worden onderhouden en verbouwd. Functie-

Van Mechelen

wijzigingen in kwetsbare gebieden moeten niet bij decreet of besluit worden doorgevoerd. Dat kan wél via uitvoeringsplannen. Er zijn kwetsbare gebieden die dat eigenlijk helemaal niet zijn. Ik ken een halve straat die is ingekleurd als bosgebied. Dat kan worden opgelost via een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Er zijn randvoorwaarden opgesteld. Sommige functiewijzigingen kunnen enkel als een voldoende uitgeruste weg aanwezig is, en als de bouwfysische elementen ervoor geschikt zijn. Men kan van een bedrijfsgebouw in een KMO-zone niet een moskee maken. Dat is niet de bedoeling. Het ene hoort niet thuis bij het andere. Er moet een zeker logica in zitten.

Tot slot staat nog in het besluit dat de ruimtelijke ordening niet mag worden geschaad. De nieuwe functie zal nieuwe eisen stellen inzake gebruikers, dynamiek en mobiliteit. Er zal ad hoc moeten worden nagegaan of A kan op plaats A of beter kan gebeuren op plaats B. Dat is de logica van de ruimtelijke ordening. Vandaar dat men bijna altijd wordt geconfronteerd met een afwijking ad hoc.

Kunnen zonevreemde bedrijven in een industriegebied winkels of horecazaken worden? Vlaanderen is op dat vlak in een totaal schizofrene situatie terechtgekomen waarbij KMO-zones voor de helft winkel zijn en voor de helft industrie. Soms heeft een industrieel complex de ambitie om ook een winkelfunctie te krijgen. Wanneer het gaat om aangestaste zones, moet men overwegen om dit mogelijk te maken.

Een ander voorbeeld is de problematiek waarbij gemeenten trachten geluidsintensieve activiteiten zoals een fuifzaal buiten de dorpskern te situeren. Ik heb in mijn gemeente 10 jaar gezocht naar een geschikte locatie. Op een bepaald moment deed zich een opportuniteit voor, geen platen hok maar een stevige, geluidsisolerende constructie. Toch kregen we daarvoor geen toestemming. Nu is dat wel mogelijk. We proberen daarbij ook rekening te houden met de mobiliteitsvisie, zodat jongeren er ook met het openbaar vervoer vlot en veilig kunnen geraken. We vermijden dus fuifzalen in een geïsoleerd industrieel park.

U vraagt of een boerderij moet kunnen worden omgebouwd. De functionele heraanwending mag niet leiden tot het behoud van de buitenmuren en het veranderen van heel het kader. Voor mij kan dat als die boerderij in het dorp gelegen is of aanleunt bij het dorp. Ik heb het voorbeeld gegeven van de vluchtheuvel in Stabroek. Dat is natuurlijk

een modelvoorbeeld. Het is echter niet de bedoeling dat zulke zaken in een open ruimte gebeuren en dat er een nieuwe bestemming wordt gezocht, tenzij die aangepast is aan de behoeften die op dat ogenblik worden gecreëerd. Er zijn nogal wat therapieën die uitgaan van een vrij groot ruimtegebruik. Als het de bedoeling is een kinderboerderij te creëren voor autistische of andere mentaal gehandicapte kinderen, dan ben ik samen met mijn administratie bereid om daar maximaal aan mee te werken, maar we moeten natuurlijk het kaf van het koren scheiden.

Wat de adviezen van de afdelingen Land en Natuur betreft, verwijs ik naar het besluit van 5 mei 2000 met betrekking tot de adviesverlening inzake aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen. We hebben dat besluit versoepeld op 8 maart 2002. In dat kader zijn niet-bindende adviezen van de afdeling Land vereist voor de toepassing van aanvragen in het kader van artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999.

Het niet-bindende advies van de afdeling Natuur is enkel vereist in een aantal zeer specifiek geciteerde gevallen. Ik heb het dan over aanvragen in ruimtelijk kwetsbare gebieden, aanvragen binnen de perimeter van vogelrichtlijngebieden, aanvragen in een gebied dat is aangewezen krachtens de overeenkomst inzake watergebieden die van internationale betekenis zijn, opgemaakt te Ramsar op 2 februari 1971, en over aanvragen binnen de perimeter van de door de Vlaamse regering voorgestelde habitatgebieden in het kader van de EG-richtlijn 92/43/EEG.

Wat de milieuvergunningsplichtige aanvragen tot functiewijzigingen betreft, hebben we de juridische problemen kunnen voorkomen. De puzzel past dus in elkaar. Ik heb hier een vrij technische omschrijving van hoe dit gebeurt. Ik zal u die bezorgen.

Het is de opdracht van de vergunninghoudende overheid om na te gaan wanneer een nieuwe functie de goede ruimtelijke ordening schaadt. Het besluit houdt beperkingen in waaronder de invloed van het nieuwe gebruik inzake het aantal te verwachten gebruikers, bewoners en bezoekers van het gebouw. Op dit moment is de Vlaamse regering bezig met de bijstelling van het MER-besluit en met de implementatie van de veiligheidsrapportage die Europa ons oplegt. Vorige week heeft de Vlaamse regering het nieuwe besluit goedgekeurd. We hebben daarover lang gedebatteerd. Daarin doen we wat we moeten doen van Europa. Verder schuiven we nog een aantal zaken naar voren zoals de inplanting van grote winkeleenheden met een oppervlakte van X duizend vierkante meter.

Van Mechelen

Wat de functiewijziging betreft, is er geen probleem wanneer een boerderij gelegen is in een vrij ontsloten gebied. Het is echter minder vanzelfsprekend een boerderij die aan de rand van een dorp ligt, een nieuwe functie te geven die meer mobiliteit genereert. Bezint dus eer ge begint.

Er moet een relatie zijn tussen het nieuwe gebruik en de in de omgeving aanwezige functies. Als iemand van een boerderij die tussen de huizen is gelegen, een café wil maken, dan is de vraag of dat wel aangewezen is. Er moet tevens een relatie zijn met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen.

Ook moet het gebouw bouwfysisch geschikt zijn voor het nieuwe gebruik. Het is niet de bedoeling dat dit besluit een vehikel wordt om van A, Z te maken. Verder dan van A naar B kunnen we niet gaan.

Ten slotte vroeg u naar de mogelijkheid van sport- en recreatievoorzieningen. Dit gaat echter over de functiewijziging van gebouwen. Er is afgesproken dat sport- en recreatievoorzieningen, jeugdlokalen, enzovoort planologisch worden aangepakt door middel van BPA's. Als minister zie ik er zo dagelijks van de band rollen. Ze zijn niet altijd perfect, maar de doelstelling is er en het planologisch kader wordt gecreëerd. Daarmee kunnen we voldoende rechtszekerheid bieden.

De voorzitter : De heer Kindermans heeft het woord.

De heer Gerald Kindermans : Mijnheer de minister, ik dank u voor uw uitvoerig en verhelderend antwoord. U had het onder meer over het niet meer geschikt zijn voor de oorspronkelijke functie. Daarna zou alleen nog de nieuwe functie mogelijk zijn. Hoe streng is het besluit daarin ? Het gegeven dat iets niet meer geschikt is voor zijn oorspronkelijke functie, is vaak een interpretatie van de bouwheer zelf.

Soms kan iets maar geschikt blijven als het wordt verbouwd. Zo kan het zijn dat een landbouwgebouw niet meer geschikt is voor de landbouw anno 2003, maar mits aanpassingen dat wel weer kan worden. Kan er op dat moment toch worden besloten er, bijvoorbeeld, een kinderdagverblijf van te maken omdat het in zijn huidige staat niet meer geschikt is voor de landbouw ?

Minister Dirk Van Mechelen : Zolang de boer boert, is het een zone-eigen gebouw. Dan stelt het

probleem zich niet, want hij kan verbouwen zo veel hij wil met het oog op zijn landbouwactiviteiten. Een landbouwer doet in het agrarisch gebied wat hij wil. Dat wordt momenteel vrij ruim geïnterpreteerd.

Pas als de boer stopt met boeren, wordt de boerderij zonevreemd. Tot nu toe waren er in die situatie vrij rigide regels. Ik ben een believer. Ik woon ook in het buitengebied. Kapellen is weliswaar wat verstedelijkt, maar Kalmthout, Essen en Wuustwezel zijn als het ware mijn tuin. Als daar boerderijen vrijkomen, moeten we dan de schuren laten inzakken ? Het zijn prachtige gebouwen in een landbouwgebied, en ze hebben een historisch karakter. Als historicus meen ik dat we daarvan de eigenheid moeten kunnen bewaren. Dit besluit laat daar, bijvoorbeeld, een of andere vorm van stock toe. Het is niet de bedoeling dat het een industriegebouw wordt, maar we laten wel functiewijzigingen toe die zacht zijn en waartegen visueel geen bezwaren rijzen.

Een voorbeeld van verlies van functie is dat van de Remy-gebouwen. Ze staan volgens het gewestplan in een industriezone en zijn geschikt om verbouwd te worden tot kantoren. Ze liggen bovendien aan een gesloten station in Wijgmaal. Nu is beslist dat, als de kantoren er komen, het station opnieuw in gebruik wordt genomen. Dat is een typisch voorbeeld van een optimale ligging, die ook past in de noodzaak in Vlaanderen meer te kiezen voor het openbaar vervoer. We kunnen in zo'n situatie duidelijk een meerwaarde realiseren.

Ook in Antwerpen zijn er tal van voorbeelden van oude bedrijfsgebouwen waarvan prachtige lofts kunnen worden gemaakt. Als ze in een woonzone liggen, is dat geen enkel probleem, maar soms liggen ze in een industrieterreintje dat in de jaren 1970 op het gewestplan is gezet. Het gewestplan dateert van 1978, maar de opmaak is van 1972-1973. We zijn meer dan dertig jaar later. Zo'n terrein is destijds ter goeder trouw ingekleurd als industriegebied, maar moet nu vlot van functie kunnen veranderen, zonder dat daar een anderhalf jaar durend planologisch proces aan vooraf moet gaan.

Het is niet de bedoeling via functiewijzigingen opnieuw een aantasting mogelijk te maken. Dat vraagt een afweging. Er zijn tal van voorbeelden. Zo zijn er in tempore non suspecto winkels toegelaten in KMO-zones, terwijl op een plaats waar een bedrijfje stopt, geen winkel zou mogen worden gevestigd. Dat is niet uit te leggen. Het moet terrein per terrein worden beoordeeld.

De heer Gerald Kindermans : We hebben een aantal voorbeelden gehoord, en ook bij het besluit zijn er opgesomd. Ook in mijn gemeente is er een voorbeeld. De gemeente heeft een pastorie openbaar verkocht omdat ze haar functie verloren had door het verminderd aantal priesters. De pastorie, die tegenover de kerk ligt in de dorpskern van Opheers, bleek echter in agrarisch gebied te liggen. Het gebied blijkt dus in 1977 tot midden in de dorpskom als agrarisch gebied ingekleurd te zijn.

De man die het gebouw heeft gekocht, heeft zijn bedrijf verkocht, en wil investeren in een toeristisch fietsroutenetwerk in Haspengouw. Van de pastorie wil hij een afspanning maken, zodat ze een meerwaarde krijgt voor het toerisme. De gemeente was heel enthousiast over het project, maar uiteindelijk is gebleken dat het niet kon doorgaan omdat het gebied geel is ingekleurd. De eigenaar heeft ondertussen de pastorie verhuurd, zonder dat de infrastructuur is aangepast.

Ik lees dat er geen ingrijpende verbouwingen mogen gebeuren. Hoe kan deze eigenaar dan toch die afspanning-restaurant inrichten ? Die pastorie is bouwfysisch immers niet geschikt voor zo'n nieuwe functie. In de praktijk heeft men een verbouwing nodig. Men kan geen fuifzaal inrichten zonder dat er toiletten worden geplaatst.

Minister Dirk Van Mechelen : Toiletten plaatsen, is geen probleem. Ik kan hier niet ingaan op het concrete geval : dat is een zaak van casuïstiek en afwegingen. Of men dat graag heeft of niet, in de ruimtelijke ordening moet alles dossier per dossier worden bekeken, en altijd zal dat discussiestof opleveren. Kan men een pastorie ombouwen tot een café ? Ik ben geneigd om daarop spontaan 'ja' te zeggen. Er is wel een rem in het besluit : men kan in de landbouwzone van de boerderij geen café inrichten. Het zou logisch zijn als die pastorie is ingekleurd als gemeenschapsvoorziening. Als dat het geval was geweest, zou die zonder veel problemen kunnen worden omgebouwd tot een taverne.

U stelt hier dat het gebied geel is ingekleurd. Waarom zet de gemeente via een eenvoudige planologi-

sche ingreep dat niet recht ? In het gemeentelijk structuurplan kan men het gebied anders inkleuren. Als de pastorie in landbouwgebied ligt, dan staat het functiebesluit niet toe om daarvan een café te maken. We weten allemaal waarom dat zo is. Wij zijn verantwoordelijk voor het confectiepak ; u hebt het over de afwerking van een maatpak. Dat kan via een kleine planologische ingreep gebeuren. Met een goede ontwerper kan dat op zes maanden zijn afgehandeld. Het komt erop neer dat u een BPA'tje opstelt en dat wordt zo goedgekeurd.

Als men van Kapellen naar Hoevenen rijdt, dan liggen er aan de Renault-garage achtereenvolgens vier huizen, twee bouwpercelen, twee huizen, één bouwperceel, twee huizen en één bouwperceel. Vroeger was dat allemaal landbouwgebied. Aan de hand van de opvulregel is dat allemaal volgebouwd. Die opvulregel is in 1993 afgeschaft, zodat de mensen die de grond als bouwgrond hadden aangekocht niet meer mochten bouwen. Dat hebben we echter met een BPA'tje opgelost. Alles is nu bouwzone geworden. Laten we het decreet gebruiken voor het confectiepak. En als u een maatpak wilt, zoals het geval is in het voorstel van Limburg om toe te staan dat boerderijen meer dan vier kamers verhuren, dan kan dat via een uitvoeringsplan. Die uitvoeringsplannen bieden veel meer mogelijkheden dan de oude BPA's.

De heer Gerald Kindermans : Hoe zit het met ernstige verbouwingen ?

Minister Dirk Van Mechelen : Als een gebouw bouwfysisch geschikt is om er een fuifzaal van te maken, dan is het logisch dat wordt toegelaten dat er sanitaire installaties in of aan worden gebouwd. Dat laatste moet dan worden bekeken.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

– *Het incident wordt gesloten om 14.59 uur.*
