

**BIJSTURINGEN VAN DE ZONEVREEMDE AFWIJKINGSREGELN**

door

Bert ROELANDTS

Advocaat Larmuseau, De Smedt & Roelandts - Gent

Wetenschappelijk medewerker Centrum voor Milieurecht U.Gent

Het decreet van 26 april 2000<sup>1</sup> heeft de eigenaars en exploitanten van zonevremde gebouwen en inrichtingen andermaal bedacht met enkele belangrijke wijzigingen van de afwijkingsregelen die in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het coördinatiedecreet) zijn opgenomen. De voorliggende bijdrage beoogt een bevattelijke duiding bij die wijzigingen.<sup>2</sup>

**HOOFDSTUK I. ZONEVREEMD BOUWEN.**

A. VERBOUWEN, UITBREIDEN en HERBOUWEN.

1. Algemene voorwaarden en beperkingen.

Het nieuwe artikel 43, § 2 van het coördinatiedecreet heeft het nog steeds enkel over 'gebouwen', 'woningen' en 'bedrijfsgebouwen'. Zonevremde constructies die geen gebouw zijn (zoals muren, masten, ...) kunnen in principe niet worden verbouwd, uitgebreid of herbouwd.

Het gebouw moet bestaan. Het moet gaan om gebouwen die nog bruikbaar, nog verbeterbaar, geen krot, geen ruïne en niet afgebroken zijn. Deze voorwaarde wordt nu voor het eerst decretaal geformaliseerd, nu expliciet in het decreet is bepaald dat *verkrotte* gebouwen niet voor de afgifte van een zonevremde vergunning in aanmerking komen. Belangrijk is dat het decreet voor woningen een verkrottingscriterium bevat. Worden als verkrot beschouwd: de woningen die voorkomen op de lijst van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, die deel uitmaakt van de gemeentelijke inventaris verbonden aan de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen zoals ingevoerd bij decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996. De vaststelling dat een woning of gebouw niet op een 'verkrottingslijst' figureert impliceert evenwel niet noodzakelijk dat de betrokken constructie niet verkrot is. Is de zonevremde

---

<sup>1</sup> Decreet van 26 april 2000 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 B.S., 29 april 2000 (hierna: het wijzigingsdecreet).

<sup>2</sup> Elders zijn we uitvoeriger ingegaan op het vernieuwde afwijkingskader. Zie: ROELANDTS, B., 'Zonevremd bouwen en exploiteren: een nieuwe wende. Commentaar bij artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening', in X., *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw Vlaams Gewest. Decreet ruimtelijke ordening. Artikelsgewijze commentaar*, Brugge, Die Keure, 1999, losbl., art. 166; ROELANDTS, B., 'Zonevremd bouwen en exploiteren: waar knelt het schoentje?', T.M.R., 1999/6, 429 - 439; ROELANDTS, B., *Buiten de zone. Zonevremd bouwen en exploiteren. Overzicht van wetgeving en rechtspraak*, Brugge, Die Keure, 1998, XIX + 133 p.

woning of het gebouw niet op een 'verkrottingslijst' opgenomen, dan nog moet worden nagegaan of er in het betrokken geval geen reële verkrotting aanwezig is. Desgevallend zal/kan dit *in concreto*-onderzoek leiden tot een weigering van de vergunning als blijkt dat de woning of het gebouw, dat weliswaar niet op een lijst is opgenomen, *de facto* in een verkrotte toestand verkeert. De feitelijke toestand is in dit geval dus bepalend.

Verder komen zonevreemde bouwwerken die niet zijn *vergund*, zonder vergunning of niet conform de afgeleverde vergunning zijn herbouwd, verbouwd, uitgebreid of gewijzigd van functie, niet meer voor de afgifte van een bouwvergunning in aanmerking. Dit geldt eveneens voor gebouwen die in overtreding werden opgericht en waarvoor een meerwaardesom is betaald. Nu dergelijke gebouwen nog altijd in strijd zijn met de stedenbouwwetgeving en slechts het statuut hebben van een 'gedoogd gebouw', kunnen zij niet als vergund in aanmerking worden genomen. In de huidige stand van de regelgeving lijken al deze gebouwen gedoemd om te verdwijnen.

Voorheen gold als regel dat in beginsel in elk *bestemmingsgebied* van de voorschriften van het gewestplan kon worden afgeweken. Bij besluit van 20 juli 1994 heeft de Vlaamse regering uitdrukkelijk een aantal gebieden uit die afwijkingsregeling uitgesloten. Het betrof meer specifiek: de groengebieden; de overstromingsgebieden; de bosgebieden met ecologische waarde; de bufferzones tussen gebieden waarvan de bestemmingen onverenigbaar zijn of die met het oog op een goede plaatselijke ordening van elkaar moeten worden afgescheiden; de valleigebieden of de agrarische gebieden met ecologisch belang.

Het nieuwe artikel 43, § 2 was op dit punt aanvankelijk veel stringenter. De zonevreemde afwijkingsmogelijkheden golden enkel voor gebouwen die in agrarische gebieden, landschappelijk waardevol agrarische gebieden en/of parkgebieden zijn gelegen. Belangrijk is dat die gebiedsbeperking door het wijzigingsdecreet van 26 april 2000 werd versoepeld. Zonevreemde bouwvergunningen kunnen - naast de (landschappelijk waardevolle) agrarische gebieden en parkgebieden - voortaan ook worden afgeleverd voor zonevreemde werken in serregebieden, industriegebieden, gebieden voor vervuilende industrieën, gebieden voor milieubelastende industrieën, gebieden voor ambachtelijke bedrijven of kleine en middelgrote ondernemingen en/of gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Die 'omgekeerde' formulering van het toepassingsgebied, heeft verstreckende consequenties, nu artikel 43, § 2 in alle andere dan de acht opgesomde bestemmingsgebieden niet meer kan worden toegepast.

Als voorwaarde geldt ook dat het betrokken gebouw aan een voldoende uitgeruste openbare weg, niet zijnde een aardeweg, moet palen. Dit veronderstelt minstens een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van een electriciteitsnet.

Het *aantal woongelegenheden* moet tot het bestaand aantal beperkt blijven en de architecturale eigenheid of het architecturale karakter van het bestaande vergunde gebouw moet - ook bij herbouwen - behouden blijven. Uiteraard sluit die voorwaarde niet uit dat wijzigingen aan het uitzicht van het gebouw worden aangebracht (bvb. bijkomende deuren of raamopeningen). Punt is dat het oorspronkelijke architecturale karakter van het gebouw herkenbaar moet blijven. Die eigenheid wordt o.m. bepaald door de bestaande vorm van het gebouw en het materiaalgebruik.

Tenslotte Voor alle afwijkingsaanvragen geldt dat de goede ruimtelijke ordening niet mag worden geschaad, hetgeen betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang worden gebracht of verstoord.

## 2. Bijkomende voorwaarden voor verbouwingen.

- a) Verbouwing binnen het bestaande bouwvolume.
- b) Behoud van de bestaande structuur. Het decreet bevat ter zake kwantificeerbare criteria, die toelaten het verbouwen van het herbouwen te onderscheiden. Een zonevreemde verbouwing kan slechts worden vergund voor zover minstens de volgende elementen worden behouden: 60 % van de buitenmuren, de dakvorm (bvb. zadeldak, schilddak, wolfsdak, lessenaarsdak, plat dak, samengestelde daken, ...) en het aantal bouwlagen.  
Bovendien zal de architect aan de vergunningsaanvraag gegevens en stukken moeten toevoegen die aantonen dat het behoud van deze elementen bouwtechnisch kan worden gegarandeerd. Blijken die garanties niet uit het aanvraagdossier, dan wordt de vergunning geweigerd.

## 3. Bijkomende voorwaarden voor herbouwing (van woningen).

- a) Inplanting van de nieuwe woning. De nieuwbouw dient op dezelfde plaats als de oorspronkelijke woning te worden ingeplant, d.i. op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen.
- b) Herbouwen binnen het bestaande bouwvolume en beperking tot 1.000 m<sup>3</sup>. Het volume van de herbouwde woning dient steeds tot het bouwvolume van de bestaande woning te worden beperkt. Wanneer het bestaande bouwvolume méér dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt, dient het volume van de nieuwe woning tot 1.000 m<sup>3</sup> te worden beperkt.
- c) Op het moment van de vergunningsaanvraag is de bestaande woning niet verkrot (zie hoger).
- d) De bestaande woning is op 1 januari 1999 zonevreemd. De woning mag op 1 januari 1999 niet door een (gepensioneerde) landbouwer zijn bewoond.
- e) De aanvraag dient te gebeuren door en de werken uitgevoerd voor rekening van een in deze woning ten minste sinds 1 januari 1999 volgens het bevolkingsregister gedomicilieerde bewoner, of door een eigenaar die ten minste sinds 1 januari 1999 eigenaar is van deze woning of een erfgenaam. Ingevolge het wijzigingsdecreet van 26 april 2000 is hieraan toegevoegd dat de aanvraag en de uitvoering van de werken ook kan gebeuren door een descendent in rechte lijn (kinderen, kleinkinderen of achterkleinkinderen van de eigenaar van het zonevreemde goed).
- f) De aanvrager moet bewijzen dat aan de voornoemde voorwaarden is voldaan. Dit bewijs dient door het college van burgemeester en schepenen te worden bevestigd en ingeschreven in een gemeentelijk register.

## 4. Bijkomende voorwaarden voor uitbreidingen.

Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen het uitbreiden van woningen en het uitbreiden van bedrijfsgebouwen.

- a) Uitbreiden van woningen.

Bestaande vergunde zonevreemde woningen kunnen nog steeds worden uitgebreid. Voorwaarde is wel dat het bestaande bouwvolume met maximaal 100 % (in plaats van de vroegere 20 %) wordt vermeerderd en de uitbreiding van de woning slechts tot een maximaal bouwvolume van 700 m<sup>3</sup> leidt.

#### b) Uitbreiden van bedrijfsgebouwen.

Sinds het decreet van 23 juni 1993 wade mogelijkheid tot het uitbreiden van bestaande bedrijfsgebouwen principieel afgeschaft. Slechts in één enkel geval konden zonevreemde bedrijfsgebouwen worden uitgebreid, namelijk wanneer deze uitbreiding noodzakelijk was om aan de door het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning voorgeschreven algemene, sectorale of bijzondere voorwaarden strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu te voldoen. Deze afwijkingsmogelijkheid, die ook na 18 juni 1999 onverkort blijft gelden, maar wordt met drie nieuwe uitzonderingsbepalingen aangevuld:

- uitbreidingen om van redenen van volksgezondheid,
- uitbreidingen ingevolge maatregelen opgelegd door sociale inspecteurs,
- uitbreidingen om reden van bescherming tegen van voor planten of plantaardige producten schadelijke organismen en om reden van de diergezondheid en het dierenwelzijn.

Met deze verruiming wordt de kritiek op de oorspronkelijke uitbreidingsmogelijkheid grotendeels ontkracht. De bijkomende voorwaarde dat de uitbreiding van het bedrijfsgebouw op 'het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu' moet zijn gericht, impliceerde immers dat niet alle algemene, sectorale of bijzondere milieuvoorwaarden de toepassing van artikel 43, § 2 kunnen verantwoorden, nu titel II van het Vlarem milieuvoorwaarden bevat die niet onmiddellijk op de bevordering van de kwaliteit van het leefmilieu betrekking hebben, maar die bijvoorbeeld enkel de gezondheid en de veiligheid van de exploitant, diens personeel, omwonenden of andere derden beogen te beschermen. Een zonevreemde onderneming, die zich genoodzaakt zag uitbreidingswerken uit te voeren om te voldoen aan deze categorie van 'veiligheids- en gezondheidsvoorwaarden' uit Vlarem II (bvb. aanpassingswerken met het oog op de voorkoming van brand- of ontploffingsgevaar, de hygiëne van het bedrijf of de bestrijding van besmettelijke ziektes), kon zich niet op artikel 43, § 2 beroepen, nu de doelstelling van dergelijke voorwaarden niet samenviel met de 'bevordering van de kwaliteit van het leefmilieu'. De nieuwe uitbreidingsgronden beogen precies dit euvel te verhelpen.

Nieuw is ook dat niet enkel volume-uitbreidingen zijn toegelaten. Het nieuwe decreet bepaalt immers dat aan of bij het bedrijfsgebouw aanpassingswerken mogen worden uitgevoerd, op voorwaarde dat het overdekte volume van het gebouw niet wordt uitgebreid. Hiermee wordt o.m. bedoeld het aanbrenge van een afdak of een luifel, het voorzien van laad- en loskades met toegangshellingen, het uitvoeren van beperkte omgevingswerken, het aanleggen van een verharde manoeuvreerruimte, een fietsenstalling of uithangbord. Deze innovatie lijkt de deur te openen om de tot nu toe uitgesloten vermeerderingen in oppervlakte (bvb. open stapelplaatsen, parkeerplaatsen voor vrachtwagens, grindverhardingen, e.d.m.) opnieuw toe te laten. Het is markant dat het decreet het uitvoeren van aanpassingswerkzaamheden - in tegenstelling tot de uitbreiding van het bedrijfsgebouw - totaal vrij laat. Om het even welke overweging, ook een louter economische, is goed om een vergunning voor de uitvoering van zonevreemde aanpassingswerken aan te vragen. Bovendien hoeven dergelijke werken niet fysisch in verbinding te staan met het (of de) bedrijfsgebouw(en), zij mogen evengoed in de nabijheid van dit (of deze) gebouw(en) worden uitgevoerd.

#### B. ZONEVREEMDE GEBRUIKSWIJZIGINGEN.

Het stelsel van de zonevreemde gebruikswijzigingen is drastisch gewijzigd. Voorheen kon nagenoeg elke functiewijziging van een gebouw worden vergund, in zoverre de goede ruimtelijke ordening hierdoor niet werd geschaad. Thans kan nog slechts voor één gebruikswijziging een zonevreemde bouwvergunning worden aangevraagd, meer specifiek voor de omvorming van een landbouw- naar een woonfunctie, voor zover het bestaand vergund (eventueel leegstaand) landbouwbedrijf in agrarisch gebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied of parkgebied is gelegen en in de mate dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° De nieuwe functie bestaat uitsluitend uit 'wonen'.
- 2° De bedrijfswoning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, krijgen als nieuw gebruik 'wonen' met uitsluiting van meergezinswoningen, maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat de landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft. Met deze laatste voorwaarde wordt - in geval van meergezinswoningen - beoogd het zgn. hoevertoerisme mogelijk te maken.
- 3° De bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen enkel een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden, dit laatste opnieuw op voorwaarde dat de landbouwfunctie als nevenbestemming aanwezig blijft.

#### C. COMBINATIE VAN AANVRAGEN.

Het nieuwe decreet bepaalt dat de onderscheiden zonevreemde bouwvormen (herbouwen, verbouwen, uitbreiden en functiewijzigingen) met elkaar kunnen worden gecombineerd. Zo bijvoorbeeld kan een zonevreemde woning tegelijk worden herbouwd én uitgebreid, vanzelfsprekend voor zover de voorwaarden van de artikelen 43, § 2, lid 6, 2° en 6° cumulatief worden gerespecteerd, en kan met één en dezelfde vergunning worden toegestaan een woning te verbouwen en tegelijk uit te breiden tot een volume van 700 m<sup>3</sup>.

#### **HOOFDSTUK II. HERLOCALISATIE ZONEVREEMDE INRICHTINGEN.**

Het nieuwe decreet laat de mogelijkheden om bij de afgifte van een milieuvergunning voor een zonevreemde hinderlijke inrichting of activiteit af te wijken van de voorschriften van het (ontwerp-)gewestplan, bedoeld in artikel 43, § 6 tot en met § 12 van het coördinatiedecreet, onaangeroerd, maar voorziet in een voor de praktijk niet onbelangrijke toevoeging.

Zowel aan artikel 43, § 6 als aan artikel 43, § 7 van het coördinatiedecreet wordt een tweede lid toegevoegd waarin respectievelijk aan de gemachtigde ambtenaar en de milieuvergunningverlenende overheid de gelegenheid wordt geboden om - ingeval de ruimtelijke ordening wordt geschaad - rekening te houden met de termijn nodig om de betrokken inrichting te herlocaliseren. Er kan slechts een herlocalisatietermijn van maximaal vijf jaar worden verleend.

Voor wat die termijn betreft kan - naargelang de concrete omstandigheden, de aard en de omvang van het bedrijf en de bedrijfsactiviteiten - ook een kortere herlocalisatieperiode worden opgelegd.

Het principe dat de milieuvergunningsaanvraag uitsluitend aan milieuhygiënische en stedenbouwkundige voorschriften kan/mag worden getoetst, wordt hiermee doorbroken. Ook sociale, economische en financiële argumenten of - meer algemeen - billijkheidsoverwegingen lijken voortaan de vergunningverlening te kunnen beïnvloeden. Deze bepaling sluit duidelijk aan bij de nieuwe omschrijving van de doelstellingen van de ruimtelijke ordening. Artikel 4 van het decreet stipuleert namelijk dat de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig

tegen elkaar moeten worden afgewogen en dat rekening moet worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu, maar ook met de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Voor alle duidelijkheid wordt erop geattendeerd dat - zoals voor elke andere afwijking op basis van artikel 43, § 6 e.v. - geen milieuvergunning kan worden afgegeven om een herlocalisatie mogelijk te maken, wanneer de inrichting behoort tot één van de categorieën van bedrijven of is gelegen in één van de gebieden opgesomd in het besluit van 29 september 1993 van de Vlaamse Regering: behoudens wanneer een milieuvergunning wordt aangevraagd voor het houden van dieren, voor landbouwdoeleinden met bijbehorende installaties en opslagplaatsen, kan een dergelijke afwijking niet worden toegestaan

1° voor inrichtingen waarvoor overeenkomstig artikel 7 van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning een milieueffectrapport of veiligheidsrapport is vereist, of

2° indien de hernieuwing van de milieuvergunning, de exploitatie of de verandering van exploitatie van de inrichting geheel of ten dele ligt of komt te liggen een groengebied (natuurgebied of natuurgebied met wetenschappelijke waarde of een natuurreservaat), een overstromingsgebied of een bosgebied met ecologische waarde.

### **HOOFDSTUK III. UITDOIVING VAN DE NIEUWE WETGEVING.**

De toepassing van de nieuwe zonevremde *bouwmogelijkheden* is ook in de tijd gelimiteerd. Alle hier besproken bepalingen, gelden nog slechts gedurende een periode van vijf jaar, dit tot 18 juni 2004. Van dan af kunnen geen zonevremde stedenbouwkundige vergunningen meer worden verleend.

De afwijkingmogelijkheden met betrekking tot de afgifte van zonevremde *milieuvergunningen* worden in principe op 1 mei 2005 opgeheven. Die opheffing kan echter ook vroeger of later gebeuren. De opheffing gebeurt vóór 1 mei 2005 ingeval de milieuvergunningsaanvraag betrekking heeft op een perceel waarvan de bestemming niet meer door een gewestplan wordt bepaald. Overeenkomstig het wijzigingsdecreet van 26 april 2000 blijven deze afwijkingmogelijkheden immers gelden zolang een gewestplan van toepassing blijft, hetgeen moet blijken uit het gemeentelijk plannenregister. De opheffing kan ook na 1 mei 2005 plaatsvinden ingeval de bestemming van het betrokken perceel op dat ogenblik nog steeds door de bepalingen van een gewestplan wordt bepaald.

### **HOOFDSTUK IV. BIJZONDER AANDACHTSPUNT: HET PLANOLOGISCH ATTEST VOOR ZONEVREEMDE BEDRIJVEN.**

Het decreet van 18 mei 1999 bepaalde aanvankelijk dat het planologisch attest een informatief document is, af te leveren door het college van burgemeester en schepenen (na eensluidende advies van de planologische ambtenaar), dat aangeeft of voor het gebied waarop het betrekking heeft, een *wijziging* van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt overwogen. Het wijzigingsdecreet bracht hieraan een belangrijke verfijning aan, dit door te bepalen dat de afgifte van een planologisch attest niet enkel tot de wijziging, maar ook tot de *opmaak* van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan leiden. Dit was nodig, nu de uitwerking van deze figuur anders nog voor lange tijd (tot na de opmaak van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen) dode letter zou zijn gebleven.

Voor het overige bleef de oorspronkelijke tekst van het nieuwe decreet ongewijzigd. Samenvattend kan worden gesteld dat het planologisch attest, dat niet afdwingbaar is en is bedoeld om

(zonevreemde) bedrijven de mogelijkheid te geven van de overheid een uitspraak te krijgen omtrent een eventuele wijziging van de bodembestemming, dit teneinde verdere investeringen met kennis van zaken te kunnen plannen of desgevallend met een herlocalisatie rekening te kunnen houden, enkel door milieuvergunningplichtige bedrijven (van de eerste of de tweede klasse) kan worden gevraagd.

Wanneer een positief attest wordt verleend, is het college ertoe gehouden - binnen 6 maanden na afgifte ervan - de vooroverlegfase voor de opmaak of wijziging van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op te starten. Op te merken valt dat een positief attest enkel een middelenverbintenis inhoudt om de herzieningsprocedure van het uitvoeringsplan op te starten en geen resultaatsverbintenis om de nieuwe bestemming definitief vast te stellen. Dit is logisch. Hierover anders oordelen zou immers een uitholling van het openbaar onderzoek impliceren.

Het planologisch attest moet steeds een antwoord inhouden op de gestelde vraag. Een loutere goed- of afkeuring van die vraag volstaat, in het licht van de formele motiveringsverplichting van bestuurshandelingen, niet. Tegen een weigering van een planologisch attest staan geen georganiseerde beroepsmogelijkheden open. Vermeldenswaardig is dat bij besluit van 28 april 2000 van de Vlaamse regering de nadere regels voor de aanvraag en de afgifte van het planologisch attest zijn vastgesteld.

Belangrijk is ook dat het planologisch attest enkel kan worden afgeleverd aan bedrijven van lokaal belang. Het attest kan immers slechts aanleiding geven tot een gemeentelijke planologische oplossing. De problematiek van de zonevreemde bedrijven met een bovenlokale uitstraling zal via een provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan moeten worden opgelost.

Het was aanvankelijk niet helemaal duidelijk of de aanvraag van het planologisch attest ook tot de opmaak of de herziening van een gemeentelijk plan van aanleg (APA, BPA of sectoraal BPA) zou kunnen leiden. Die onduidelijkheid werd door de decreetgever opgelost. Het werd immers billijk geacht een gelijkaardige regeling ten aanzien van de plannen van aanleg in het leven te roepen. Het wijzigingsdecreet van 26 april 2000 laat nu ook toe dat zonevreemde milieuvergunningplichtige bedrijven een planologisch attest kunnen aanvragen, dit met het oog op de opmaak of wijziging van een (sectoraal of individueel) bijzonder plan van aanleg, dat van het gewestplan kan afwijken. Zo een afwijking is nog mogelijk tot 18 juni 2004 en op voorwaarde dat *primo* de gemeente heeft beslist tot opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en *secundo* een (deugdelijke) ruimtelijke afweging wordt gemaakt, mede op basis van de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

## **BESLUIT.**

Het decreet van 26 april 2000 verdient - globaal genomen - een positieve appreciatie, nu het - nog vóór de inwerkingtreding van het decreet van 18 mei 1999 - verschillende juridische en praktische knelpunten tijdig heeft kunnen anticiperen.

Of alle problemen hiermee van de baan zijn, is een andere kwestie. De komende jaren zullen moeten uitwijzen of het ingenieuze planningsinstrumentarium werkbaar is en zal toelaten daadwerkelijk op de snel evoluerende ruimtelijke noden en behoeften in te spelen. Ook de bijzonder complexe aard en vaak moeilijk te begrijpen formulering van de talrijke overgangsbepalingen, doet reikhalzend uitzien naar de implementatie ervan in het dagelijks beleid.

De eerste praktijkervaringen met die nieuwe wetgeving leren dat - ook na het wijzigingsdecreet van 26 april 2000 - een aantal grote bezorgdheden en onzekerheden blijven bestaan. Zo bijvoorbeeld blijkt de uitdoving van de zonevreemde bouw mogelijkheden en de overmachtsregeling voor zonevreemde gebouwen velen te bekommeren. Zoals wij in de aanvang van deze bijdrage hebben aangegeven, had de decreetgever echter niet de ambitie via het decreet van 26 april 2000 aan de op 18 mei 1999

ingezette koerswijziging en vernieuwing van de stedenbouwwetgeving een ander elan te geven. Dergelijke fundamentele vraagstukken en keuzes zullen wellicht van het toekomstige politieke forum deel uitmaken.