

Vraag en antwoord

Wat is een masterplan ?

Een masterplan is een grafische weergave van de toekomstvisie voor een afgebakende zone (intentieplan). Deze wordt als input gebruikt voor het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan en hoe werkt het ?

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), is in Vlaanderen een plan waarmee de overheid in een bepaald gebied de bodembestemming vastlegt en er voorschriften aan koppelt.

Met een RUP kunnen bestaande bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk vervangen.

Een RUP kan worden opgesteld door de gemeente, de provincie of het gewest. Men spreekt dan ook over gemeentelijke, provinciale en gewestelijke ruimtelijk uitvoeringsplannen. Een RUP kadert steeds in de uitvoering van de bestaande ruimtelijke structuurplannen en mag hier niet mee in strijd zijn.

Een goedgekeurd RUP bevat stedenbouwkundige voorschriften op basis waarvan bijvoorbeeld omgevingsvergunningen kunnen worden afgeleverd.

Welke bodembestemming heeft zone Schildestrand volgens het gewestplan op dit moment ?

Bospad en Loze Visser zijn ingekleurd als natuurgebied. De overige straten zijn ingekleurd als zone voor verblijfsrecreatie.

Welke bodembestemming zal het in de toekomst hebben ?

Natuurgebied zal natuurgebied blijven. Voor de bestemming verblijfsrecreatie zal het studie bureau bij de opmaak van het RUP voorschriften onderzoeken die bebouwing en bijgevolg bewoning niet meer mogelijk maakt.

Wat is een uitdoofbeleid precies ?

Beleid waarbij ernaar gestreefd wordt om langzamerhand een bepaalde toestand te doen verdwijnen. In dit geval gaat het om de bewoning op termijn te beëindigen. Om bewoning volledig te vermijden is ook een uitdoofbeleid op constructies nodig.

Hoe kan men een uitdoofbeleid in een bepaalde zone, in dit geval Schildestrand, vorm geven ?

Via een masterplan wordt er een toekomstvisie bepaald. Daarna wordt deze vertaald in voorschriften in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Wanneer zal er een RUP zijn ?

Er wordt gestreefd naar een goedgekeurd RUP vóór de datum vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, namelijk 2029.

Mag er officieel gewoond worden in de zone Schildestrand ?

Enkel voor vergunde zonevreemde woningen (vergunde constructie + vergunde woonfunctie – bewoning voor 1984) is er woonrecht. Voor alle andere gevallen is er geen woonrecht ongeacht of de constructie vergund is of niet. Er is een tijdelijk woonrecht met voorwaarden voorzien voor de personen ingeschreven voor 2009 in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Dit komt later nog uitgebreider aan bod.

Waarom wordt er ingeschreven terwijl er niet mag gewoond worden ?

De inschrijvingen bij de dienst burgerzaken is volgens federale wetgeving een verplichting die de feitelijke toestand weergeeft. Het zijn voorlopige inschrijvingen en geen gedoogde inschrijvingen en dus geen definitieve inschrijvingen.

De personen die zich aanmelden worden hiervan op de hoogte gebracht, ondertekenen ook een document waarbij ze bevestigen kennis te nemen dat er niet mag gewoond worden op Schildestrand. Tevens wordt er een PV opgemaakt en een negatief declaratief attest opgemaakt.

Hiermee vervult de gemeente zijn plicht op federaal niveau, maar de inschrijvers worden duidelijk geïnformeerd dat het strijdig is met de VCRO.

Ik ben ingeschreven op Schildestrand, wat nu?

Bij inschrijvingen ouder dan 5 jaar, kan er geen PV meer opgemaakt worden. Dit wil niet zeggen dat het toegestaan is, maar kan niet vervolgd worden. Het nieuwe handhavingsdecreet biedt hierin nieuwe mogelijkheden. Deze worden onderzocht en indien mogelijk ingevoerd om nieuwe instroom tegen te houden.

Ik heb een onvergund pand op Schildestrand, wat nu?

Wanneer u een onvergund pand heeft, kan u enkel terugvallen op het recht om het in stand te houden. U kan enkel nog werken uitvoeren die niet vergunningsplichtig zijn. Uiteindelijk zal het pand in verval geraken. Het kan in het verwaarlozingsregister terechtkomen. Omdat er geen vergunning voor structurele werken kan gegeven worden zal de schrapping uit het register enkel kunnen door verkoop of afbraak.

Voorbeelden van instandhoudingswerken :

- vervangen van kapotte dakpannen
- vervangen van ramen door identieke ramen
- vervangen van pleisterwerk
- herstellen van kapotte verhardingen
- vervangen van kepers (ongeveer 7 cm x 9 cm), panlatten en leien op het dak door nieuwe kepers, panlatten en leien, zonder vervanging van het dakgebinte (dragende balken)
- plaatsen van een badkamer in het gebouw
- leggen van parket
- plaatsen van een wand in gipskartonplaat....

Onderhoudswerken en ingrepen die geen betrekking hebben op de stabiliteit mogen, ook bij zonevreemde woningen, ten allen tijde uitgevoerd worden. Hiervoor is geen omgevingsvergunning vereist.

Wat zijn stabiliteitswerken en dus vergunningsplichtige werken?

Definitie VCRO 'stabiliteitswerken' : werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals :

- vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen
- geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen

Ik heb een vergund pand op Schildestrand. Mag ik het blijven gebruiken?

Bij een vergund pand, heeft u een vergunde weekendverblijf die u kan blijven gebruiken als vakantieverblijf.

Wanneer het toekomstige RUP wordt goedgekeurd, zal bij een nieuwe omgevingsvergunning de aanvraag afgetoetst worden aan de nieuwe voorschriften. Bij weigering van een

omgevingsvergunning omdat deze niet kunnen volgens de nieuwe voorschriften, zullen enkel nog de basisrechten voor constructies kunnen. Welke deze zijn worden ook in een RUP bepaald.

Het pand kan vervolgens in verval geraken en terechtkomen in het verwaarlozingsregister. Omdat er geen vergunning voor structurele werken kan gegeven worden zal de schrapping uit het register enkel kunnen door afbraak of verkoop.

Ik heb een vergunde zonevreemde woning, wat nu?

Een zonevreemde woning is een woning dat vergund is in een zone dat hiervoor niet bestemd is.

Wanneer er een vermoeden van vergunning is op constructie en een bewoning van vóór september 1984 kan een zonevreemde woning aangevraagd worden.

Ik heb geen vergunde constructie en meen hierop recht te hebben

Of ik meen in aanmerking te komen voor een zonevreemde woning, wat kan ik doen?

U kan een vermoeden van vergunning aanvragen. In ruimtelijk kwetsbaar gebied (natuurgebied) kan u zich hier niet op beroepen.

<https://www.schilde.be/dienstverlening/wonen-en-verbouwen/bouwen-en-verbouwen/vermoeden-van-vergunning>

Let wel: uit de aangebrachte bewijzen moet blijken dat de constructie in zijn huidige bestaande vorm nog steeds als “vergund geacht” kan worden beschouwd.

Ik heb een vergunde zonevreemde woningen of een vergunde constructie en ik wil verbouwen, kan dat ?

U kan een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan een zonevreemde woning aanvragen. Hiervoor zijn specifieke artikels van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing. U kan zich bevragen bij de dienst omgeving. De woning mag niet “verkrot” zijn op basis van de definitie die de VCRO er aan geeft.

Definitie 'verkrot' volgens de VCRO

'Niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit' (Vlaamse codex RO art 4.1.1. 15°) . Of de constructie verkrot is hangt af van de beoordeling van de bevoegde overheid. Het aanvragen van een stedenbouwkundig attest kan hierover, voor u koopt, uitsluitel geven. Zo voorkomt u dat u een zonevreemde woning koopt die volgens de overheid verkrot is. Verkrotte zonevreemde woningen mogen immers niet meer verbouwd, herbouwd of uitgebreid worden.

Waar moet een weekendverblijf aan voldoen?

Een weekendverblijf is een, al dan niet verplaatsbare, hoofdzakelijk vergunde constructie die niet voor permanente bewoning is bestemd, en voldoet aan alle volgende voorwaarden (artikel 5.4.1 VCRO):

- een maximaal bouwvolume van 300 m3;
- aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten (artikel 3.1, § 1 Vlaamse Codex Wonen); en
- is niet gelegen in een natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuureservaat.

Verder wordt er gekeken naar het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven van 8 juli 2005

Wat is en wanneer vervalt tijdelijk woonrecht?

Het tijdelijk woonrecht is een uitdovend woonrecht (artikel 5.4.3 VCRO) voor inwoners die voor 2009 gedurende 1 jaar ingeschreven waren en dit tot 31 december 2029.

In de VCRO zijn er voorwaarden opgesomd over het tijdelijk woonrecht:

- Permanente bewoners zijn ertoe gehouden in te gaan op het eerste aanbod tot herhuisvesting van overheidswege, op straffe van verval van hun woonrecht.
- Het woonrecht vervalt eveneens indien en van zodra de permanente bewoner :
 - 1° het weekendverblijf niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zulks blijkens het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente;
 - 2° een andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft;
 - 3° na 1 september 2009 met betrekking tot het weekendverblijf een misdrijf of een inbreuk als vermeld in artikel 6.2.1 en 6.2.2., begaat.
- Het woonrecht vervalt ten slotte indien het weekendverblijf tenietgaat of niet langer voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het woonrecht houdt in hoofde van de permanente bewoners en hun gezinsleden het recht in om het weekendverblijf permanent te bewonen gedurende de periode waarbinnen het woonrecht geldt. De gezinsleden genieten geen eigenstandig woonrecht en bouwen daartoe geen rechten op.

Aankoopbeleid gemeente Schilde

Tot 2029 voert de gemeente het aankoopbeleid. U kan opteren om uw grond te verkopen aan de gemeente, aan volgende prijs:

In natuurgebied : 25 euro/m²

In zone voor verblijfsrecreatie : 35 eur/m²

Naast het aankoopbedrag wordt het EPC en asbestattest betaald door de gemeente alsook de notariskosten.

De gemeente neemt ook de afbraakkosten op zich.