

ALGEMENE AANPAK VAN DE WEEKENDVERBLIJVEN IN OOST-VLAANDEREN

April 2012

Colofon

Dit document is een publicatie van:

Provincie Oost-Vlaanderen
Gouvernementstraat 1
9000 Gent

Dienst:

Directie Ruimte
Dienst Ruimtelijke Planning
secretariaat: 09-267 75 61

Verantwoordelijke:

Reinout Debergh
Johan Klokocka

dossiernummer

R01/beleidskaders/006/verblijfsrecreatie

1. Historische problematiek

Bij opmaak van de gewestplannen midden de jaren '70 werden, naast inkleuring van reeds bestaande verblijfsclusters, een aanzienlijke hoeveelheid zones voor verblijfsrecreatie aangeduid op de plannen. Toendertijd was er immers vraag naar 'rustig verblijven' in eigen streek, niet ver van huis.

Deze zones werden dan ook ingetekend in rustige en onaangetaste gebieden met een hoge esthetische en natuurlijke waarde.

Aangezien deze zones voor bebouwing bestemd zijn, lijkt de aanduiding van dergelijke gebieden als zones voor verblijfsrecreatie vanuit een ruimtelijk standpunt eigenlijk niet ideaal. Het betreft immers rustige gebieden die zoals gezegd een grote natuurwaarde kennen en veelal ruimtelijk geïsoleerd zijn. Zij sluiten veelal niet aan bij dagrecreatiegelegenheden en zijn niet of gebrekkig ontsloten of van nutsvoorzieningen voorzien.

Bijkomend bij de ruimtelijke problematiek stak vrij snel de problematiek van de permanente bewoning van de weekendverblijven de kop op. Bouwheren vragen een stedenbouwkundige vergunning aan voor de bouw van een weekendverblijf, maar gebruiken deze nadien wederrechtelijk als (enige) woning. Deze problematiek was en is gekend, doch hiertegen werd decennia lang niet of slechts zelden handhavend opgetreden.

De betreffende weekendverblijven maken allemaal illegale situaties uit van onvergunde en onvergundbare permanente bewoning. Bijkomend rusten er meestal ernstige stedenbouwkundige misdrijven op de constructies zelf welke werden doorgevoerd om het weekendverblijf meer geschikt te maken voor bewoning.

Deze illegale permanente bewoning en de daarmee samenhangende stedenbouwkundige misdrijven aan de constructies zorgen voor een nog grotere impact op gebieden die eigenlijk vanuit ruimtelijk oogpunt natuurgebieden moeten zijn.

De problematiek is op vandaag zowel naar ruimtelijke impact, als naar aantal getroffen personen, zeer groot te noemen. Daarenboven blijft de problematiek aanhouden. Zij dooft niet vanzelf uit, hoewel bij de bevolking ruim bekend is dat de permanente bewoning een ernstig stedenbouwkundig misdrijf is.

Hoewel keer op keer wordt vastgesteld dat er in Oost-Vlaanderen op vandaag geen vraag meer bestaat voor weekendverblijven –De gemiddelde burger heeft de middelen en de tijd om verre reizen te maken, en verkiest dit ook boven een verblijf in de nabijheid van de eigen woning- worden ook nu nog steeds nieuwe aanvragen voor 'weekendverblijven' in zones voor verblijfsrecreatie ingediend en worden er nog steeds nieuwe domiciliëringen in weekendverblijven gevraagd.

Gelet op de historisch gegroeide problematiek en het feit dat deze blijft aanhouden en zelfs uitdijt, werd in een recent verleden besloten een effectieve aanpak te voorzien.

Algemene aanpak van de weekendverblijven in Oost-Vlaanderen.

In 2003 en 2005 werd een inventaris van weekendverblijven in de ganse provincie Oost-Vlaanderen opgemaakt.

Naar aanleiding van de opmaak van de eerste beleidsvisies nam de deputatie als beleidslijn aan dat komaf moest worden gemaakt met alle zones voor verblijfsrecreatie. Deze zones zouden worden herbestemd naar woongebied, specifiek recreatiegebied, of open ruimte gebied. Voor de bestaande weekendverblijven zou een uitdoofbeleid gevoerd worden.

Omwille van procedurele problemen en onduidelijkheid in verband met bevoegdheidsverdeling, sleepte dit proces enigszins aan.

In de zomer van 2011 werd echter resoluut gekozen voor een werkbare en ruimtelijk verantwoorde oplossing van de problematiek van de weekendverblijven door middel van een gefaseerde aanpak.

De Provincie wil tot een correcte oplossing komen waarbij zowel de lijnen voor toekomst worden uitgetekend als duidelijkheid wordt gegeven omtrent de mogelijkheden voor de huidige bestaande verblijven en bewoning.

2. Bevoegdheid provincie

Artikel 5.4.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat “*de voor de planopmaak bevoegde bestuursniveaus onderzoeken of planologische oplossingen kunnen worden geboden voor bestaande knelpunten op het vlak van de ruimtelijke inplanting en de permanente bewoning van weekendverblijven*” en dat zij ter uitvoering van deze onderzoeken ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken.

In het ministerieel beleidsplan ‘*Problematiek weekendverblijven*’ van 27 juni 2002 (Parl. St. 1266 (2001-2002) – Nr. 1) wordt aan de provincies de taak opgelegd om visies uit te werken op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van iedere cluster weekendverblijven en om op basis daarvan ruimtelijke uitvoeringsplannen op te stellen voor de clusters weekendverblijven.

De oplossing voor de problematiek van de weekendverblijven is aldus een provinciale bevoegdheid.

Deze algemene beleidsvisie zal gelden als kader voor de opmaak van toekomstige ruimtelijke uitvoeringsplannen, voornamelijk in die gemeentes waar een specifieke visie niet noodzakelijk is.

3. Doel van de aanpak

a. Algemeen

Het uiteindelijke doel dat de provincie Oost-Vlaanderen zich stelt is de illegale permanente bewoning volledig te laten verdwijnen door de probleembestemming 'verblijfsrecreatie' quasi overal te herbestemmen.

Het is vanzelfsprekend niet mogelijk deze omzetting in één keer door te voeren. De aanpak van de weekendverblijven is een proces op lange termijn.

Opdat uiteindelijk het gewenste eindresultaat tot stand zou komen, worden nu reeds enkele algemene principes nagestreefd bij elk specifiek beleidsplan of planproces. Zo zullen de nog bestaande, onaangetaste open ruimtes in zones voor verblijfsrecreatie prioritair worden gevrijwaard. Daarnaast kunnen, indien aan een aantal ruimtelijke opportuniteitscriteria wordt voldaan, gebieden omgezet worden naar een recreatieve woonzone. Voor de overige zones verblijfsrecreatie wordt een specifieke en gefaseerde overgang naar een open ruimte bestemming voorzien.

Door gebruik te maken van verschillende ruimtelijke ordeningsinstrumenten (Visies, ruimtelijke uitvoeringsplannen, verordening) tegelijk wordt getracht nieuwe weekendverblijven tegen te gaan. Zoals reeds is vermeld is er op vandaag geen vraag naar werkelijke weekendverblijven en zal er dan ook een overaanbod zijn eens de permanente bewoning van de bestaande weekendverblijven niet meer zal voorkomen.

Wanneer men alsnog een weekendverblijf wil, zal men aan strenge voorschriften moeten voldoen, en zich er terdege van bewust moeten zijn dat de bouwgrond waar nu het bouwen van een weekendverblijf principieel nog mogelijk is, in de toekomst mogelijk zal worden herbestemd met veel beperktere bouw mogelijkheden en een waardevermindering tot gevolg (Met uitzondering van die gebieden die worden herbestemd naar woongebied).

Voor diegenen die werkelijk een weekendverblijf wensen om daar periodiek en in alle rust te kunnen verblijven kunnen deze toekomstige beperkingen geen belemmering zijn. Het weekendverblijf, voor zover volgens vergunning gebouwd, kan ten eeuwigden dage behouden blijven.

Diegenen die echter uit speculatief oogmerk nu nog weekendverblijven zouden willen oprichten, om later op illegale wijze te bewonen, worden sterk ontmoedigd. Het wordt hen zeer duidelijk gemaakt dat geen winsten meer gehaald zullen kunnen worden, noch het voordeel van het kunnen bewonen van een veel goedkopere 'woning'.

b. Toepassing van de algemene principes in de planningsinstrumenten

Opdat het uiteindelijke doel bereikt kan worden dienen de gehanteerde algemene ruimtelijke principes te worden toegepast in de planningsinstrumenten.

Algemene aanpak van de weekendverblijven in Oost-Vlaanderen.

Als eerste planningsinstrument wordt een provinciale stedenbouwkundige verordening voorzien.

Deze verordening voorziet duidelijke en eenvormige stedenbouwkundige voorschriften voor het bouwen van weekendverblijven in de ganse provincie. De verordening geeft diegenen die nog een werkelijk weekendverblijf wensen een duidelijke grondslag om een aanvraag voor de bouw van een weekendverblijf in te dienen en meteen ook de voorwaarden waarbinnen de bouw van een nieuw weekendverblijf nog kan worden aanvaard.

Er worden strenge stedenbouwkundige voorschriften opgelegd om duidelijk te maken dat enkel een echt weekendverblijf dat ook als dusdanig gebruikt wordt, nog kan aanvaard worden. Tevens heeft de verordening tot doel de impact van nieuwe weekendverblijven zo beperkt mogelijk te houden. De strenge voorwaarden zullen deze die een speculatief doel hebben, ontmoedigen.

Volgend op de verordening wordt deze algemene visie, en de al bestaande gemeentelijke toekomstvisie uitgevoerd door de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Deze ruimtelijke uitvoeringsplannen worden in de tijd gefaseerd. Er wordt voorrang gegeven aan de meest dringende probleemzones. Uiteindelijk zullen alle zones voor verblijfsrecreatie in de ganse provincie in een ruimtelijke uitvoeringsplan opgenomen worden en herbestemd zijn. Zodoende zal de stedenbouwkundige verordening geen voorwerp meer hebben, aangezien er geen zones voor verblijfsrecreatie volgens het gewestplan meer zullen zijn.

Wanneer vanuit ruimtelijk oogpunt duidelijk is dat weekendverblijven niet thuishoren in de zones waar zij nu voorkomen, wordt een herbestemming naar een open ruimte bestemming voorzien. Deze kan onmiddellijk of in fases als een soort uitdoofbeleid worden doorgevoerd.

Waar mogelijk wordt een woonbestemming gegeven aan bestaande weekendverblijfclusters, opdat bewoners op een legale wijze hun 'weekendverblijf' zouden kunnen bewonen.

Op zeer lange termijn zouden alle weekendverblijven aldus verdwijnen, ofwel doordat een open ruimte bestemming daadwerkelijk gerealiseerd kan worden, ofwel omdat de weekendverblijven woningen zijn geworden.

4. Oplossingskader: mogelijkheden, keuzes en aanpak

a. Visievorming

Zoals hierboven al gesteld, worden verschillende ruimtelijke ordeningsinstrumenten gebruikt bij de aanpak van de problematiek. Elk heeft zijn eigen mogelijkheden en finaliteit. Op deze manier wordt op een werkbare en aanvaardbare wijze tot het uiteindelijke doel van het volledig verwijderen van illegale permanente bewoning gekomen.

Algemene aanpak van de weekendverblijven in Oost-Vlaanderen.

De stedenbouwkundige verordening werd hierboven reeds geduid.

Deze algemene beleidsvisie wordt opgesteld om als grondslag voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen te dienen voor het ganse grondgebied van de provincie.

Het is immers moeilijk haalbaar, en niet noodzakelijk, om voor alle gemeentes in de provincie een individuele toekomstvisie op te maken. Enkel voor die gemeentes die een ingewikkelde problematiek van weekendverblijven kennen, door bijvoorbeeld de sterke versnippering van vele zones voor verblijfsrecreatie, doordat ruimtelijk sterk verschillende oplossingen per deelgebied nodig zijn, of doordat ruimtelijke uitvoeringsplannen betreffende de weekendverblijven thematisch samenhangen met andere problematieken, is een voorafgaande toekomstvisie nuttig.

Voor gemeentes waar een oplossing kan geboden worden door de opmaak van één enkel ruimtelijk uitvoeringsplan (of een zeer beperkt aantal), kan het onderzoek en de uitwerking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het ruimtelijk uitvoeringsplan zelf worden gevoerd.

Het voorafgaandelijk opmaken van een gemeentelijke toekomstvisie brengt in die gevallen geen voordelen doch enkel een hogere procedurele en organisatorisch last met zich mee.

Op basis van de elementen van deze algemene beleidsvisie kunnen voor de ganse provincie de nodige ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt, meer in het bijzonder voor die gemeentes waarvoor geen specifieke toekomstvisie is opgemaakt.

b. Gefaseerde ruimtelijke uitvoeringsplannen

Er wordt bij de ruimtelijke uitvoeringsplannen gewerkt met een gefaseerde aanpak, met dien verstande dat de fasering niet territoriaal is voorzien, doch wel naar ruimtelijke urgentie tot herbestemming.

Bij opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen van de verschillende fases wordt uitgegaan van zones voor verblijfsrecreatie die op het gewestplan zijn voorzien. Voor de op vandaag bestaande zonevreemde weekendverblijven (bvb in agrarisch gebied) wordt geen specifieke oplossing geboden aangezien de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening al in zonevreemde basisrechten voor deze constructies voorziet.

De stedenbouwkundige voorschriften in de verschillende ruimtelijke uitvoeringsplannen worden per gebied bepaald. De stedenbouwkundige voorschriften van de verordening kunnen waar toepasselijk, als leidraad worden gebruikt.

In een eerste fase zullen ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt voor die gebieden waar nog niet ontwikkelde, aaneengesloten open ruimte gebieden binnen de zones voor verblijfsrecreatie aanwezig zijn.

Gelet op het nog ongeschonden karakter van deze zones, hun natuurwaarden en het gevaar dat in de nabije toekomst zij alsnog zouden worden ontwikkeld, worden deze zones prioritair herbestemd naar een open ruimte bestemming. Ook die zones waarvoor geen discussie kan

Algemene aanpak van de weekendverblijven in Oost-Vlaanderen.

bestaan over de herbestemming naar open ruimte worden in een eerste fase meegenomen.

Voor die delen waar op vandaag wel bouwmogelijkheden zouden bestaan, kan een overgangsfase voorzien worden, naar analogie met deze van de ruimtelijke uitvoeringsplannen van de derde fase (zie verder).

Deze 'Fase 1' ruimtelijke uitvoeringsplannen zouden, gelet op het prioritair te herbestemmen karakter van de gebieden (gevaar tot ontwikkeling), in 2012 een aanvang moeten kennen. In bijlage wordt de lijst van deze prioritaire gebieden gevoegd.

De ruimtelijke uitvoeringsplannen die in een tweede fase worden voorzien, zijn deze die een herbestemming naar een bepaald type van woonzone inhouden.

Artikel 5.4.2. VCRO voorziet dat een omvorming van een gebied voor verblijfsrecreatie naar een woongebied niet wordt aangerekend op de gemeentelijke woonquota, zoals bepaald door het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen of op de woonbehoeften per gemeente, indien deze omvorming gebeurt voor 30 april 2015.

De ruimtelijke uitvoeringsplannen van de tweede fase dienen aldus uiterlijk op 30 april 2015 definitief te worden vastgesteld, op straffe van het in rekening brengen van de woonbehoefte door de herbestemming.

In een derde fase, dit is op lange termijn, zullen vervolgens ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgesteld voor die gebieden die noch onder de eerste, noch onder de tweede fase vallen. Het uiteindelijke doel van deze ruimtelijke uitvoeringsplannen van de derde fase is een herbestemming naar open ruimte gebied. Dit wordt bereikt door in het plan een gefaseerd uitdoofbeleid te voorzien.

Omwille van de onduidelijkheid die al zeer geruime tijd omtrent de weekendverblijven heerst, wordt het redelijk geacht niet onmiddellijk tot een herbestemming en absolute bouwstop over te gaan. Het voorziene gefaseerde uitdoofbeleid laat personen die op vandaag bouwmogelijkheden hebben toe deze voor een beperkte periode nog uit te oefenen. Zodoende worden zij niet in hun rechten geraakt en krijgen zij dezelfde mogelijkheden als die personen die in het verleden al 'een gok gewaagd hebben'. Sowieso wordt vastgesteld dat de loten die op vandaag onmiddellijk bebouwbaar zijn langs een goed uitgeruste weg moeten liggen en zich derhalve veelal in reeds grotendeels ontwikkeld of versnipperd gebied bevinden. Enige bijkomende bebouwing zal dan ook geen grote ruimtelijke impact hebben.

Het wordt daarentegen niet opportuun bevonden om die percelen waar op vandaag sowieso geen bouwmogelijkheden gelden, wel nog te laten bebouwen. Deze percelen bevinden zich per definitie niet langs een voldoende uitgeruste weg, of midden in of aansluitend aan ruimtelijk waardevol of kwetsbaar gebied. Een verdere bebouwing in die zones is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

In de periode onmiddellijk volgend op de inwerkingtreding van dergelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zullen dus nog bepaalde bouwmogelijkheden geboden kunnen worden. De stedenbouwkundige voorschriften zullen echter restrictief zijn. Het doel is de ruimtelijke impact van de weekendverblijven zoveel mogelijk te beperken. Een permanente bewoning blijft nog steeds uitgesloten. Eigenaars die op vandaag een illegaal weekendverblijf hebben, kunnen

Algemene aanpak van de weekendverblijven in Oost-Vlaanderen.

zich in de regel stellen, met naleving van de restrictieve stedenbouwkundige voorschriften.

Na de eerste periode treedt een groene of open ruimte nabestemming in werking. De bestaande, vergunde weekendverblijven kunnen blijven bestaan, doch enkel instandhoudingswerkzaamheden zijn nog toegelaten gelet op de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied. De onvergunde constructies worden wederrechtelijk in stand gehouden en kunnen door de gemeente, of de stedenbouwkundig inspecteur via een herstellvordering worden verwijderd. Op zeer lange termijn, wanneer een weekendverblijf verkrot is geraakt, is verdere bebouwing op het perceel niet meer toelaatbaar, en zal de groene bestemming effectief zijn gerealiseerd.

Een combinatie van de drie hierboven vermelde fases kunnen in één enkel RUP worden voorzien, wanneer de plaatsgesteldheid dit vereist.

c. Criteria voor de indeling in fases

Om te bepalen in welke fase een specifiek gebied wordt behandeld wordt uitgegaan van uitsluitend ruimtelijke criteria.

Er worden steeds drie hoofdcriteria onderzocht:

- **1/** is het gebied al dan niet al ontwikkeld;
- **2/** is het gebied gelegen in een waardevol open ruimte gebied;
- **3/** sluit het gebied aan bij een woonomgeving/woonkern.

Binnen deze hoofdcriteria wordt per gebied verder bestudeerd of het gebied of delen daarvan al dan niet in aanmerking komen voor de ene of de andere herbestemming. Binnen één specifiek plan zijn er dus herbestemmingen mogelijk naar verschillende nieuwe bestemmingen, of herbestemmingen op verschillende tijdstippen, afhankelijk van de gebiedsspecifieke kenmerken. Zo wordt bijvoorbeeld ondermeer rekening gehouden met volgende elementen: aanwezigheid van infrastructuur, het percentage aan permanente bewoning, de grootte van de aaneengesloten niet ontwikkelde zones, mogelijke gekoppeld te ontwikkelen gebieden,

d. Planschade, planbaten.

De ruimtelijke uitvoeringsplannen die zullen worden opgemaakt, zullen voorzien in een herbestemming van een gebied voor verblijfsrecreatie naar, ofwel een open ruimte bestemming, ofwel woongebied. Een dergelijke herbestemming kan principieel ofwel planschade of planbaten doen ontstaan.

Wanneer een gebied voor verblijfsrecreatie wordt omgezet naar een bestemming waar wonen is toegestaan, zullen de eigenaars van percelen in die gebieden een planbatenheffing moeten betalen bij daadwerkelijke realisatie van de meerwaarde. De planbatenregeling is terug te

vinden in de artikelen 2.6.4. en verder van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Anderzijds zal bij een herbestemming naar een groene of andere open ruimte bestemming overeenkomstig de artikelen 2.6.1. en verder van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een planschadevergoeding van de plannende overheid gevorderd kunnen worden indien aan alle voorwaarden is voldaan.

Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een dergelijke vergunning. De planschadevergoeding bedraagt tachtig percent van de waardevermindering ten gevolge van het plan.

Het recht op planschadevergoeding ontstaat ofwel bij een overdracht onder bezwarende titel van het goed, ofwel bij inbreng van het goed in een vennootschap, ofwel bij de weigering van een vergunning om te bouwen of een verkavelingsvergunning, ofwel bij het afleveren van een negatief stedenbouwkundig attest. De planschadevergoeding dient door de benadeelde eigenaar voor de rechtbank van eerste aanleg te worden gevorderd.

Opdat men planschadegerechtigd zou zijn, dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

1. *het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5, §1;*
2. *het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen;*
3. *het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan;*
4. *enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.*

Artikel 2.6.1. §4 VCRO voorziet een reeks uitzonderingen waar geen planschade kan bekomen worden:

1. *“bij verbod te bouwen of te verkavelen als gevolg van een vastgestelde en, in voorkomend geval, goedgekeurde onteigeningsbeslissing;*
2. *bij verbod een grotere oppervlakte van een perceel te bebouwen dan het ruimtelijk uitvoeringsplan toelaat, of bij een verkaveling de door het plan bepaalde bebouwingsdichtheid te overschrijden;*
3. *bij verbod de exploitatie van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke bedrijven voort te zetten na het verstrijken van de tijd waarvoor de milieuvergunning was verleend;*
4. *bij verbod te bouwen op een stuk grond dat de minimumafmetingen, vastgesteld in een ruimtelijk uitvoeringsplan, niet heeft;*
5. *bij verbod te bouwen of te verkavelen buiten de bebouwde kernen wegens de dwingende eisen van de verkeersveiligheid;*
6. *bij verbod een stuk grond te verkavelen waarvoor een vroeger verleende verkavelingsvergunning vervallen was op de datum van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg dat vermeld verbod inhoudt;*
7. *voor de gebouwen of vaststaande inrichtingen, vernield door een natuurramp, als*

Algemene aanpak van de weekendverblijven in Oost-Vlaanderen.

het verbod van hun wederopbouw voortvloeit uit artikel 12, §3, eerste lid van de wet van 12 juli 1976 betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen;

8. *bij weigering van een aanvraag om de functie van een gebouw te wijzigen;*
9. *wanneer de overeenkomstig artikel 2.6.2, §1, berekende waardevermindering die voor schadeloosstelling in aanmerking komt, niet meer bedraagt dan twintig ten honderd van de waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving, geactualiseerd tot op de dag van het ontstaan van het recht op vergoeding en verhoogd met de lasten en kosten;*
10. *wanneer de schade in aanmerking komt voor een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.”*

De planningsoverheid kan aan de betaling van een planschadevergoeding ontsnappen door binnen maximaal 2 jaar na een in kracht van gewijsde gegaan vonnis of arrest een ruimtelijk uitvoeringsplan vast te stellen houdende de wijziging van het bestaande plan naar de oorspronkelijke bestemming.

Bij opmaak van elk individueel ruimtelijk uitvoeringsplan wordt steeds nader onderzocht of, en in voorkomend geval hoe groot de eventuele planbaten en planschade ten gevolge van het plan kunnen zijn.

e. Herhuisvesting.

Bij ruimtelijke uitvoeringsplannen waar als eindbestemming een open ruimte bestemming is voorzien, bestaat de mogelijkheid om in de gekoppelde ontwikkeling van nieuwe woongebieden te voorzien.

Ter compensatie van de wederrechtelijke woongelegenheden in weekendverblijven die niet worden bestendigd, worden nieuwe legale woningen voorzien in nieuw aan te snijden woongebieden die voor zover mogelijk bij voorrang aan de permanente bewoners worden aangeboden.

Deze werkwijze heeft als doel een effectief alternatief in de vorm van een sociale huur- of koopwoning, een bescheiden woning, of een gewone bouwgrond aan bewoners van een weekendverblijf te kunnen aanbieden. Zodoende kan men op een sociaal aanvaardbare en sneller wijze een groene eindbestemming in de zones voor verblijfsrecreatie realiseren.

Om een daadkrachtig herhuisvestingsbeleid te kunnen voeren, moet worden samengewerkt met andere beleidsdomeinen. Zo zijn de stedenbouwinspectie, sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeentes en de sociale sector hier onmisbare partners.