

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



Zitting 2005-2006

14 december 2005

GEDACHTEWISSELING

**over de Atlas van woonuitbreidingsgebieden
met de heer Dirk Van Mechelen,
Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening**

VERSLAG

**namens de Commissie voor Leefmilieu en Natuur, Landbouw,
Visserij en Plattelandsbeleid en Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door mevrouw Joke Schauvliege**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Patrick Lachaert.

Vaste leden:

de heren Pieter Huybrechts, Stefaan Sintobin, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heren Wim Van Dijk, Frans Wymeersch;

mevrouw Hilde Crevits, de heer Erik Matthijs, de dames Tinne Rombouts, Joke Schauvliege;

de heer Karlos Callens, mevrouw Stern Demeulenaere, de heer Patrick Lachaert;

de heren Jos Bex, Bart Martens, André Van Nieuwkerke.

Plaatsvervangers:

de dames Agnes Bruyninckx, Katleen Martens, de heer Felix Strackx, mevrouw Gerda Van Steenberge, de heer John Vrancken;

de heer Jos De Meyer, mevrouw Trees Merckx-Van Goeij, de heren Frans Peeters, Jan Verfaillie;

de heer Jean-Marie Dedecker, mevrouw Dominique Guns, de heer Paul Wille;

de heren Herman Lauwers, Jacky Maes, Ludo Sannen.

Toegevoegde leden:

de heer Rudi Daems;

de heer Mark Demesmaeker.

INHOUD

	Blz.
I. Toelichting	4
1. Inleiding door de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening	4
2. Voorstelling van de Atlas	4
2.1. Algemene toelichting bij het afwegingsschema.....	4
2.2. Specifieke toelichting bij het afwegingsschema.....	5
II. Vragen en opmerkingen van de leden	7
III. Antwoorden van de minister	9
IV. Repliek van de leden en antwoorden van de minister	11
Bijlage: Afwegingsschema voor de opmaak van de Atlas van woonuitbreidingsgebieden.....	15

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Leefmilieu en Natuur, Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid en Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed hield op 30 november 2005 een gedachtewisseling over de Atlas van woonuitbreidingsgebieden met de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening. De leden van de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen werden uitgenodigd de vergadering bij te wonen.

I. TOELICHTING

1. Inleiding door de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Minister *Dirk Van Mechelen* zegt dat de bedoeling van de Atlas van de woonuitbreidingsgebieden is om voor elk woonuitbreidingsgebied aan te geven of het vanuit gewestelijk beleidsmatig oogpunt kan worden gebruikt voor woningbouw. Per woonuitbreidingsgebied wordt aangegeven of het momenteel voor het Vlaamse Gewest aangewezen is om een bepaald woonuitbreidingsgebied voor bebouwing vrij te geven.

De Atlas maakt zo een concrete toetsing uit van het geldend beleidskader. De Atlas heeft geen juridisch bindend statuut. Het is een informatief document dat het ambtenaren mogelijk moet maken om een toetsing uit te voeren. Zodra er bepaalde toetsingscriteria veranderen, zal dit gevolgen hebben voor de beoordeling. De Atlas is dan ook slechts een momentopname. Gegevens in de Atlas zullen dan ook geregeld moeten worden geactualiseerd. Dit zal jaarlijks gebeuren.

Er zal rekening worden gehouden met de inspanningen van de gemeentes met betrekking tot hun ruimtelijke structuurplanning. Deze inspanningen worden in de Atlas gevaloriseerd.

Het opstellen van deze Atlas heeft heel wat inspanningen gevraagd. Er diende immers een terreininventarisatie plaats te vinden van niet minder dan 28.271 hectare. Per woonuitbreidingsgebied werd nagegaan of het geheel of gedeeltelijk bebouwd is, wat de aard van de bebouwing is, wat het huidige grondgebruik is, hoe het zit met de bebouwing in de omgeving enzovoort. Deze gegevens werden gedigitaliseerd en

geëvalueerd op basis van een aantal eenduidige criteria.

Bij het opstellen van de Atlas heeft het beleid zich beperkt tot de vaststelling van de methodologie voor de screening. Samen met de administratie werden de voorwaarden vastgesteld om de woonuitbreidingsgebieden vrij te geven. De minister dankt de ambtenaren voor het indrukwekkende monnikenwerk dat zij hebben geleverd bij de totstandkoming van de Atlas.

2. Voorstelling van de Atlas

2.1. Algemene toelichting bij het afwegingsschema

Mevrouw *Isabelle Loris*, afdeling Ruimtelijke Planning, stelt dat de onbebouwde ruimte in woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen werd ingedeeld in drie grote groepen, namelijk de ruimte die wel, niet en misschien in aanmerking komt voor ontwikkeling. De bebouwde ruimte werd in het rood aangegeven. Wat kan ontwikkeld worden staat in het roze of donkeroranje, wat niet kan ontwikkeld worden in het groen en wat eventueel in aanmerking komt voor bebouwing op lange termijn in het geel of na verder onderzoek in het grijs.

Er werden uitspraken gedaan over gehele woonuitbreidingsgebieden, maar ook over onderdelen ervan. Het gaat uitsluitend om woonuitbreidingsgebieden. Woonaansnijdingsgebieden of woonreservegebieden werden dus bijvoorbeeld niet aangegeven.

De woonuitbreidingsgebieden werden geselecteerd, geïnventariseerd en gecodeerd. Voor de indeling werd uitgegaan van enerzijds de juridische en anderzijds de planologische toestand.

Voor de juridische toestand werd in detail nagegaan of de gebieden reeds verkaveld zijn. Daarnaast werd onderzocht of er reeds een algemeen of bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing is, en of dit plan een woonbestemming heeft of niet. Er werd eveneens rekening gehouden met het duinendecreet en de habitatrichtlijn. Er werd bovendien rekening gehouden met de juridisch vastgelegde plannen van de gemeenten.

Bij de vaststelling van de planologische toestand werd ten eerste rekening gehouden met de bestaande omzendbrief waarin naar de Atlas wordt verwezen. Gemeenten kunnen een woonuitbreidingsgebied ontwikkelen op basis van een zogenaamd principieel

akkoord. In de Atlas wordt rekening gehouden met gebieden die reeds in dit kader werden vrijgegeven. Ook de gebieden die in het verleden een akkoord hebben gekregen voor ontwikkeling in het kader van een aantal historische dossiers van eigendommen van sociale huisvestingsmaatschappijen, werden opgenomen in de Atlas.

Alle afbakeningsprocessen in Vlaanderen werden onderzocht. Zowel de afbakening van de regionaal en grootstedelijke, als van de kleinstedelijke gebieden. Om te voorkomen dat nieuwe woonwijken onder water zouden komen te staan, werd het risico van overstromingen onderzocht. Ook dit wordt in de Atlas aangegeven. Ook kleine restpercelen die inbreidingsgericht zijn omdat ze omsloten zijn door gebouwen, werden onderzocht en aangeduid. Er werd ook nagegaan of de woonuitbreidingsgebieden gelegen zijn in een door de provincie geselecteerde woonkern.

Voor de woonuitbreidingsgebieden in een geselecteerde kern, werd vervolgens nagegaan of deze locaties wel inbreidingsgericht zijn. Er werd voorts rekening gehouden met de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen die afgewerkt zijn, en met de ontwerpen van gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen die zich in een gevorderd stadium bevinden.

De gebieden die buiten de hierboven bedoelde ruimtes vallen, werden in de categorie van te onderzoeken gebieden ondergebracht.

Elk gebied heeft in de Atlas een lettercode meegekregen. Deze code stemt overeen met een afkorting die verwijst naar het onderzoek dat van toepassing is. Een restperceel krijgt bijvoorbeeld de code r mee. Om opzoekingen te vergemakkelijken, werd elk gebied genummerd.

Mevrouw Loris wijst erop dat de administratie elk woonuitbreidingsgebied onderzocht heeft. Op perceelsniveau werd ingetekend wat het huidige landgebruik is. Zo kon worden nagegaan wat reeds bebouwd is en konden de onbebouwde gebieden in groepen worden ingedeeld. Hoewel het onderzoek dus op perceelsniveau is gebeurd, is het niet mogelijk om in de Atlas een opzoeking te doen per kadastraal perceel. De kaarten zijn opgesteld op een schaal 1:20.000. Een topografische kaart werd als achtergrond aangebracht, om de gebieden gemakkelijker te kunnen situeren.

De vraag rees of een code een kleur bepaalt en welke code voorrang heeft op een andere code. Een gebied

kan bijvoorbeeld verkaveld zijn, maar tegelijk in een bijzonder plan van aanleg liggen. Het uitgangspunt is geweest dat de juridische toestand voorrang heeft op de planologische toestand. Een gebied met het statuut van een verkaveling heeft voorrang op de optie van een gemeente om het bedoelde gebied niet te ontwikkelen.

2.2. *Specifieke toelichting bij het afwegingsschema*

In dit kader werd een afwegingsschema opgesteld (zie bijlage). De eerste vraag die werd gesteld was of het gebied al dan niet bebouwd is. Een niet-bebouwd gebied kan ingenomen zijn door bijvoorbeeld een spoorweg of een kanaal. Ook dergelijke gebieden werden buiten beschouwing gelaten.

Vervolgens werden de onbebouwde gebieden onderzocht. Deze werden ingedeeld in de drie genoemde groepen: de gebieden die wel, niet en misschien kunnen ontwikkeld worden. Een eerste vraag die werd gesteld was of het duinendecreet van toepassing is. Dit decreet legt immers een bouwverbod op. Indien het duinendecreet niet van toepassing is, werd nagegaan of het gebied verkaveld is.

Daarna werd nagegaan of het gebied gelegen is binnen de grenzen van een algemeen plan van aanleg, een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Als dit het geval is en het een woonbestemming betreft, dan kan het gebied vanzelfsprekend ontwikkeld worden. Indien het gaat om een andere bestemming, dan komt het gebied terecht in de groep van niet te ontwikkelen delen.

Indien het gebied niet binnen de grenzen van een van de genoemde plannen ligt, werd nagegaan of er een habitatrictlijn van toepassing is. Ook dan komt het gebied terecht bij de niet te ontwikkelen gebieden omdat een habitatrictlijngebied onderhevig is aan bouwbeperkingen.

Vervolgens werd onderzocht of er een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van toepassing is. Indien daar vermeld wordt dat de gebieden ontwikkeld kunnen worden, dan werden de gebieden in de Atlas bij de te ontwikkelen gebieden ondergebracht. Gebieden waarvoor de gemeente heeft aangegeven dat ze pas tussen 2007 en 2012 zullen worden ontwikkeld, werden met oranje aangeduid. Indien de gemeente de ontwikkeling pas na 2012 plant, of de ontwikkeling door de gemeente aan bepaalde voorwaarden onderworpen wordt, werd het gebied in het geel aangeduid. Restpercelen werden bij de groep van

te ontwikkelen gebieden ondergebracht. Gebieden die in het gemeentelijk structuurplan uitdrukkelijk als niet te ontwikkelen worden aangegeven, werden bij de groep van niet te ontwikkelen gebieden ondergebracht.

Nadien werd nagegaan of er al een principieel akkoord is gegeven op basis van de rondzendbrief. Gebieden met een gunstig principieel akkoord komen terecht in de groep van te ontwikkelen gebieden. Gebieden waarvoor er geen definitieve uitspraak is omdat verder onderzoek nodig is, komen in een afzonderlijke categorie terecht. Gebieden die niet aan de criteria voldoen, komen terecht in de groep van niet te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden.

Indien er geen principieel akkoord is aangevraagd, werd bekeken of er een uitzonderingsmaatregel van toepassing is. De uitzonderingsmaatregel geldt onder andere voor eigendommen van sociale bouwmaatschappijen. Deze zijn gescreend op basis van een aantal prioriteiten. Als ze bestempeld zijn als te ontwikkelen, werden ze overgenomen. Als de uitzonderingsregel niet van toepassing is, werd op zoek gegaan naar andere documenten waarin de Vlaamse overheid zich engageert om het bewuste gebied vrij te geven. Gebieden vrijgegeven in een woonstudie kwamen terecht in de groep van te ontwikkelen gebieden.

Voor gebieden niet vrijgegeven in een woonstudie werd nagegaan of ze gelegen zijn in een groot- of een kleinstedelijk gebied. Ligt het in een stedelijk gebied en is er in het afbakeningsproces gekozen om het gebied te ontwikkelen, dan komt het terecht bij de te ontwikkelen gebieden. Als expliciet wordt aangegeven dat het gebied een andere bestemming moet krijgen, dan kwam het bij de niet te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden terecht. Het kan ook zijn dat het proces nog niet ver genoeg gevorderd is. De afbakening moet nog worden opgestart of men raakt het niet eens over het gebied. In dat geval kwam het gebied terecht bij de andere gebieden waarover op dit ogenblik nog geen uitspraak wordt gedaan.

Indien het gebied niet in een stedelijk gebied ligt, dan werd op basis van gegevens van AMINAL (administratie Milieu-, Natuur-, Land- en Waterbeheer) onderzocht of waterproblemen mogelijk zijn. Is er een potentieel overstromingsgevaar, dan wordt het gebied niet ontwikkeld. Zijn er geen problemen, dan werd nagegaan of er restpercelen voorkomen. Als er voorkomen, dan kunnen die ontwikkeld worden.

Indien het niet gaat om een restperceel, dan werd onderzocht of het gebied in een in het provinciaal ruimtelijk structuurplan geselecteerde woonkern gelegen is. Is dat niet het geval, dan worden deze gebieden aangeduid als niet te ontwikkelen, omdat deze niet-selectie in het provinciaal ruimtelijk structuurplan inhoudt dat andere kernen in eerste instantie moeten worden versterkt. Ligt het wel in die kernen, dan werd nagegaan of het gebied inbreidingsgericht is. Om dat vast te stellen, werden drie zaken bekeken: het gebied moet beperkt zijn in omvang in vergelijking met de woonkern, het mag niet ver van het woonkerncentrum liggen en het moet omsloten zijn door bebouwing. Voldoet het niet aan de criteria, dan is het geen inbreidingsgerichte locatie. Voor de gebieden die wel aan die criteria voldoen, werd op zoek gegaan naar gegevens die als basis voor een uitspraak zouden kunnen dienen.

Bij gemeenten die nog niet over een goedgekeurd structuurplan beschikken, is het advies van de minister in het kader van het openbaar onderzoek als basis genomen. Net als bij de goedgekeurde structuurplannen, werd in dit kader nagegaan of er gebieden zijn die op korte, middellange of lange termijn als te ontwikkelen zijn geselecteerd.

Indien de gemeente geen structuurplan heeft, werden alle resterende gebieden als verder te onderzoeken bestempeld. Dat zijn alle buitenstedelijke gebieden zonder goedgekeurd of ontwerp van gemeentelijk structuurplan en alle gebieden die niet uitvallen op basis van de bovenvermelde criteria.

Vervolgens toont mevrouw Loris een aantal voorbeelden uit de Atlas.

Zij benadrukt dat dit schema technisch is uitgewerkt om systematisch te kunnen werken. Het is een lijst van alle opeenvolgende vragen en stappen. Het schema maakt het mogelijk om enkele stappen terug te keren. Wanneer bijvoorbeeld een oplossing werd gevonden voor een gebied dat kampte met wateroverlast, kan het schema opnieuw toegepast worden voor dit gebied.

De legende bij de Atlas bevat een aantal mogelijke combinaties. De gearceerde gebieden zijn gebieden waarop de twee criteria van toepassing zijn. Een gemeente kan er bijvoorbeeld voor opteren een gebied slechts gedeeltelijk te ontwikkelen. Code d duidt aan dat het maar om een deel van het gebied gaat. De atlas geeft niet aan welk deel van het gebied

ontwikkeld zal worden. Zoiets wordt op gemeentelijk niveau geregeld in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De Atlas is een dynamische atlas. Bij de opmaak ervan zijn veel bronnen gebruikt van uiteenlopend schaalniveau en diverse aard. Niet alle bronnen zijn even recent. Het was een hele inspanning om al die bronnen te interpreteren en in een digitale databank in te voeren.

Bij de afweging moet rekening gehouden worden met heel wat beleidselementen. Op elk moment kan een structuurplan of een BPA goedgekeurd worden. Dergelijke beslissingen moeten verwerkt worden in de Atlas. Deze Atlas maakt gemeentelijke, provinciale en gewestelijke beleidskeuzes zichtbaar. De impact van een beleidsbeslissing is onmiddellijk zichtbaar.

De aanduidingen in de Atlas vervangen de aangehaalde plannen niet. Het is niet omdat de Atlas bepaalt dat een gebied gelegen is in een BPA, dat de Atlas dat BPA vervangt. Men dient de plannen steeds te raadplegen om te vernemen wat de randvoorwaarden voor ontwikkeling precies zijn.

Omdat de Atlas geregeld geactualiseerd wordt, is er geen papieren versie. De digitale atlas is terug te vinden op de website www.vlaanderen.be/wugatlas. Er is ook een link beschikbaar op www.ruimtelijkeordening.be. De startpagina maakt het mogelijk om per provincie opzoekingswerk te verrichten. Per provincie is het mogelijk om per gemeente verder te zoeken (door het aanklikken van de gemeente op de kaart of in de lijst).

Volgens de *minister* is het voordeel van een digitale kaart dat alles meetbaar is. De administratie heeft berekend wat dit precies betekent wanneer het op heel Vlaanderen wordt toegepast. Er is een onderscheid gemaakt tussen twee categorieën: volledig te ontwikkelen en deels te ontwikkelen. In Antwerpen kan men 1191 hectare ontwikkelen. In Limburg 1389 hectare. In Oost-Vlaanderen 1150 hectare. In Vlaams-Brabant 481 hectare. In West-Vlaanderen 878 hectare. In totaal is dat 5089 hectare ontwikkelbaar woonuitbreidingsgebied. Rekening houdend met de gebruikelijke dichtheid kan men op dit gebied 86.000 woningen bouwen. Bij de 5089 hectare mag 684 hectare deels te ontwikkelen gebieden gevoegd worden. Dat levert samen 97.693 potentiële huizen op.

De minister vindt het belangrijk dat deze informatie dankzij het internet voor heel Vlaanderen beschik-

baar is. Op vrijdag 2 december 2005 wordt deze methodologie toegelicht voor de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG), de Vereniging van de Vlaamse Provincies (VVP) en de volledige administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen. Alle planologische ambtenaren zullen geïnformeerd worden over dit kader.

De minister benadrukt dat deze atlas dynamisch is. Alle watergevoelige of waterzieke gebieden zijn groen ingekleurd. Het zijn niet-aan-te-snijden-gebieden. Van zodra het probleem wordt opgelost, kunnen die gebieden opnieuw onderzocht worden.

De minister wijst erop dat een aantal gebieden vrijwel volledig grijs zijn gekleurd. Grijs gebieden zijn gebieden waarover men zich niet uitspreekt, omdat de gemeente in kwestie nog geen ruimtelijk structuurplan heeft. Betreft het een stedelijk gebied, dan weet de administratie zelf welke afweging gemaakt moet worden. Betreft het een buitengebied, dan gaat men de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen na. Gemeenten die een inspanning geleverd hebben, worden beloond omdat hun visie terug te vinden is in de Atlas. Gemeenten die nog geen inspanning geleverd hebben, vormen een grijze vlek.

Omdat de perfectie niet van deze wereld is, is de Atlas getoetst aan de hand van enkele voorbeelden. De Atlas is vrij nauwkeurig. Het is niet uitgesloten dat eventuele fouten moeten worden rechtgezet.

Het is de bedoeling van de minister om de Atlas aan te passen wanneer het Vlaamse Gewest een advies geeft over een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Daarnaast zal de Atlas eenmaal per jaar geactualiseerd worden. Een en ander zal getoetst worden in samenspraak met de minister bevoegd voor Leefmilieu.

De minister zegt dat dit een indicatief document is. Het is een beleidskader dat als basis gebruikt kan worden voor het volgende debat over de flankerende maatregelen wanneer uiteindelijk beslist wordt gebieden aan te snijden.

II. VRAGEN EN OPMERKINGEN VAN DE LEDEN

Mevrouw *Joke Schauvliege* dankt de administratie voor de toelichting en feliciteert haar met het werk.

Zij vreest wel dat het instrument niet zonder gevaar is: er bestaat namelijk een risico voor speculatie. Zal er een termijn komen te staan op de ontwikkeling? Zal een verplichting worden opgelegd aan de sociale kavels? Zij wil ook meer duidelijkheid over de woonuitbreidingsgebieden die in handen zijn van sociale bouwmaatschappijen.

Vervolgens gaat zij in op de gemeentelijke autonomie. Het is goed dat de gemeenten betrokken worden, dat men rekening houdt met de gemeentelijke structuurplannen, maar het lid vraagt zich toch af hoe het in de praktijk zal lopen met de grijze gebieden. Het lijkt haar onwaarschijnlijk dat lokale besturen in dat geval nog woonuitbreidingsgebieden gaan schrappen. Hoe moet dit praktisch verlopen? Zij vermoedt ook dat er iemand fulltime zal moeten bezig zijn met de dagelijkse aanpassingen.

Zij weet dat woonuitbreidingsgebieden juridisch gesproken maar heel beperkt aanleiding geven tot planschade en dergelijke, en wil nu vernemen of men uit dit instrument op dat vlak rechten kan putten.

De *voorzitter* bevestigt dat woonuitbreidingsgebieden inderdaad geen aanleiding geven tot planschade.

Mevrouw *Veerle Heeren* vraagt de minister hoe hij de Atlas gaat gebruiken om aan grondbeleid te doen in Vlaanderen. Is de grondbank, waarvan ooit sprake was, een hulpmiddel? Zij wil ook weten in welke mate de minister contact had met minister Keulen die bevoegd is voor Wonen. Die contacten zouden naar verluidt beperkt zijn. Nochtans zijn met een beperkt budget de woonuitbreidingsgebieden in eigendom van sociale huisvestingsmaatschappijen juist heel belangrijk. Hoe vroeger hun slapende reserves worden aangesneden, hoe beter.

De heer *Jos Bex* vindt de Atlas een mooi werkstuk, maar hij deelt ook de bekommernis over de verdere toekomst van dit instrument. De Vlaamse grond blijft schaars en het lid dringt daarom aan op grote behoedzaamheid bij het aansnijden. Naast deze Atlas lijkt hem een atlas van de onbebouwde kavels nuttig. De gemeenten zijn nu verplicht om daar registers van aan te leggen. Voor de beoordeling van het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden moet men ook over die gegevens over onbebouwde kavels kunnen beschikken.

Als criterium mist hij het feit of over de toekomst van een bepaald gebied door de minister of andere

instanties al uitspraken werden gedaan. De heer Bex beseft wel dat het niet gaat om een juridisch criterium. Zo bijvoorbeeld wil de minister beperkingen opleggen aan en contouren vastleggen voor de bewoning rond Zaventem. Die zijn thans nog vaag, maar toch meent het lid dat dit ook moet aangeduid worden in de Atlas, met een eigen kleur. Een ander voorbeeld wordt gevormd door aangekondigde infrastructuurwerken, zoals nieuwe treinverbindingen.

De heer *Carl Decaluwe* heeft als geograaf felicitaties voor de Atlas. Maar hij wijst meteen op het gevaar dat speculanten en grote bouwpromotoren dit instrument meteen gaan aangrijpen voor de massale aankoop van gronden. De vraag is hoe dit kan gedetecteerd worden?

Het lid waarschuwt ook voor discussies over de verschillen tussen provincies op het vlak van het aantal hectaren woonuitbreidingsgebieden. Daarom dringt hij erop aan de Atlas te bekijken als een geheel van woonuitbreidingsgebieden.

Het systeem op zich zit goed in mekaar maar de heer Decaluwe vraagt of er inzake de toepassing van de Europese habitatrichtlijn rekening werd gehouden met de afstandregels. Hij verwijst naar Engelse voorbeelden waar hele dorpen of stadjes in habitatrichtlijnen liggen en toch nog mag gebouwd worden, weliswaar gemoduleerd en met een milieueffectenrapportering. Op welke manier heeft de administratie de habitatrichtlijn toegepast? Er is immers geen strikt juridisch verbod om te bouwen binnen de grens van 200 meter op voorwaarde dat het gemoduleerd gebeurt.

Veel sociale huisvestingsmaatschappijen hebben gronden in woonuitbreidingsgebieden, maar ook gronden die al uitgerust zijn, maar die misschien bijzonder slecht gelegen zijn in het kader van het RSV of in het kader van het provinciale structuurplan. Hoe is de administratie daarmee omgegaan? Is men uitgegaan van een automatisch neen en wordt de infrastructuur dus onbruikbaar?

De basis voor de opmaak ligt in het regeerakkoord. Er werden hoge verwachtingen gecreëerd en daarom rijst de vraag hoe men dit nu versneld gaat implementeren. Wat zal de autonomie van de gemeenten zijn in dit verband?

De heer *Erik Matthijs* vindt het belangrijk dat de minister benadrukte dat het om een indicatief instru-

ment gaat. De Atlas is dynamisch want zal verfijnd en gewijzigd worden naarmate meer en meer gemeenten klaar raken met hun structuurplan. Eenmaal alle gemeenten een structuurplan hebben, wordt de Atlas dan een statisch document of een nieuw soort gewestplan?

De heer *Rudi Daems* stelt dat het instrument laagdrempelig en zeer bruikbaar is. Maar hij heeft evenzeer de reeds geformuleerde bedenking dat ook grondspeculanten en immobiliënkantoren er snel gebruik van zullen maken. En een van de doelstellingen was toch net om de grondprijs te drukken? Het effect van het instrument zou het tegenovergestelde kunnen zijn.

De gemeenten die inspanningen leverden, worden beloond. Maar dat mag volgens het lid niet beperkt blijven tot hun werk aan het gemeentelijke structuurplan. Daarom informeert hij of ook andere elementen van een goed ruimtelijk beleid zijn opgenomen. Hij noemt met name het ontradende optreden tegen speculatie. Houdt de minister daar rekening mee in zijn huidige of eventueel toekomstige afweging?

Een ander punt van de heer *Rudi Daems* betreft de woonbehoeftestudies. Er wordt afgestapt van de gemeentelijke gesloten woonbehoeftestudies. In de plaats daarvan zullen de woonbehoeften per regio of arrondissement bekeken worden op basis van de provinciale structuurplanning. Is daarmee rekening gehouden? Is er een soort regionale woonbehoefte-inschatting gemaakt?

De derde vraag van de heer *Daems* handelt over de sociale kavels. De omzendbrief RO/2002/03 stelt dat een gemeentebestuur bij het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden een gezonde mix moet realiseren tussen normale en sociale kavels en/of sociale huur- en koopwoningen. Is daarmee rekening gehouden bij het voorstel? Er zal jaarlijks geregeld geactualiseerd worden. In de verslagen van vorige besprekingen wordt de termijn van vijf jaar gehanteerd. Is één jaar niet te kort voor de bijkleuring van de kaarten?

In de toelichting heeft de minister gezegd dat de juridische toestand van de waterzieke of waterrijke gebieden primeert boven de planologische toestand. Dat lijkt de heer *Daems* logisch. Voorlopig is er nog geen kaart van de waterrijke gebieden. Er is zeker nog geen juridische grond. Op welke manier werd tewerk gegaan om bepaalde woonuitbreidingsgebieden als waterziek te bestempelen?

De heer *Daems* verwijst naar de uitspraak dat dit instrument ervoor zal zorgen dat er 100.000 extra kavels binnen bestaande woonuitbreidingsgebieden komen. De minister heeft voorheen al op basis van de inventarissen van de gemeentebesturen gezegd dat er nog 200.000 kavels in woongebieden beschikbaar zijn. Wat zal de minister doen om die kavels op de markt te brengen?

De heer *Pieter Huybrechts* hoopt dat er goed gebruik gemaakt zal worden van de indrukwekkende Atlas van de woonuitbreidingsgebieden. Hoe zal dat monnikenwerk voortdurend geactualiseerd worden?

De heer *Patrick Lachaert* wil de leden van de meerderheid eraan herinneren dat de opmaak van de Atlas van de woonuitbreidingsgebieden in het regeerakkoord staat. De discussie over de opmaak en het ter beschikkingstellen van de beleidsdocumenten is ook gevoerd bij de opmaak van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en bij de bespreking van het decreet over de ruimtelijke planning. Die inzage is het doel, maar natuurlijk kan daar misbruik van gemaakt worden door speculatie.

De heer *Lachaert* vindt het goed dat met de Atlas de inspanningen van de steden en gemeenten die zich inspannen voor de ruimtelijke structuurplanning beloond worden: er is rekening gehouden met hun werkstuk bij de opstelling van de Atlas.

Hij vraagt verder met welk moment rekening gehouden is bij de opmaak van de Atlas: het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzondere plan van aanleg. Kan de spreker gedetailleerd de planningstermijnen herhalen? Er is immers een afwijking van de normale plannings-termijn.

III. ANTWOORDEN VAN DE MINISTER

De *minister* zegt dat de 5089 tot 5773 hectare potentieel bebouwbare gronden staan ten opzichte van de 17.829 hectare woonuitbreidingsgebieden, die ingekleurd zijn in de gewestplannen, maar niet bebouwd zijn. In de Atlas wordt van ongeveer een derde van de terreinen gezegd dat ze in aanmerking komen. Het was vooral de bedoeling om een logische methodologie te ontwikkelen die toepasbaar is in heel Vlaanderen. De criteria zijn bepaald op hoofdlijnen, maar het spreekt voor zich dat concrete aanvragen afgewogen zullen worden ten opzichte van allerlei andere

voorwaarden. Het Vlaams Parlement heeft de Atlas gevraagd, er is veel over gepraat bij de regeringsonderhandelingen.

De minister benadrukt dat ruimtelijke planning, ook na de opstelling van alle gemeentelijke structuurplannen, dynamisch zal blijven. Dat is trouwens zo ab initio. Ruimtelijke planning eindigt nooit, er moet voortdurend geactualiseerd worden. Als de minister een advies geeft over een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, bevestigt hij de gewestelijke visie daarop. Op dat ogenblik zal de Atlas aangepast worden. Er zal steeds met een aantal dynamische factoren, zoals het integrale waterbeleid, rekening gehouden worden. Er is rekening gehouden met alle gemodelleerde gebieden met overstromingsgevaar en recent overstroomde gebieden (MOG en ROG-gebieden). De Atlas was enkel mogelijk dankzij de digitalisering.

Het spreekt voor zich dat bij het aansnijden van een woonuitbreidingsgebied het gemeentebestuur zal aantonen op welke wijze gestreefd wordt naar een gezonde mix tussen normale en sociale kavels. Dat staat trouwens zo in het regeerakkoord. De minister van Ruimtelijke Ordening heeft een ruimtelijk kader gegeven voor de ontwikkeling van gebieden. Er moeten natuurlijk sectorale voorwaarden gesteld worden. Hoofdstuk drie van het regeerakkoord waarin het streefdoel van een betaalbare woning voor iedereen staat, is daarbij belangrijk. Dat debat zal voornamelijk in de commissie Wonen gevoerd worden.

De minister zegt dat de Atlas nagelnieuw is. Er is nog geen politiek overleg over gevoerd, ook niet in de regering. Het is een werkstuk dat onder de verantwoordelijkheid valt van de minister en tot stand gebracht is door de administratie. De methodologie is door die instanties bepaald. De implementatie is volledig gebeurd door de administratie. De minister beschouwt de Atlas dan ook als een ambtelijk document. Hij feliciteert de administratie trouwens met dat titanenwerk.

De minister zegt dat er lang gepraat is over de gemeentelijke autonomie. Voor gemeenten die nog geen structuurplan hebben, zijn de gebieden noch roze (aan te snijden) noch groen (geblokkeerd) ingekleurd maar wel grijs. Grijs betekent dat de gemeente werk moet maken van de structuurplannen, dan pas komen ze in aanmerking.

Over betaalbaar wonen zegt de minister dat er twee maatregelen nodig zijn. Vooreerst moet bepaald wor-

den wat de onbebouwde kavels in woongebieden zijn en hoe die kunnen geactiveerd worden. Dat gebeurt bijvoorbeeld door de verlaging van de schenkingsrechten. In 2004 zijn meer dan 1700 kavels geschonken op basis van de verlaagde schenkingsrechten. In 2005 staat de teller al op ruim 1100. Op twee jaar tijd zullen door die fiscale maatregel ongeveer 3000 kavels van generatie gewisseld zijn. Dat fiscale voordeel gold tot 31 december 2005, maar is in het huidige programmadecreet verlengd tot eind 2009. De voorwaarden zijn wel strenger geworden: om in aanmerking te komen voor het verlaagde tarief moet binnen de drie jaar een bouwdoossier ingediend zijn bij de gemeenten.

De minister heeft in de commissie Ruimtelijke Ordening al herhaaldelijk gepleit om na te gaan hoe ook openbare besturen, bijvoorbeeld gemeentebesturen en kerkfabrieken, gemotiveerd kunnen worden om onbebouwde kavels in woonzones te verkopen. Nogal wat gemeenten en OCMW's weten zelfs niet hoeveel gronden zij bezitten. Op basis van deze Atlas kan het beleid ingevuld worden. Dat debat zal in de verschillende commissies gevoerd worden.

Fase twee van het grondbeleidplan is afgewerkt. De derde en vierde fase moeten kortelings afgewerkt worden zodat het volgend jaar klaar is. De minister wijst op de verpletterende verantwoordelijkheid van de gemeenten hierbij. In de gemeente van de minister bestaat er bijvoorbeeld een belasting op onbebouwde percelen. De voorwaarden van het lokale grondenbeleid hangen af van de plaatselijke omstandigheden. De minister werkt aan een overkoepelend kader.

De minister verwijst naar de vragen over de parameters. Hij benadrukt dat een oplossing van problemen in waterzieke gebieden niet betekent dat die gebieden vrijgegeven worden. Er worden eerst een aantal criteria getoetst. Woonuitbreidingsgebieden, die niet kernversterkend zijn en niet langer waterziek zijn, komen daarom nog niet in aanmerking voor bebouwing. De andere criteria spelen dan opnieuw een rol.

Mevrouw *Isabelle Loris* geeft een voorbeeld. Het blauwgeearceerde deel zijn de MOG-ROG-gebieden, in kaart gebracht door AMINAL. Via het GIS-systeem zijn de woonuitbreidingsgebieden daarover gelegd. Als beide overlappen, krijgt dat gebied een code W van mogelijke waterproblematiek. Als er twijfel is, wordt er gekeken of er bij de terreininventarisatie een onderscheid gemaakt is tussen de verschillende onderdelen van het woonuitbreidingsgebied. Als een onderdeel MOG of ROG-gebied is, krijgt het

ook die code. Als een bepaald gebied eenzelfde landgebruik heeft, is een gedeeltelijke aanduiding niet meer zo evident. Voor de rand van bepaalde gebieden moet de administratie deels een aantal aspecten interpreteren. De meest recente kaarten dateren van 2003. AMINAL is bezig met een actualisering ervan.

Bij bijzondere plannen van aanleg, algemene plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen is het evident dat enkel de goedgekeurde plannen opgenomen zijn. Enkel die hebben juridische waarde. Voor de structuurplannen is er gekeken naar de goedgekeurde structuurplannen. De ontwerpen van structuurplannen moeten al in openbaar onderzoek zijn zodat de minister een gegronde uitspraak kan doen. Als een gemeente een gebied wil ontwikkelen maar de minister het daarmee niet eens is, zal in de atlas de kleur groen van niet te ontwikkelen toegekend worden.

De *minister* preciseert dat in de Atlas de gewestelijke visie wordt vertaald.

De planperiode is ingedeeld tot 2007 en vanaf 2007 tot 2012, omdat nogal wat gemeenten in hun GRS expliciet zeggen niet te ontwikkelen voor 2007 maar te ontwikkelen in de periode 2007-2012. Er wordt dus rekening gehouden met de volledige autonomie van de gemeenten.

De Atlas is vooral een beleidsinstrument dat moet toelaten om een visie en een toetsingskader te ontwikkelen waarbinnen vooral de gewestelijke planologische ambtenaren hun functie moeten vervullen. De minister hoopt dat dit het begin is van een debat, vooral dan over woonbeleid. Het zou niet slecht zijn de verenigde commissies hiervoor samen te roepen om tot een gedragen visie te komen.

IV. REPLIEK VAN DE LEDEN EN ANTWOORDEN VAN DE MINISTER

De heer *Carl Decaluwe* wil nog graag een antwoord op zijn vraag hoe men de uitgeruste percelen van sociale huisvestingsmaatschappijen, die inzake planning barslecht gelegen zijn, ingekaderd heeft. Hij herhaalt zijn vrees voor speculatie: als men systematisch ondervindt dat bepaalde vastgoedgroepen er gebruik van maken om aankopen te doen, moet er een signaalfunctie komen, die ook moet ingepast worden in het grondbeleid. Hoe kan men daar preventief mee omgaan, om te beletten dat de prijzen stijgen?

Volgens de *minister* kan dat soort debat gevoerd worden bij ieder planningsinitiatief dat genomen wordt. Het is goed dat op deze schaal de zaak transparant wordt voorgesteld. Het is toch niet eenvoudig om speculatie te voeren over bijna 6000 hectare. In het regeerakkoord wordt heel nadrukkelijk publiek-private ontwikkeling nagestreefd, met het oog op betaalbare woningen. Een van de doelstellingen van de Vlaamse Regering is te komen tot een eigendomsstructuur van 80 procent; dat is uniek. Bovendien kunnen de gemeenten strenge flankerende maatregelen nemen. De overheid zal permanent maatregelen moeten nemen om ervoor te zorgen dat woningen betaalbaar blijven. Hij verwijst naar het boeiende debat van vorige week over de kangoeroewoningen, die inmiddels omgedoopt zijn tot zorgwoningen. De minister herhaalt dat hij de Atlas beschouwt als een instrument om met kennis van zaken het debat aan te gaan.

In verband met de uitgeruste gronden van sociale huisvestingsmaatschappijen die niet gunstig gelegen zijn, antwoordt mevrouw *Isabelle Loris* dat die terugkomen in de groep waarvan de juridische toestand is nagegaan. Als ze al verkaveld zijn, zijn ze in de Atlas opgenomen. Er is ook in een speciale groep voorzien voor zogenaamde uitzonderingsmaatregelen. Die bevat een vroegere screening van eigendom van sociale bouwmaatschappijen van projecten die planmatig in een eindfase zaten of al gestart waren. Die zijn weerhouden in de Atlas. Er is dus wel degelijk rekening gehouden met de door de heer Decaluwe bedoelde gronden, zowel juridisch als planologisch.

De heer *Carl Decaluwe* besluit dat die gronden kunnen ontwikkeld worden, hoewel ze niet zo gunstig gelegen zijn.

Mevrouw *Isabelle Loris* verduidelijkt dat een goedgekeurd BPA met een sociale huisvestingsbestemming in de Atlas zal staan als “te ontwikkelen”, omdat er een juridisch instrument is dat dit toelaat. Dat heeft voorrang gekregen.

Volgens de heer *Patrick Lachaert* is het de taak van het gemeentebestuur om bij de realisatie van de woonuitbreidingsgebieden te zorgen voor een voldoende sociale vertaling. Iedereen weet wat onmiddellijk en niet onmiddellijk ontwikkelbaar is en men heeft niet gewacht op de Atlas van de woonuitbreidingsgebieden om die vaststelling te doen.

De heer *Rudi Daems* vraagt of het geen probleem is dat de minister van Wonen nog niet betrokken is

in deze discussie. De minister gooit deze Atlas nu in het publiek maar er zijn toch een aantal zeer belangrijke randvoorwaarden nog niet ingevuld. Ook in het regeerakkoord wordt het op de markt brengen van de woonuitbreidingsgebieden geflankeerd door een aantal voorwaarden, zoals de beruchte sociale mix. Wordt de kar hier niet voor het paard gespannen?

Over de onbebouwde kavels binnen bestaande woongebieden, heeft de minister al meermaals duidelijk gemaakt dat hier een taak is weggelegd voor de gemeenten. Maar volgens de heer Daems is ook daarover het Vlaams regeerakkoord heel duidelijk: de Vlaamse Regering zal, weliswaar samen met de gemeenten, maatregelen nemen om het om louter speculatieve redenen in eigendom houden van grote aantallen bouwpercelen in goedgekeurde verkavelingen, tegen te gaan. De zaak kan dus niet zomaar doorspeeld worden naar de gemeentebesturen: ook Vlaanderen moet stimuli of sancties kunnen aanreiken om het zeer belangrijk potentieel aan onbebouwde percelen op de markt te krijgen.

De minister heeft de 5700 hectare woonuitbreidingsgebieden die potentieel in aanmerking komen geplaatst naast de 18.000 hectare die er (voorlopig) niet opkomen. Ongeveer de helft van de Vlaamse gemeenten heeft vandaag een structuurplan. Als dat wordt doorgetrokken op gemeentelijk niveau, moeten die 5700 hectare dan niet vermenigvuldigd worden met een factor 2 of 2,5?

Voor de *minister* zijn mensen die vanuit de private sector projecten ontwikkelen geen boosdoeners: zij creëren mee een aanbod en proberen woningen beschikbaar te stellen. De minister stelt uitdrukkelijk dat hij meer dan regelmatig en constructief overlegt met de Confederatie voor de Bouw en met de Belgische vastgoedsector. Twee keer per jaar wordt overigens formeel overleg gevoerd onder de voogdij en leiding van de minister-president in het Vlaams Bouwoverlegcomité. De minister gelooft in partnerschappen. Er zijn hier veel partners: de gemeentebesturen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de private sector. De minister wil een voldoende kwalitatief aanbod genereren. Er is een schitterende oefening gebeurd. Hij heeft er op gestaan om het document pas online beschikbaar te stellen nadat hij het in de commissie heeft voorgesteld, om alle malafide praktijken zoveel mogelijk te voorkomen.

Volgens het decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 is een gemeentebestuur een meer dan volwaar-

dige partner: de gemeenten zijn klaar om hun verantwoordelijkheid te nemen. Een gemeentebestuur dat aan de vijf voorwaarden voldoet, getuigt van inzicht, van een zekere dynamiek en vooral van een grote verantwoordelijkheidszin. In dit dossier is er vooral nood aan verantwoordelijkheidszin van alle betrokken partijen. De minister deelt de vrees niet dat men nu in pure speculatie gaat vervallen. Anderzijds moet men ook niet naïef zijn. Vanaf nu zal men moeten monitoren hoe een en ander op het terrein evolueert. Daarvoor zal de VVSG de gesprekspartner bij uitstek zijn.

Mevrouw *Veerle Heeren* vraagt de minister toch uitdrukkelijk om dringend het overleg op te starten met de minister van Wonen. Zij wijst erop dat bij de bespreking van de beleidsbrief Wonen 2005-2006, de link met ruimtelijke ordening door minister Keulen niet werd gelegd. Later weigerde zijn kabinet zelfs dat te doen. Betaalbaar wonen behoort noch tans tot beide beleidsdomeinen. Het is belangrijk dat de minister van Wonen ertoe aangezet wordt om daar samen met minister Van Mechelen werk van te maken.

De *minister* antwoordt dat hij het debat wil aangaan met de minister van Wonen. Dat is vorige week ook gebleken bij het debat over de kangoeroewoning. Zijn job is nu gedaan, nu kan het debat beginnen tussen Ruimtelijke Ordening en Wonen en wat hem betreft kan Welzijn daar zeer nauw bij betrokken worden. Er is een zeer breed debat gevoerd over de vraag of men een zorgwoning moet beschouwen als een meer- dan wel een eengezinswoning. Daarvoor is een vrij consistente methodiek ontwikkeld, ook voor de administratie. Dat is ook doorgepraat met de conferentie van de gemachtigde ambtenaren en de stedenbouwkundige ambtenaren.

De *voorzitter* zegt dat de commissie ook zelf impulsen tot samenwerking met de andere bevoegde ministers zal geven.

De heer *Bart Martens* wil de minister nog vragen in hoeverre dit afwegingsschema, dat er op het eerste zicht zeer ordentelijk uitziet, nog kan wijzigen na het overleg met andere ministers die daar misschien nog een aantal sectorale afwegingen willen aan toevoegen. Een van de criteria in de juridische afweging is bijvoorbeeld de vraag of het woonuitbreidingsgebied al dan niet gelegen is in een habitatrichtlijngebied. Vanuit het natuurdecreet en de Europese natuurbehoudwetgeving zijn echter ook de vogelrichtlijnge-

bieden van belang en is het ook belangrijk om een project af te wegen dat in de nabijheid van dergelijke speciale beschermingszones is gelegen.

Ook wat betreft de watertoets, zal er misschien nog met ander kaartmateriaal worden gewerkt dan met dat over de gemoduleerde en recent overstroomde gebieden. In het geactualiseerde Sigmaplan was er bijvoorbeeld ook sprake van potentieel overstroombare gebieden, die veel ruimer waren dan het kaartmateriaal dat AMINAL tot dan toe had opgemaakt. Dit schema kan dus best nog wel voor verfijning, uitbreiding en verbetering vatbaar zijn. In welke mate houdt de minister daar rekening mee?

Volgens de *minister* heeft de administratie maximaal rekening gehouden met die elementen die haar bekend zijn. Dit is echter niet het einde. Als er bijvoorbeeld morgen in een planningsproces een erfgoedlandschap afgebakend wordt, heeft dat onmiddellijk repercussies. Dit is voor de minister een beleidskader waarbinnen hij zijn visie ontwikkeld heeft en zijn adviezen zal verlenen, maar alle sectorale wetgeving blijft van toepassing. Alleen is er nu eindelijk een inzicht in de 18.000 hectare die niet bebouwd zijn. Daarvan komen er 6000 voor het gewest in aanmerking vanuit ruimtelijke ordening. Dan zal de afweging moeten gebeuren.

De heer *Rudi Daems* herhaalt dat de helft van de gemeenten al een structuurplan heeft. Als de oefening lineair doorgetrokken wordt, komt men uit bij 12.000 of 15.000 hectare.

De *minister* stelt dat er nog 2374 hectare grijze gebieden in de Atlas weerhouden zijn. Dit komt overeen met ongeveer 35.215 bouwmogelijkheden.

Mevrouw *Else De Wachter* stelt vast dat dit een zeer belangrijk werkdocument is voor de toekomst. Op een week tijd is er een heel grote vooruitgang geboekt. Bij de bespreking van de beleidsbrief Wonen antwoordde de bevoegde minister dat de randvoorwaarden van de woonuitbreidingsgebieden en het grond- en pandenbeleid niet zouden behandeld worden. Hij verwees uitdrukkelijk naar deze commissievergadering. Nu is er een opening om het debat uit te breiden, met deze commissie maar vooral ook met de commissie Wonen. Ook mevrouw De Wachter roept minister Van Mechelen op om in de nabije toekomst met minister Keulen en de verschillende commissies te overleggen.

De *voorzitter* deelt mee dat hij het initiatief zal nemen om dat debat na 1 januari 2006 voort te zetten.

De verslaggever,

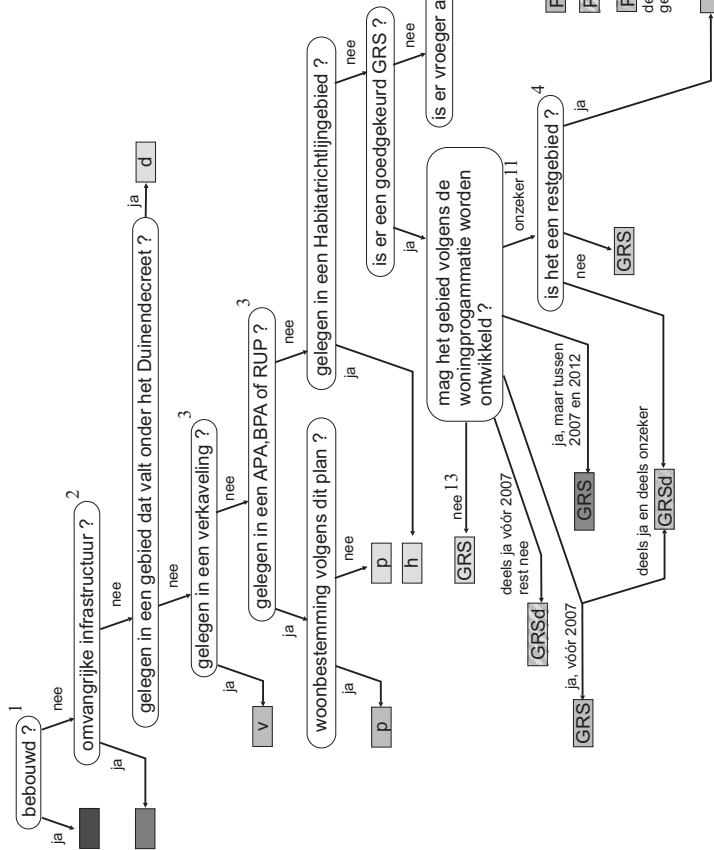
Joke SCHAUVLIEGE

De voorzitter,

Patrick LACHAERT

BIJLAGE

Afwegingsschema voor de opmaak van de Atlas van woonuitbreidingsgebieden



afweging die rekening houdt met de juridische toestand

NOTEN:

1. bebouwd door woningen of andere gebouwen
2. snelwegen, spoorlijnen, waterwegen, ...
3. goedgekeurd niet-vervalen
4. een restperceel is een gebied dat voldoet aan de criteria zoals opgeleid in het rondschrijven van 19/12/2003. (raadpleeg de www.ruimtelijkeordening.be voor meer info)
5. cfr. omzendbrief RI2002/03
6. cfr. omzendbrief RO 97/03 (thans vervangen door omzendbrief RO/2002/03)
7. afbakening
8. MOG-ROG-gebieden (gemodelleerde en recent overstromde gebieden)
9. geselecteerde kern cfr. provinciaal ruimtelijk structuurplan
10. rekening houdend met:
 - afstand tot de kern
 - omvang van het gebied ten opzichte van de omvang van de kern
 - mate waarin het gebied omsloten is door bebouwing en al dan niet aansluit op de open ruimte
11. alle gevallen waarbij:
 - optie is niet gekend,
 - termijn onbepaald,
 - na 2007 maar nits voldoen aan randvoorwaarden, vb. na evaluatie woonbeleid en in functie van dan te bepalen woonbehoefte
12. OO = openbaar onderzoek. Rekening houdend met advies van de minister in het kader van het OO.
13. dit omvat tevens uitgesloten delen cfr. MB of BBD

De ATLAS heeft geen juridische waarde.

Alle in de ATLAS aangeduide gebieden met de kleur ■ zijn gebieden die principieel vanuit het Vlaams beleidskader wel kunnen ontwikkeld worden in de periode vóór 2007, met de kleur ■ in de periode 2007-2012. Gebieden met de kleur ■ zijn gebieden die principieel vanuit het Vlaams beleidskader niet kunnen ontwikkeld worden. Gebieden met de kleuren ■ en ■ zijn gebieden waarover vanuit het Vlaams beleidskader momenteel geen uitspraak wordt gedaan omdat ontwikkeling ervan thans onzeker is.

Vóór worden de reeds bebouwde gebieden met de kleuren ■ en ■ aangeduid.

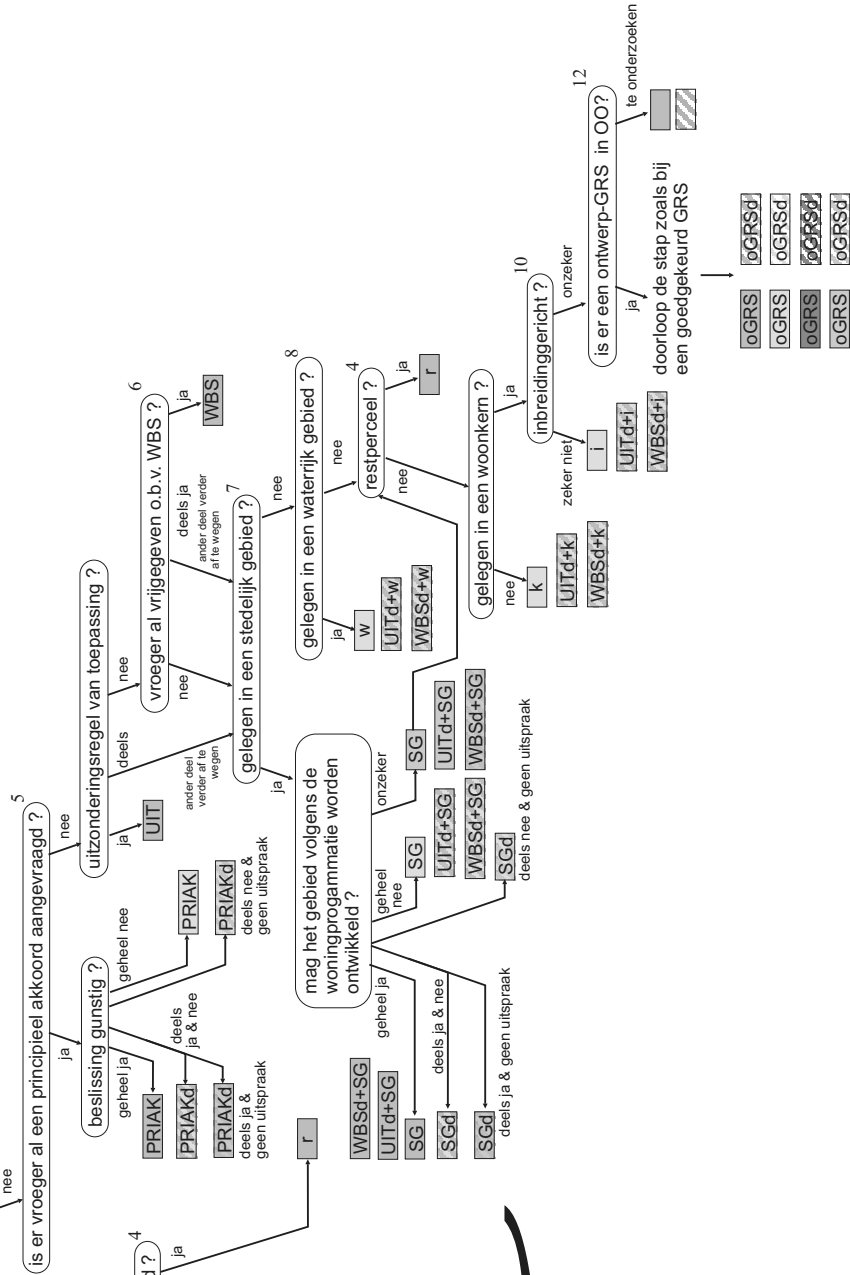
Arceringen duiden aan dat het criterium geldt voor delen van het gebied. Een woonuitbreidingsgebied kan verschillende kleurcodes hebben als delen ervan aan andere criteria voldoen.

De lettercode vermeld in de atlas geeft aan om welke reden een gebied al dan niet wordt vrijgegeven voor woningbouw.

Op basis van onderstaand schema kan u nagaan hoe en waarom een gebied een bepaalde status krijgt in de ATLAS.

Indien voor een bepaald gebied de gekende gegevens achterhaald zijn, dan kan het statuut van het gebied wijzigen op basis daarvan, maar volgens toepassing van onderstaand schema. De ATLAS blijft gelden tot hij vervangen wordt door een andere.

Meer info vindt u op www.ruimtelijkeordening.be.



afweging die rekening houdt met planologische criteria