

Vraag nr. 57
van 14 januari 2005
van de heer HERMAN LAUWERS

Woonuitbreidingsgebieden – Bestemmingswijziging

Bij de opmaak van de gewestplannen in de jaren '70 werd soms open ruimte ingetekend als woonuitbreidingsgebied op plaatsen die vandaag niet meer passen in de visie op de taakstellingen van het bui-tengebied en de kernverdichting en de inbreiding.

Toch blijven ontwerpers van structuurplannen terughoudend om deze woonuitbreidingsbestemmingen te schrappen, puur uit vrees voor planschade wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) deze bestemming juridisch zou wijzigen, bijvoorbeeld naar landschappelijk waardevol landbouwgebied.

Kan er op basis van inkleuring als woonuitbreidingsgebied, waarvoor verder geen bijzonder plan van aanleg (BPA) werd opgemaakt, een recht op planschade ontstaan als de bestemming via een structuurplan wordt gewijzigd naar een niet-bebouwbare zone ?

Zo ja, in hoeverre hypothekeert dat de mogelijkheid om een geactualiseerd ruimtelijk beleid te voeren, bijvoorbeeld door de bestemming van woonuitbreidingsgebieden te wijzigen naar niet-bebouwde zone ?

Zo neen, welke informatie-initiatieven zijn of worden genomen om de bestaande – en gezien de mogelijke belangrijke financiële consequenties ook begrijpelijke – twijfels op dat vlak weg te nemen ?

Antwoord

Een ruimtelijke structuurplan legt geen bestemmingen vast. Dit gebeurt enkel via plannen van aanleg (veelal BPA's) en ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's). Een structuurplan heeft evenmin een directe doorwerking naar het vergunningenbeleid (er kunnen m.a.w. geen vergunningen geweigerd of verleend worden, louter op basis van de opties vervat in een structuurplan; dit kan enkel op basis van de bestemmingsvoorschriften van de plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften en/of stedenbouwkundige verordeningen; cf. art.

19, §6 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (meermaals gewijzigd)). De opties vervat in een structuurplan kunnen bijgevolg geen planschade of planbaten genereren.

Theoretisch zou er, in de in de vraagstelling geschetste hypothese, evenwel sprake kunnen zijn van planschade. Er zijn terzake bij mijn administratie een vijftiental dossiers bekend waarin effectief een planschadevergoeding werd gevraagd. Inzake betrokken dossiers is er tot op heden slechts één rechterlijke uitspraak bekend (die nog niet in kracht van gewijsde is getreden, temeer daar bedoelde rechterlijke uitspraak het voorwerp uitmaakt van een beroepsprocedure) waarin effectief een vergoeding werd toegekend.

In het merendeel van de gevallen werd/wordt woonuitbreidingsgebied evenwel niet beschouwd als "objectieve bouwgrond", die voldoet aan de cumulatieve voorwaarden gestipuleerd in artikel 84, § 3 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (meermaals gewijzigd). Zelfs indien één of meerdere percelen zouden voldoen aan de cumulatieve criteria vervat in voormeld artikel 84, §3 moet nog in elk individueel dossier effectief worden nagegaan of er, getit op de verwervingswaarde, daadwerkelijk planschadevergoeding verschuldigd is. Bij de omzetting naar een niet-bebouwde zone is er op dit vlak hoe dan ook voor elk gebied een afzonderlijk onderzoek én een afzonderlijke afweging vereist.

Volledigheidshalve verwijs ik aangaande betrokken problematiek naar de bepalingen vervat in de artikelen 84 tot en met 86 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (meermaals gewijzigd).