

ingediend op **1603** (2022-2023) – Nr. 1
2 maart 2023 (2022-2023)

Verslag van het verzoekschrift

namens de Commissie voor Leefmilieu,
Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie
uitgebracht door Stijn De Roo

over de gevolgen van ruimtelijke uitvoeringsplannen
op basis van onbetrouwbare gewestplannen

Samenstelling van de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie:

Voorzitter: Gwenny De Vroe.

Vaste leden:

Inez De Coninck, Andries Gryffroy, Freya Perdaens, Jeroen Tiebout, Wilfried Vandaele;
Bart Claes, Leo Pieters, Sam Van Rooy;
Stijn De Roo, Tinne Rombouts;
Steven Coenegrachts, Gwenny De Vroe;
Staf Aerts, Mieke Schauvliege;
Bruno Tobback.

Plaatsvervangers:

Annick De Ridder, Marius Meremans, Joris Nachtergaele, Axel Ronse, Nadia Sminate;
Carmen Ryheul, Stefaan Sintobin, Wim Verheyden;
Robrecht Bothuyne, Brecht Warnez;
Bart Tommelein, Bart Van Hulle;
Johan Danen, Chris Steenwegen;
Hannes Anaf.

Toegevoegde leden:

Jos D'Haese.

INHOUD

1. Procedure	4
2. Inhoud van het verzoekschrift	4
3. Bespreking en conclusie	4
Bijlage: Analyse van Zuhair Demir, Vlaams minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme	5

1. Procedure

Op 16 oktober 2022 werd een verzoekschrift (verzoekschrift nr. 3 (2022-23)) ingediend over de gevolgen van ruimtelijke uitvoeringsplannen op basis van onbetrouwbare gewestplannen. De verzoeker diende het verzoekschrift zonder titel in. Dit verzoekschrift werd aan de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie toegewezen. De commissie besliste op 6 december 2022 tot een behandeling ten gronde. Daarbij werd ook beslist om een analyse te vragen van Vlaams minister Zuhail Demir. De behandeling ten gronde vond plaats op dinsdag 28 februari 2023.

De analyse van minister Zuhail Demir wordt opgenomen als bijlage bij dit verslag.

(Deze commissievergadering werd als hybride vergadering georganiseerd.)

2. Inhoud van het verzoekschrift

Om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken, moet een lokaal bestuur het gewestplan opladen van het DSI-platform (digitale stedenbouwkundige informatie). De gewestplannen zijn echter onbetrouwbaar en voorbijgestreefd, aldus de verzoeker die daarvoor ook verwijst naar de website van het Departement Omgeving. Bij het vastleggen van de nieuwe bestemmingen van een ruimtelijk uitvoeringsplan op het gewestplan zouden zones op het gewestplan verschuiven. Zones voor wonen komen op straten te liggen en (delen van) verkavelingen komen in landbouwzone terecht. Parkzones komen in verkavelingen te liggen waar woningen gebouwd zijn. De tuin wordt plots park en in bepaalde gevallen ligt de woning of een gedeelte ervan in het park. De gemeente is blijkbaar verplicht de verschoven contouren van het gewestplan te gebruiken en wenst/durft de verkavelingen niet in een woonzone te leggen. De onvoorziene gevolgen voor de eigenaar zijn dramatisch en onrechtvaardig.

De verzoeker vraagt om artikel 2.6.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aan te vullen met de volgende bepaling: "9° als het perceel gelegen is in een verkaveling die opgeheven wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan".

3. Bespreking en conclusie

De commissie heeft de analyse ontvangen van Zuhail Demir, Vlaams minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening, en sluit zich daar eensgezind bij aan. Dit document zal ook bezorgd worden aan de verzoeker.

Gweny DE VROE,
voorzitter

Stijn DE ROO,
verslaggever

BIJLAGE:

Analyse van Zuhail Demir, Vlaams minister van Justitie en Handhaving, Omgeving,
Energie en Toerisme

Vlaamse Regering

Kabinet van de Vlaamse minister van
Justitie en Handhaving, Omgeving,
Energie en Toerisme
Koning Albert II-laan 7, 6de verdieping
1210 BRUSSEL
T 02 552 61 00
kabinet.demir@vlaanderen.be
www.vlaanderen.be

Aan mevrouw Gwenny De Vroe
Voorzitter
Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke
ordening en Energie
Vlaams Parlement
Leuvenseweg 86
1000 Brussel

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail		ZD/TW-KZD-45156	1
Johan Braet		telefoonnummer	datum
johan.braet@vlaanderen.be		02/552 61 00	

Betreft: Verzoekschrift 3 (2022-2023) met betrekking tot planbaten

Geachte voorzitter,
Beste Gwenny,

Bij schrijven van 9 december 2022 heeft de secretaris van de Commissie Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke ordening en Energie van het Vlaams Parlement het verzoekschrift 3 (2022-2023) aan mijn kabinet bezorgd en gevraagd om, ten behoeve van een bespreking ten gronde in voormelde commissie, een analyse namens de bevoegde minister te mogen ontvangen.

Ik heb het verzoekschrift met betrekking tot de planbaten grondig geanalyseerd en ik maak hierbij mijn analyse als bijlage aan de commissie over.

Met de meeste hoogachting,



Zuhail DEMIR
Vlaams minister Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme

ANTWOORD OP VERZOEKSCHRIFT 3 (2022-2023)

NAMENS MINISTER DEMIR

Bij schrijven van 9 december 2022 heeft de secretaris van de commissie Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke ordening en Energie van het Vlaams Parlement het verzoekschrift 3 (2022-2023) bezorgd en gevraagd om, ten behoeve van de bespreking ten gronde in voormelde commissie, een analyse namens de bevoegde minister te mogen ontvangen.

Gelieve hieronder een analyse te vinden na onderzoek van het departement Omgeving en het raadplegen van het gemeentelijk RUP Kernversterking Oostrozebeke, waaruit de voorbeelden komen

De indiener van het verzoekschrift gaat er o.i. foutief van uit dat een gemeente bij de opmaak van een RUP de digitale versie van het gewestplan, zoals opgenomen in het DSI-platform, moet overnemen als contour van de zones in het gemeentelijk RUP. Dit is fout om twee redenen.

Ten eerste is een RUP er *nét* op gericht om bestemmingen te wijzigen, waarbij de gewestplanbestemming kan gewijzigd en opgeheven worden. Het is dus geenszins zo dat een lokaal bestuur bij opmaak van een RUP beperkt is tot het louter “overnemen” van het gewestplan. Percelen of perceelsdelen die door een RUP niet worden herbested, behouden hun bestemming van het gewestplan. Ten tweede bestaat er een verschil in schaal en nauwkeurigheid tussen de gewestplannen (opgemaakt op de topokaarten 1:10 000) en de huidige RUPs die opgemaakt worden op basis van het Grootchalig ReferentieBestand (GRB) met een grotere detailgraad.

Voor de opmaak van het verordenend plan van het gemeentelijk RUP is een lokaal bestuur verplicht de digitale ondergrond van het GRB te gebruiken. De bestemmingszones van het gemeentelijk RUP zullen op die manier gedetailleerd en op kadasterniveau de bestemming vastleggen. Deze bestemmingen vervangen de onderliggende gewestplanbestemming.

Een bestuur dat een RUP opmaakt, moet het gewestplan – net als andere plannen – opnemen in het informatief deel van het RUP teneinde de bestaande juridische context te schetsen. Hierbij haalt men de bestaande verordenende plannen uit het DSI-platform.

Het gewestplan wordt digitaal ter beschikking gesteld via DSI maar deze digitale weergave kan niet beschouwd worden als een juridisch bindend document. Enkel de origineel vastgestelde analoge plannen op de originele achtergrond (topo-kaart), hebben juridisch verbindende kracht. Het digitale gewestplan in DSI heeft dus geen juridisch bindende kracht. Ook “hertekende plannen”, waarbij een bestuur een interpretatie doet van het originele gewestplan (op het GRB en de actuele perceelsgrenzen) hebben geen enkele verordende kracht en kunnen louter dienen ter “interpretatie” van het plan bij het concrete vergunningenbeleid, waarbij het originele gewestplan geïnterpreteerd wordt aan de hand van de zonegrenzen van het gewestplan en de ondergrond waarop het gewestplan getekend is, dus een topografische kaart.

Om een plan correct toe te passen zijn alle interpretatiemiddelen die er op gericht zijn om de precieze bedoeling van de steller van het plan te achterhalen geoorloofd. Voor wat correcte grensbepalingen van gewestplanzones betreft gaat het dan bijv. om onderzoek van de cartografische ondergrond van het gewestplan, met name de topografische kaart, of van de orthofoto's die mee opgenomen werden als "bestaande toestand" en waarop de toenmalige constellatie op het terrein zichtbaar is. Vaak valt een bestemmingsgrens samen met een fysische grens op het terrein, bijv. een weg, een bomenrij, een waterloop.

Het simpelweg toepassen van een digitale overlay (GIS-matig) van bijv. een gedigitaliseerd gewestplan en een bestand met kadastrale percelen is geen correcte manier om dat gewestplan toe te passen. Er is een verschil in nauwkeurigheid en schalen, dat er altijd geweest is maar door de digitalisering enkel explicieter en zichtbaarder gemaakt wordt. Dat is ook de reden waarom online-toepassingen zoals de omgevingscheck, het geoportaal ruimtelijke plannen of de applicaties van geopunt geen dergelijke overlays aanbieden, en waarom op de betrokken pagina's ook nog eens vermeld staat dat de digitale versies van plannen geen juridische waarde hebben. Zie ook het antwoord op de schriftelijke vraag nr. 28 van 5 oktober 2020 van parlementslid Inez De Coninck aan Minister Demir ([Schriftelijke vraag 28 \(2020-2021\) | Vlaams Parlement](#)).

De gemeente Oostrozebeke geeft in de Toelichtingsnota ook aan dat het RUP Kernversterking – naast het duidelijk opnemen van voorschriften inzake inrichting en bestemming – tot deel heeft om de bestaande bestemmingsplannen (incl. gewestplan) te coördineren of af te stemmen. Met het RUP Kernversterking wil men dus tot een nieuw, alles-dekkend RUP komen, waarbij de geldende bestemmingsplannen worden gescreend op hun relevantie en waar nodig worden vervangen in het nieuwe plan. Ook worden alle bestaande verkavelingsvoorschriften via dit plan – conform het Omgevingsvergunningendecreet – opgeheven en vervangen door een stedenbouwkundige verordening.

De indiener van het verzoekschrift is dan ook fout in de veronderstelling dat delen van percelen, die in het gemeentelijk RUP niet opgenomen zijn als woongebied of woonlint, van bestemming zouden wijzigen. Zoals gezegd blijft de gewestplanbestemming van toepassing indien deze niet door het RUP wordt gewijzigd.

Indien de gemeente van mening is dat er een "verschuiving" is van het (digitale) gewestplan t.o.v. de feitelijke toestand, is dat louter het gevolg van het verschil in schaal en detailgraad van het originele, analoge gewestplan en de huidige GRB-percelen. De opmaak van een gemeentelijk RUP kan deze "verschuiving" perfect ondervangen door het aanduiden van het feitelijk bebouwd perceel als "woongebied". De gemeente is, zoals gezegd, bij de opmaak van het RUP niet gebonden aan de bestemmingen van het gewestplan en kan hierbij aanpassen doen om de bestemming af te stemmen op de feitelijke toestand. In die zin is het verwonderlijk dat bepaalde perceelsdelen / tuinen (die gevat zijn door een verkavelingsvergunning) met het gemeentelijk RUP in parkzone komen te liggen.

Wat het punt rond planbaten betreft, wordt opgemerkt dat er enkel sprake is van planbaten (of planschade) indien de bestemming van een perceel(sdeel) wijzigt door het gemeentelijk RUP. Het niet-opnemen van delen van percelen in het RUP heeft dus geen impact, gezien de onderliggende bestemming van het gewestplan ongewijzigd blijft.

Een aanpassing van artikel 265 van de VCRO (uitzonderingsgronden planbaten) met het geval waarbij een perceel is gelegen in een verkaveling wordt opgeheven door een RUP, zoals voorgesteld door de verzoeker, is niet nodig of wenselijk

Een planbatenheffing is immers slechts van toepassing bij een effectieve bestemmingswijziging van bv landbouwzone naar woongebied. Bovendien moet rekening gehouden worden met de bestaande uitzonderingen in de VCRO, in het bijzonder de bepaling die stelt dat geen planbaten verschuldigd zijn indien de bestemmingswijziging niet tot gevolg heeft dat er een vergunning kan verkregen worden die vóór de inwerkingtreding van het RUP niet verkregen kon worden (art. 265, §1, 1° VCRO). Het bestaan van de verkavelingsvergunning betekent dat er geen planbaten verschuldigd is in deze gevallen.

Mogelijks verwijst de indiener van het verzoekschrift naar de regeling rond planschade (in plaats van planbaten), waarbij er in dat geval verkeerdelijk van uitgegaan wordt dat de opheffing van de verkaveling en/of de opname van een deel van het perceel in een woongebied volgens het RUP automatisch leidt tot het verval van de gewestplanbestemming voor het achterste perceelsdeel (dat niet is opgenomen in de bestemming woongebied volgens het RUP), quod non. Zoals hoger gesteld blijft de bestemming daar van kracht.

Op basis van bovenstaande analyse wordt geconcludeerd dat de gevraagde kuur geen remedie vormt voor de geschetste problematiek en is aanpassing van de VCRO op dit punt niet nodig.

Uit contact met de omgevingsambtenaar van de gemeente Oostrozebeke bleek dat er op lokaal niveau wel een vraag bestaat om op Vlaams niveau kennisdeling te voorzien met betrekking tot deze casuïstiek. Ik heb mijn departement Omgeving gevraagd te onderzoeken op welke manier hieraan kan tegemoet gekomen worden.