

**CONFEDERATION NATIONALE DU  
SECTEUR IMMOBILIER ET DU LOGEMENT**



**NATIONALE CONFEDERATIE VAN DE  
ONROERENDE SEKTOR EN VAN HUISVESTING**

A. S. B. L.

SIEGE SOCIAL :

63, BOULEVARD DE DIXMUDE

TEL. 17.83,95

BRUX LLES

V. Z. W. D.

ALGEMENE ZETEL

DIKSMUIDELAAN 63

TEL. 17.83,95

BRUSSEL

**ORGANISATIONS MEMBRES  
AANGESLOTEN VERENIGINGEN**

Union Professionnelle des Promoteurs de Logements  
et d'Aménagement du Territoire  
(U.P.C.L.)

Beroepsvereniging der Promotors voor Huisvesting  
en Ruimtelijke Ordening  
(B.G.H.)

Association Professionnelle de Sociétés Immobilières  
en Belgique  
(A.P.S.I.B.)

Beroepsvereniging van Immobiliën Vennootschappen  
van België  
(B.I.V.B.)

Fédération Nationale des Chambres Immobilières  
de Belgique  
(F.N.C.I.B.)

Nationale Federatie der Immobiliënkamers van België  
(N.F.I.K.B.)

Fédération Nationale des Propriétaires de Belgique  
Nationale Federatie der Eigenaars van België

**DE GEWESTPLANNEN EN HET EIGENDOMSRECHT.**

=====

1. De wet van 29 maart 1962 heeft aan de particuliere sektor waarborgen toegekend voor wat de opvatting van de plannen aangaat.

Daar waar ze bepaalt dat "De Koning, na raadpleging voor de Nationale Commissie, de streken aanwijst waarvoor plannen van aanleg moeten worden opgemaakt" (art.6) en dat "De Koning, na raadpleging van de betrokken Regionale Commissie, de gewesten aanwijst waarvoor plannen van aanleg moeten worden opgemaakt" (art.11), was het vanzelfsprekend dat de Koning, eens de Nationale Commissie ingesteld, het land in streken zou indelen, de Regionale Commissies benoemen en vervolgens de gewesten bepalen.

In werkelijkheid werden deze waarborgen niet geëerbiedigd en werd de wet niet nageleefd.

Na instelling van de Nationale Commissie heeft de Regering het territorium ingedeeld in 48 gewesten "als werkhypothese". De ontwerpers werden benoemd en een officiële procedure werd ingesteld die ongetwijfeld de verbetering van de officiële procedure beoogde.

Tot op heden werden de ontwerpen van gewestplannen echter zorgvuldig verborgen gehouden voor de prive sektor. Het is dus ook niet te verwonderen dat dit vrijwillig achterhouden van informatie, het wantrouwen van deze laatste heeft opgewekt en tevens aan de Regering het voordeel heeft ontzegd gebruik te maken van de ondervinding van de beroepsmiddens inzake onroerende goederen.

De medewerking van de provincies, de gemeenten en de prive sektor bij het opmaken van de plannen van aanleg is een grondgedachte van de wet van 29 maart 1962. Ten onrechte is men hiervan afgeweken.

./...

De prive sektor dringt aan opdat de regionale Commissies welke per provincie werden opgericht, door het Koninklijk besluit van 3 juni 1969 zo spoedig mogelijk zouden samengesteld worden.

Zij moeten voor de helft bestaan uit reële vertegenwoordigers van de prive sektor.

Deze vertegenwoordiging moet samengesteld zijn uit wezenlijke verantwoordelijken voor de economische sectoren betrokken bij de ordening van het gewest en dit volgens hun relatieve belangrijkheid, te weten : de industrie, de handel, de land- en bosbouw enz..., maar ook de grondeigenaars welke de grondstof zullen moeten leveren en de maatschappijen van onroerende goederen welke de verkevelings- en bouwwerven zullen moeten inrichten die onontbeerlijk zijn voor elke expansiepolitiek.

In het raam van de officieuze procedure dienen de ontwerpen van gewestplannen voorgelegd aan de bevoegde regionale Commissies en dient er rekening gehouden te worden van hun voorstellen.

Dit moet de Regering niet beletten om, tijdens de tweede raadpleging over die ontwerpen, de organismen welke opkomen voor de prive sektor in brede zin de raadplegen.

2. De prive sektor kan de procedure welke de Minister toepast niet langer goedkeuren.

De plannen van aanleg worden ontworpen uit economisch-, sociaal- en esthetisch oogpunt (art. 1 van de wet van 29 maart 1962).

Een geldig beleid zou dienen gevoerd te worden op nationaal vlak in samenwerking met de streken. Het gewest zou enkel een gedeelte van de streek mogen zijn.

Omgekeerd te werk gaan, het land in 48 stukken delen, de ordening van deze stukken toevertrouwen aan ontwerpers die elkaar, soms moedwillig, negeren en denken dat uit deze puzzel een nationaal beleid zal groeien geldig uit economisch sociaal- en esthetisch oogpunt, is een klaarblijkelijke vergissing.

We vrezen dat op zekere dag alles zal te herbeginnen zijn. Hier ook legde de wet een logisch procedure op maar deze werd niet geëerbiedigd.

Er dient teruggegrepen te worden naar deze logisch werkwijze en niet de ordening van de gewesten aanvatten alvorens de streken geordend zijn en er een geldige nationale urbanisatiepolitiek is uitgewerkt.

3. De plannen van aanleg zijn dus ontworpen uit economisch oogpunt. De Kamer van Volksvertegenwoordigers heeft het ontwerp van kaderwet houdende organisatie van de planning en de economische decentralisatie goedgekeurd. Wanneer deze wet door de Senaat zal zijn gestemd, zal zij gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen in 't leven roepen welke de inventaris van de noden van hun streek en de vorderingsstaat der aan gang zijnde werken zal opmaken en aan de

gewestelijke economische raden alle nuttige inlichtingen zullen verstrekken tot het opmaken van de ontwerpplannen en hun uitvoering. Het gaat hier nu over een ontwerpplan voor regionale economie.

De prive sektor wenst te weten hoe de Regering in de praktijk de economische ontwikkeling van de streken zal bevorderen. Hoe zal men enerzijds in het kader van de wet van 29 maart 1962 de streek- en gewestplannen uit economisch oogpunt opvatten en hoe moeten anderzijds in het raam van de planningwet de gewestelijke plannen uit economisch oogpunt begrepen worden.

Dit zijn twee soorten van plannen voor hetzelfde doel. Zo ook, behelst het wetsontwerp op de planning de oprichting van gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen daar waar reeds nu talrijke intercommunale verenigingen voor regionale ontwikkeling bestaan welke zich tevens met de plannen van aanleg bezighouden.

Bijvoorbeeld de "Intercommunale Vereniging voor de Economische Ontwikkeling en de Aanleg van het Centrum en de Borinage" welke door de Minister benoemd werd als ontwerper van het gewestplan voor de sektor Mons-Borinage.

Zal deze vereniging de hoedanigheid krijgen van gewestelijke ontwikkelingsmaatschappij? Indien twee maatschappijen voor streekontwikkeling hetzelfde doel nastreven gaan er bevoegdheidsconflicten en onenigheid ontstaan. Hoe denkt de Regering deze conflicten op te lossen?

Kan men in ernst de regionale belangen toevertrouwen aan een zó groot aantal ontwikkelingsverenigingen? Hun aantal zou integendeel beperkt moeten zijn.

4. Een rationele ordening van het grondgebied moet noodzakelijk berusten op een programma van economische expansie, programma dat op zijn beurt verband houdt met de sociale uitbouw die ervan afhangt.

In een markteconomie moet het prive initiatief instaan voor de economische expansie terwijl de rol van de openbare instanties er natuurlijk in bestaat daarbij behulpzaam te zijn.

Dit komt er op neer te zeggen dat inzake ruimtelijke ordening een oprechte en nauwe samenwerking tussen de prive sektor en de openbare sektor onontbeerlijk is.

De wetgever heeft dit goed begrepen daar waar hij verklaart: "de ordening van het grondgebied is een gezamenlijk werk. Het mag niet de monopolie van een of andere openbare instantie zijn. Een goede ordening kan slechts het resultaat zijn van de samenwerking van al de betrokken instanties: ministeriële departementen, provincies, gemeenten, maar ook van de samenwerking van alle levende krachten van de prive sektor". (Verslag opgemaakt in naam van de verenigde Commissies van Justitie en Openbare werken door de Heren DE BAECK en HAMBYE - parl. bescheiden nr. 275 van 6.4.1960).

Om die rede, betreuren wij de beslissing van de Minister van Openbare werken, menigmaal tot uiting gekomen in de antwoorden op parlementaire vragen, waarbij hij de medewerking van vertegenwoordigers van de prive-beroepssektor aan de streekcommissies voor advies voor de ruimtelijke ordening weigert.

De logica vereist dat op het vlak van deze commissies voor advies een waar programma van regionale economische expansie zou uitgewerkt worden dat berust op de vereisten, de noden en de wensen, allereerst van de bestaande activiteiten en vervolgens van de promotieactiviteiten.

Deze commissies zouden bovendien van de ontwerpers moeten bekomen dat zij op de hoogte gehouden worden van de evolutie van hun voorafgaande studies, van de resultaten van hun werk en van elk voorontwerp en ontwerp, zodanig dat zij, door hun wezenlijke deelname aan de opstelling ervan, hun advies kunnen geven over de volledige dossiers, na de procedure van openbaar onderzoek.

5. In hun huidige vorm, zouden de gewestplannen geen ware aanlegplannen zijn maar reserverings- en vrijwaringsplannen die slechts een gedeeltelijk instrument zouden zijn van een economische- en sociale programmatie.  
Volgens de verklaring van de Regering zouden deze plannen dan overgangsplannen zijn. Wanneer zullen de definitieve plannen dan eindelijk opgemaakt worden en volgens welke procedure ?
6. De regering schijnt voorstander te zijn van een periodieke herziening van de gewestplannen en van hun bestendige aanpassing aan de sociale- en economische evolutie wat in principie zeer goed is.

De huidige procedure zou te bezwaarlijk zijn, maar deze procedure moet aan alle betrokkenen de gelegenheid geven zich te laten horen en, eens vastgelegd, dienen de plannen de juridische zekerheid te verlenen.

Hoe gaat men deze juridische zekerheid, welke toch een zekere bestendigheid van de plannen veronderstelt, overeenbrengen met de noodzakelijke aanpassing in de tijd, aanpassing die snel zou moeten gebeuren.

Ook in dit stadium dienen de wezenlijke gewestelijke Commissies (waarin vertegenwoordigers van de prive sektor voor de helft zouden moeten zetelen) en regionale commissies hun rol te vervullen.

7. Bij ontstentenis van de gewestelijke commissies heeft de Minister raadgevende comité's voor de gewesten ingesteld welke eenzelfde rol zouden te vervullen hebben als de commissies van advies.

De prive sektor is hierin niet vertegenwoordigd en aan deze tekortkoming dient verholpen te worden. Deze comité's dienen gereguleerd te worden en mogen enkel afhangen van de Minister van Openbare werken.

8. Er dient rekening gehouden te worden met de natuurlijke expansie van de steden en er is reeds nu een klaarblijkelijke tegenspraak op dit gebied in de houding van de Regering waar te nemen.

Inderdaad, er bestaat een Ministeriële omzendbrief van 21 oktober 1967 tot bescherming van de voor landbouw bestemde gebiedsdelen die gelegen zijn binnen de grenzen van ruilverkavelingen en vooral van feitelijk voor de landbouw gebruikte gebiedsdelen.

Klasseringsnormen voor landbouwgronden werden ook aan de ontwerpers der gewestplannen medegedeeld.

Langs de andere kant spreekt het vanzelf dat de gewestplannen de bestaande groenzones, welke het nationaal patrimonium uitmaken, moeten beveiligen.

Terwijl men geneigd is (en ten gunste van wie?) een groot aantal gronden als landbouwgrond te bestempelen en waarop het verboden zal zijn te bouwen, ~~bestatigt~~ men dat, in het kader van de Commissie voor Economische Gemeenschappen, een ontmateling van de landbouw beoogd wordt. Men stelt een premie in 't vooruitzicht voor de landbouwers die een deel van hun veestapel zullen slachten en men zal hen helpen indien zij hun beroep opgeven.

Hoe kan men enerzijds de landbouwgrond beschermen en langs de andere kant de landbouw gedeeltelijk ontmantelen wat veronderstelt dat deze gronden hun bestemming als landbouwgrond zullen verliezen.

Om logisch te zijn dienen integendeel de onderrichtingen met betrekking tot de landbouwgronden herzien te worden in die zin dat een grotere soepelheid tot uiting komt bij het afleveren van bouw- en verkavelingsvergunningen.

Of anders zal men tot het besluit moeten komen dat de klasseringsnormen voor de landbouwgronden maar een voorwendsel zijn om bouwgronden als zodanig te klasseren. Dit zou deze landbouwers (die men beschermt) ruïneren door hunde uitoefening van hun beroep te beletten en hun tevens het voordeel te ontzeggen dat hun normaal toekomt wegens hun van landbouwbestemming ontslagen gronden. Er zouden dan twee categorieën van door de wet benadeelde en dus niet gelijkberechtigde burgers zijn: de grondeigenaars en de landbouwers ....

9. Dit brengt ons op het grondbeleid dat eveneens is betrokken bij de gewestplannen.

Wanneer men de onderrichtingen leest welke gegeven zijn aan de ontwerpers van de gewestplannen komt men tot de overtuiging dat men zoveel mogelijk gronden als niet-bouwgrond wil klasseren. Eens de gewestplannen vastgelegd, zou een Nationaal Fonds voor de Gebiedsordening (waarvan veel wordt gesproken onder vorm van ontwerp) een deel van de gronden verwerven, welke dan hun bestemming als bouwgrond terug zouden verkrijgen ten bate van de gemeenschap maar ten nadele van de bezitters van die gronden.

Recht en billijkheid eisen dat de hoedanigheid van bouwgrond wordt erkend aan alle gronden die deze hoedanigheid bezitten. Indien de gemeenschap zich deze gronden wil toeëigenen dan kan zij dat rechtmatig doen door er de normale prijs voor te betalen.

Men dient integendeel de onteigening in twee trappen te veroorzaken : de eerste zou als gevolg hebben dat de waarde van de bouwgronden sterk zou afnemen en de onteigening zou dan gebeuren tegen een lage prijs die niet strookt met de werkelijke waarde. Tot een dergelijke politiek kan de prive sektor zich niet lenen.

10. Zo men de Minister kan bijtreden daar waar hij, door een wijziging aan de wet op de ruimtelijke ordening, de bouwvergunningen welke binnen een bepaalde tijdspanne geen uitvoering hebben gekregen als vervallen te verklaren, dan moeten daarentegen de gronden waarop een verkavelingsvergunning in uitvoering is of de gronden die klaarblijkelijk nog als bouwgrond kunnen aanzien worden, deze bestemming ook behouden. Elke wijziging van art. 37 die als gevolg zou hebben aan de eigenaars van de ingevolge de gewestplannen met bouwverbod bezwaarde gronden hun voorrecht te ontzeggen, dient verworpen te worden.
11. Meer en meer is er sprake van dat door de herziening van de wet op de stedenbouw een ontwerp-gewestplan van kracht zou worden bij voorlopige besluit van de Minister van Openbare Werken alléén, en dat het dezelfde juridische uitwerking zou hebben als de gewestplannen met als gevolg namelijk de weigering van de bouw- of verkavelingsvergunning voor de gevallen waarin het gewestplan deze bestemming niet voorziet.

Welke ook de inzichten van de Regering weze, de prive sektor aanvaardt niet voor een voldongen feit te worden geplaatst en beroofd te worden van de wettelijke waarborgen (die wet voorziet de opstelling der gewestplannen volgens advies van de regionale commissies die nog dienen opgericht te worden).

Indien zulkdanige werkwijze in overweging zou genomen worden, dienen deze ontwerpplannen tenminste de goedkeuring te hebben gekregen van de regionale commissies welke, evenals ware gewestelijke commissies, nog opgericht moeten worden.

Nochtans bemerkt men al te duidelijk de terughoudendheid van de Minister van Openbare werken ten opzichte van de prive sektor die de kosten van de operatie zal moeten dragen.

Tot besluit mag men beweren dat de gewestplannen zoals ze nu onder vorm van ontwerp bestaan, zeer nadelig zullen zijn voor de particuliere belangen zonder dat deze zullen kunnen genieten van de waarborgen die de wet van 29 maart 1962 hun biedt.

Dit is een onaanvaardbaar misbruik.

Men stelt vast dat de opvatting van een wet en haar toepassing twee verschillende zaken zijn.

De Nationale Confederatie van de Onroerende Sektor en van de Huisvesting (C.I.L.), welke de prive sektor vertegenwoordigt, vraagt de eerbiediging van de wet. Zij vraagt dat er in afzienbare tijd rekening zou gehouden worden met de voorstellen vervat in onderhavig memorandum en dat de twijfels welke erin worden uitgedrukt zouden weggenomen worden.

Jacques de SURAY.

- Advokaat -

s p r e k e n d   i n   n a a m   v a n   d e  
C . I . L .

