

# Jan Ghysels & Leo Van Broeck hekelen politieke besluite- loosheid rond ruimtelijke planning

*“Het juridisch kader is dermate aangetast dat het praktisch onmogelijk wordt voor overheden om nog vergunningen af te leveren die niet voor discussie vatbaar zijn.” Jan Ghysels van advocatenkantoor Seeds of Law – gespecialiseerd in ondernemingsrecht, vastgoeden bouwrecht en administratief recht – zet meteen de toon van een boeiend duo-gesprek met Leo Van Broeck, gerenommeerd architect en voormalig Vlaams Bouwmeester. Onze ruimtelijke planning draait volgens Ghysels en Van Broeck volledig in de soep en beiden wijzen met een kritische vinger naar een falend beleid: “Stel de GPS in, maar geef het stuur in handen van experts.”*

**België wordt geconfronteerd met heel wat ruimtelijke uitdagingen. Enerzijds zijn er de overloze discussies met betrekking tot de wijze waarop onze ruimte moet worden aangewend, anderzijds loopt er op beleidsniveau heel wat mis. Wat is er eigenlijk aan de hand?**

**Ghysels:** Er is geen landschap dat zo ernstig vervuild is als het juridische landschap. Het juridisch kader is dermate aangetast dat het praktisch onmogelijk wordt voor overheden om nog vergunningen af te leveren die niet voor discussie vatbaar zijn. Het gros van de ruimtelijke ordening wordt nog altijd bepaald door de gewestplannen, gemaakt in de jaren zeventig op basis van compleet verouderde behoeftestudies. Daarenboven heeft Vlaanderen zijn natuurgebie-



den onveranderlijk verklaard, terwijl veranderlijkheid net een cruciaal kenmerk van ruimtelijke ordening is. We zitten in een nijpend keurslijf en onze broek scheurt aan flarden.

Het is hoog tijd om de ruimtelijke ordening in zijn geheel te herzien en men heeft wat dat betreft een kans gemist. Er werd indertijd wettelijk bepaald dat die gewestplannen om de tien jaar opgevolgd en, indien nodig, aangepast moesten worden aan de noden van de huidige tijd. Dat is dus gewoon niet gebeurd. Er werd nooit bijgesteld, er werd zelfs nooit over gediscussieerd. En dat falen krijgen we nu in ons gezicht terug. We zitten nu met een knoeiboel waar niemand nog aan uitgeraakt.

**Van Broeck:** Ik denk dat er iets fundamenteel mis is met de manier waarop wij met wetgeving omgaan. Er is totaal geen flexibiliteit. Als je GPS een route bepaalt, maar plots sluit een afrit omwille van een ongeval, dan wordt de route herrekend. Zo werkt ook ruimtelijke planning. Regels die nergens aan ondergeschikt zijn, zelfs niet aan het bereiken van uw doel, zijn eigenlijk fundamenteel fout. Wanneer je een

consensus bereikt over wat je wil, dan moet je aan het stuur kunnen draaien en op die manier de wetgeving als accelerator gebruiken, niet als rem.

Onze doelstellingen zijn verkeerd, vastgeroest en niet flexibel. Ik denk dus dat er veel meer mis is dan alleen maar ons juridisch systeem. Er is bijvoorbeeld geen enkele juridisch politieke beleidslaag die een V/T kaart (V/T-index is de verhouding van de totale bruto vloeroppervlakte van alle gebouwen (V) op de totale terreinoppervlakte (T), uitgedrukt in procent, red.) heeft en er wordt overal ruzie gemaakt over de dichtheid van projecten. Wat je merkt is dat België een ziekenhuis is, waarin op alle afdelingen ruzie wordt gemaakt over de temperatuur van de patiënten. En er is geen enkele dokter die al ooit een thermometer gebruikt heeft.

**Wat zijn de meest frappante gevolgen van deze ruimtelijke inertie? Hoe groot is de impact op onze maatschappij en ons economisch weefsel?**

**Van Broeck:** De zinloze complexiteit van het hele gebeuren heeft gigan-

## “ Geen landschap zo ernstig vervuild als het juridische ”

tische ecologische en maatschappelijke gevolgen. We hebben in ons land een van de kleinste percentages beschermde natuur en bijna geen dieren in het wild. Zestig procent van onze inwoners woont niet in dorpen en steden, maar in verkavelingen in de middle of nowhere met een dubbel abonnement op de files. Maar de grondlasten in de stad zijn te duur, terwijl de grondlasten in het buitengebied laag gehouden worden om die peperdure problemen, veroorzaakt door een slechte ruimtelijke planning, verder te kunnen uitrollen om de kiezer te sussen.

**Ghysels:** Die complexiteit, in combinatie met een administratieve berg, zorgt er ook voor dat de mensen juridisch nog moeilijk hun verhaal kunnen doen. Wanneer er in een wijk een ruimtelijke discussie ontstaat, dan krijg je als bewoner meteen een berg papier voor je neus. En dat terwijl heel veel problemen gewoon opgelost kunnen worden door samen aan tafel te gaan zitten, te praten en gemeenschappelijke raakpunten te zoeken. Dat is vandaag onmogelijk omdat heel wat mensen op voorhand al monddood zijn omdat ze geen advocaat kunnen betalen die al dat papier kan ontcijferen. Als de kosten die je moet maken om recht te laten zegevieren onbetaalbaar zijn, dan heb je geen recht.

### **Wat vinden jullie van de mogelijke oplossingen die door de verschillende besturen en regeringsniveaus worden voorgesteld?**

**Ghysels:** Verhandelbare bouwrechten (een systeem dat mogelijk maakt om slecht gelegen bouwgronden in landelijk gebied te ruilen voor bouwmogelijkheden in de stads- of dorpskernen, red.) werd opgeworpen als oplossing. Iets dat komt overgewaaid uit de Verenigde Staten, waar de ruimtelijke planning heel anders wordt aangepakt. Maar in België kennen we dat begrip niet. Je kan niet zomaar iets kopiëren.

**Van Broeck:** in heel wat landen, niet in België, bestaan varianten voor het losknippen van bouwrechten en

grondbezit omdat je anders vanaf een bepaalde dichtheid gewoon niet meer vooruit kunt. Voorbeeld: in Manhattan gaan er vier percelen van het hele bouwblok tot 400 meter en de rest moet laag blijven. Waarom trekken die mensen niet naar het gerecht? Omdat er lucht-rechten bestaan, wat eigenlijk een vorm van verhandelbaar bouwrecht is. Iedereen in die bouwblok deelt in het rendement van de hogere bouwlagen van die toren. Je hebt eerst verhandelbare bouwrechten nodig om te zeggen 'ik ga de rechten niet meer koppelen aan uw eigen perceel, maar aan uw participatie in een grotere visie en een groter instrument'. Een soort van coöperatief systeem met aandelen.

**Ghysels:** In de gewestplannen was voorzien dat je voor van alles en nog wat overdrukken kan maken. Dan heb je een verhandelbaar bouwrecht en daarvoor hoef je niets te wijzigen aan het eigendomsrecht. Er liggen oplossingen voor de hand, maar niemand blijkt dat te zien of wil het zien. Dat is niet iets ideologisch, dat is gewoon praktisch denken. Een holistische visie, daar moeten we naartoe.

**Van Broeck:** Inderdaad. Evolueren naar zakelijke rechten die we niet gebruiken maar verplaatsen in functie van de snel veranderende tijd. Zo beschik je over een verschuivend planningsinstrument dat wegblijft van kwetsbare natuur. Een project moet voldoen aan de juiste balans tussen vraag en aanbod van de verschillende mobiliteitsvormen, rekening houdend met de positie van de modal shift op dat eigenste moment. Noden zijn prioritair, cijfers ondergeschikt. En vooral: werk samen! Het gebrek aan afstemming tussen Vlaams en lokaal beleid is heel problematisch. Op heel wat bestuurlijke niveaus kan men ongestoord gebakken lucht verkopen. En het probleem van gebakken lucht is dat dat niet aanbrandt, je kan dat blijven verkopen.

**Ghysels:** Het sleutelwoord is professionalisme. Dat betekent in de eer-

ste plaats dat we interdisciplinair moeten leren samenwerken op het juiste ogenblik. Als ik al in ontwikkelingsfase zou mogen aanschuiven, dan zouden op voorhand al veel problemen kunnen vermeden worden. We mogen, moeten, ons heel bewust zijn van onze rechten, maar dat geeft ons niet per definitie voorrang op de belangen van anderen of die van de maatschappij.

### **U krijgt carte blanche om uw eigen oplossing voor deze problematiek uit te werken. Wat doet u als eerste en wat is uw focus?**

**Ghysels:** Laat ons de gewestplannen grondig herzien en laat ons de verhandelbare bouwrechten op de juiste wijze vormgeven. Dan hebben we op zeer korte tijd al een grote stap gezet en is er een basis om op verder te bouwen. Orden alle data en gegevens zodat de juiste beslissingen genomen kunnen worden. Dat zal automatisch voor rechtszekerheid zorgen. Dit kan je allemaal perfect binnen één legislatuur bereiken.

**Van Broeck:** Op het vlak van stedenbouwkundige en architecturale regelgeving geldt wat mij betreft hetzelfde. Een opkuis van heel die juridische zoi die veel te complex en vervuild is geworden is zeker en vast noodzakelijk. En vooral: geef het stuur aan de experts. De politiek blijft baas, maar ze luisteren niet naar experts en ze gebruiken ze niet. Ik denk dat een kennis gestuurde democratie de enige manier om uit deze warboel te geraken.

**Ghysels:** We moeten leren samenwerken en we moeten vooral meer ons best doen om mekaar te begrijpen. Want soms verstaan wij onder dezelfde begrippen verschillende dingen. En omdat we daarover niet praten en dat niet uitkristalliseren, komen we niet vooruit. Ik pleit dus heel hard voor een interdisciplinaire samenwerking. Een beetje politieke moed kan wat dat betreft wonderen doen. ■

