

Transformatie- en realisatiegericht ruimtelijk beleid in Vlaanderen: kunnen gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften deze uitdaging aan? Een verkenning van de flexibiliteit van bijzondere plannen van aanleg op basis van de data uit het vergunningenregister – Katleen Vermeiren, Sophie De Mulder, Stijn Vanacker

Met het beleidsplan Ruimte Vlaanderen wenst de Vlaamse regering in de toekomst een strategisch, dynamische en realisatiegericht ruimtelijk beleid te voeren. Binnen deze beleidsvisie is er bijzondere aandacht voor een goede instrumentenmix en aangepaste regelgeving, onder meer met het oog op het verhogen van het ruimtelijk rendement. Via intensiveren, verweven, hergebruik en tijdelijk gebruik wordt gestreefd naar het verschuiven van de focus van een “uitbreidingspolitiek” naar “transformatiepolitiek”. In de toekomst zal de bestaande ruimte anders gebruikt worden en wordt dit mogelijk gemaakt met de juiste instrumenten.

De centrale onderzoeksvraag is: kunnen de huidige instrumenten de uitdaging van transformatie aan, of zijn ze daarvoor verouderd en onvoldoende flexibel? Deze paper neemt de bijzondere plannen van aanleg onder de loep en zoekt relaties met het vergunningenbeleid.

Transformatie- en realisatiegericht ruimtelijk beleid in Vlaanderen, kunnen gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften deze uitdaging aan?

Een verkenning van de flexibiliteit van bijzondere plannen van aanleg op basis van de data uit het vergunningenregister.

Katleen Vermeiren, Sophie De Mulder, Stijn Vanacker

De goedkeuring van een bestemmingsplan initieert op korte termijn veel (meer) stedenbouwkundige vergunningen in het plangebied dan voordien. Dit is geen onlogische trend vermits een plan op dat moment een aantal ontwikkelingen faciliteert of mogelijk maakt die daarvoor niet mogelijk waren. Bij de oudere plannen valt die dynamiek nadien wat terug om op lange termijn een nieuwe dynamiek vast te stellen, voornamelijk door de toename van renovatievergunningen.

Uit het verloop van de afgeleverde vergunningen blijkt niet onmiddellijk dat gedetailleerde voorschriften tijdsgebonden zijn en nieuwe maatschappelijke uitdagingen hinderen. Ook zien we dat er renovatiedynamieken in BPA's vastgesteld kunnen worden.

De uitdaging voor het beleid ligt in het gebiedsgericht faciliteren van ontwikkelingen in verouderde plannen in functie van ruimtelijk rendement. Een opheffing van oude plannen en hun voorschriften zou de vraag naar gebiedsgericht werken en overkoepelende visie niet beantwoorden.

Departement Ruimte Vlaanderen
Afdeling Onderzoek en Monitoring
Koning Albert II-laan 19 bus 12, 1210 Brussel
katleen.vermeiren@rwo.vlaanderen.be
sophie.demulder@rwo.vlaanderen.be
stijn.vanacker@rwo.vlaanderen.be

Transformatie- en realisatiegericht ruimtelijk beleid in Vlaanderen, kunnen gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften deze uitdaging aan?

Een verkenning van de flexibiliteit van bijzondere plannen van aanleg op basis van data uit het vergunningenregister.

Inleiding en afbakening van de onderzoeksvraag

Iedere dag komt er vijf à zes hectare aan bebouwde oppervlakte bij in Vlaanderen (Van Broeck, e.a., 2014; Poelmans, e.a., 2014) en met 25% bebouwde oppervlakte is Vlaanderen één van de koplopers in Europa (Poelmans, e.a.). Dit hoog percentage aan bebouwde oppervlakte heeft duidelijk een maatschappelijke kost: gefragmenteerd woonweefsel, mobiliteitsproblemen, waterproblematiek, dalende biodiversiteit,... (Van Broeck, e.a.). Het is dus vanzelfsprekend dat er geprobeerd moet worden om het dagelijks bijkomende ruimtebeslag of de ruimte die ingenomen wordt door onze nederzettingen te verminderen. Het ruimtelijk rendement in Vlaanderen moet verhogen: de al ingenomen ruimte moet efficiënter en zorgvuldiger gebruikt worden. Het Departement Ruimte Vlaanderen bereidt een Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen voor en hierin wordt het beleidskader “Ruimtelijk Rendement” opgenomen. Deze term is ook terug te vinden in het regeerakkoord van de Vlaamse regering en in de beleidsnota van minister Schauvliege. Langzaam maar zeker gaat het minder over uitbreiding van het ruimtebeslag en meer over het transformeren van de al ingenomen ruimte. De vraag is dan welke instrumentenmix hiervoor nodig is. Kunnen onze huidige instrumenten een antwoord bieden aan die overgang van uitbreiding naar transformatie? En wat met oude instrumenten, zoals bijzondere plannen van aanleg (BPA's)? Deze zijn erfstukken uit een vorige regelgeving en hoewel er geen nieuwe BPA's kunnen gemaakt worden, bestaan ze nog en kunnen er rechten uit geput worden.

Deze paper richt zich precies op die oude BPA's. Welke ontwikkelingen laten ze toe? Kunnen ze de uitdaging van transformatie aan? Deze vragen zijn niet eenvoudig te beantwoorden en een doordachte methodiek is hiervoor nodig. Daarom legt deze paper vooral de nadruk op de methodiek. De weergegeven, eerste resultaten dienen eerder om de methodiek te staven, dan om sluitende conclusies te trekken.

De onderzoeksvraag kan gevat worden door de vergunningen te analyseren die afgeleverd zijn binnen BPA's. De vergunningen binnen de BPA's geven namelijk een bepaalde dynamiek weer. Wanneer er minder aanvragen zijn nadat een BPA werd goedgekeurd, kunnen we ervan uitgaan dat het BPA bepaalde ontwikkelingen heeft tegengehouden. Wanneer er méér aanvragen zijn, kan er juist besloten worden dat het plan een bepaalde ontwikkeling heeft gestimuleerd. Dus niet enkel het aantal vergunningen, maar ook de aard van de vergunning, zoals bijvoorbeeld verbouwing of nieuwbouw, is van primordiaal belang. Ook de tijdsdimensie (of hoelang het duurt vooraleer er een beslissing op de aanvraag komt) speelt een belangrijke rol: een langere beslissingstermijn kan wijzen op een vraag naar afwijking. Die afwijkingsvraag geeft aan dat een ontwikkeling wel mogelijk is, maar dat de huidige voorschriften niet voldoen aan de wensen van de aanvrager. In die gevallen kan de noodzaak van het plan in twijfel getrokken worden: het plan laat de ontwikkeling toe, maar voorschriften zijn niet flexibel genoeg.

De onderzoeksvraag over de flexibiliteit bij BPA's wordt verder verfijnd in drie subvragen. Ten eerste, hoeveel vergunningen worden er gevat door BPA-voorschriften en hoeveel vergunningen vallen er buiten? Ten tweede, Welke dynamieken doorheen de tijd worden er onderscheiden bij de vergunningen in BPA's, wat is de aard van de aanvraag? En tot slot, hoe zit met het tijdsverloop bij de afgifte van de vergunningen, is er sprake van afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften? Deze paper zal een aanzet geven om de eerste twee vragen te beantwoorden¹.

Na deze inleiding is de paper opgebouwd in drie delen. Het eerste deel gaat in op de juridisch-historische achtergrond van de BPA's. Ontstaan en kenmerken van BPA's worden toegelicht. Het tweede deel bespreekt de methodiek. Het focust op de verschillende databronnen en bewerkingen van de data die leiden tot de gegevens die verder geanalyseerd worden. Hierna volgt het derde deel met een aantal die een eerste antwoord bieden op de hierboven gestelde vragen. De paper zal zich richten op de twee eerste vragen, met name het aantal vergunningen en de dynamieken binnen BPA's. De paper wordt afgesloten met een aantal conclusies en suggesties voor verder onderzoek.

Bijzondere plannen van aanleg en hun voorschriften in een juridisch-historische context

Eigendomsrecht is één van de basisfiguren uit ons rechtsstelsel. Maar als elke eigenaar van een onroerend goed (gronden, gebouwen, ...) zijn of haar eigendom compleet naar eigen goeddunken zou gebruiken, zouden er al snel conflicten ontstaan. Stedenbouwkundige voorschriften helpen, naast andere regels, om de belangen en verwachtingen van verschillende eigenaars en ruimtegebruikers met elkaar te verzoenen. Vlaanderen is dichtbevolkt en heeft dus veel ruimtegebruikers en eigenaars. Ruim zes miljoen vlamingen, ruim 1.350.000 hectare Vlaanderen : per vijf Vlamingen is er ongeveer één hectare om te wonen, te werken, te ontspannen, te winkelen, zich te verplaatsen, ... Ruimte in Vlaanderen is beperkt. Het is dus belangrijk dat —naast het verzoenen van belangen en verwachtingen van eigenaars en ruimtegebruikers— er actief ruimte voorzien wordt voor wat de maatschappij belangrijk vindt. Dit veronderstelt keuzes die gemaakt kunnen worden via ruimtelijke plannen. Verzoenen van belangen en keuzes maken, zijn meteen twee goede redenen die pleiten voor ruimtelijke planning en voorschriften. Via planinstrumenten probeert de ruimtelijke ordening het eigendomsrecht en de ruimte voor maatschappelijke behoeften samen te brengen en in goede banen te leiden. Met de vergunningsplicht is het mogelijk om plannen van eigenaars vooraf op overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften te controleren en na te gaan of ze passen in hun omgeving. (Hubeau e.a., 2011)

Het bijzonder plan van aanleg (BPA) nam in die context een eigen plaats in. Het werd opgemaakt onder de verantwoordelijkheid van de gemeentelijke overheid en diende om ruimtelijke aangelegenheden met een lokale dimensie te regelen. Op het ogenblik van het stemmen van de Stedenbouwwet van 29 maart 1962 bestonden er al een vierhonderdtal BPA's, die in uitvoering van de Besluitwet van 2 december 1946 waren opgemaakt in gemeenten die tijdens de Tweede Wereldoorlog aanzienlijk oorlogsschade hadden geleden, of waar grote openbare infrastructuurwerken moesten plaatsvinden. De stedenbouwwet veralgemeende de planfiguur van het BPA en integreerde deze in een

¹ Voor de derde vraag over het verloop van vergunningen ontbreken voorlopig nog data. Toch wordt er geoordeeld dat deze derde vraag belangrijk is om te vermelden in de paper, zodat de samenhang van de redenering duidelijk blijft. De focus van de paper ligt, zoals eerder vermeld, eerder op onderzoeksvragen en methodiek, dan op resultaten.

hiërarchische planlogica waarvan het de laagste trap vormde. Van toen af aan werd er door de lokale overheden ook gretig gebruik van gemaakt, tot in de tweede helft van de jaren zeventig de grote gewestplanoperatie haar beslag kreeg (De Waele, 2012).

Voor het volledige Belgische grondgebied werden tussen 1976 en 1980 de bestemmingen vastgelegd in gewestplannen. Waar gewestplannen eerder algemene bestemmingen vastlegden, bevatten BPA's gedetailleerde voorschriften zowel over de bestemming als de inrichting. Zowel gewestplan als BPA hebben verordende kracht. Indien er een geldig BPA voorhanden is, dan vormt dit de beoordelingsgrond voor de betrokken vergunningsaanvraag. Er bestaan wel beperkte afwijkingsmogelijkheden. Een onmiskenbaar voordeel van de gewestplannen en de BPA's was dat zij een hoge mate van rechtszekerheid inhielden. Het nadeel was dan weer dat zij weinig flexibel waren en eerder centralistisch gestuurd (Tijts, 2015).

Meer dan twintig jaar werd er gepleit voor de aanpassing van de wet en het creëren van een ander instrumentarium. Structuurplannen en uitvoeringsplannen werden gezien als toekomstgerichte, strategische, selectieve, dynamische, flexibele (met ruimte voor onzekerheid), uitvoeringsgerichte en democratische instrumenten. Met het planningsdecreet in 1996 werd dit instrument werkelijkheid (Van den Broeck, 2012). Met het decreet Ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 werd definitief de switch gemaakt van de plannen van aanleg van vroeger naar de ruimtelijke uitvoeringsplannen als instrument van de toekomst. Bovendien werd een toen ook de beslissing genomen om de oude BPA's die dateerden van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan te laten vervallen, tenzij de gemeente dit anders meedeelde. Op die manier werd een grondige schoonmaak gerealiseerd van deze groep historische plannen. Met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009 werd een definitief einde geschreven aan de BPA's. Tot uiterlijk 31 december 2011 konden gemeenteraden nog overgaan tot de het definitief aannemen van BPA's (De Waele, 2012).

Methodiek

Herkomst van de data

Voor de vergunningen gebruiken we de gegevens uit het vergunningsregister. Vlaamse gemeenten zijn sinds 1999 verplicht om een gemeentelijk Vergunningenregister op te stellen. Dit is een register waarin alle vergunningsaanvragen, afgeleverde vergunningen, weigeringen en meldingen opgenomen zijn voor alle vergunningsplichtige werken en handelingen. Het register bevat data die terug gaat tot 1962, wanneer voor het eerst een Stedenbouwwet van kracht werd in toenmalige federale België.

Momenteel hebben 265 van de 308 gemeenten een goedgekeurd vergunningenregister. Dit resulteert in een databank met ongeveer 3,7 miljoen aanvragen voor vergunningsplichtige werken en handelingen. Twintig gemeenten hebben een ontwerp-vergunningenregister en 23 gemeenten hebben geen vergunningenregister. Het zijn voornamelijk kleine gemeenten die (nog) geen goedgekeurd vergunningenregister hebben.

Omgerekend naar inwonersaantallen wordt er beschikt over 92% van alle aanvragen voor vergunningsplichtige werken en handelingen. Een gemeente met een goedgekeurd register maakt twee keer per jaar haar actualisatie aan Ruimte Vlaanderen over.

Wat de BPA's betreft, gebruiken we een eigen, gegeorefereerde digitale inventaris van goedgekeurde, niet vervallen plannen.

Analyse van de data

Goedgekeurde vergunningenregisters met stedenbouwkundige aanvragen

Voor deze analyse wordt uitsluitend gebruik gemaakt van data vanaf 1962 uit 265 goedgekeurde vergunningenregisters (toestand 31 december 2015; data binnengekregen tegen 1 maart 2016). De vertrekbasis is dus de 2.909.800 aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning. Hoogstwaarschijnlijk zijn deze data niet helemaal volledig. Het is echter de meest volledige databron die momenteel voorhanden is. Hiervan zijn 2.680.500 dossiers goedgekeurd. Wordt er gekeken naar de aard van de aanvraag dan vallen 1.103.800 dossiers onder de categorie nieuwbouw en 696.700 dossiers onder verbouwing.

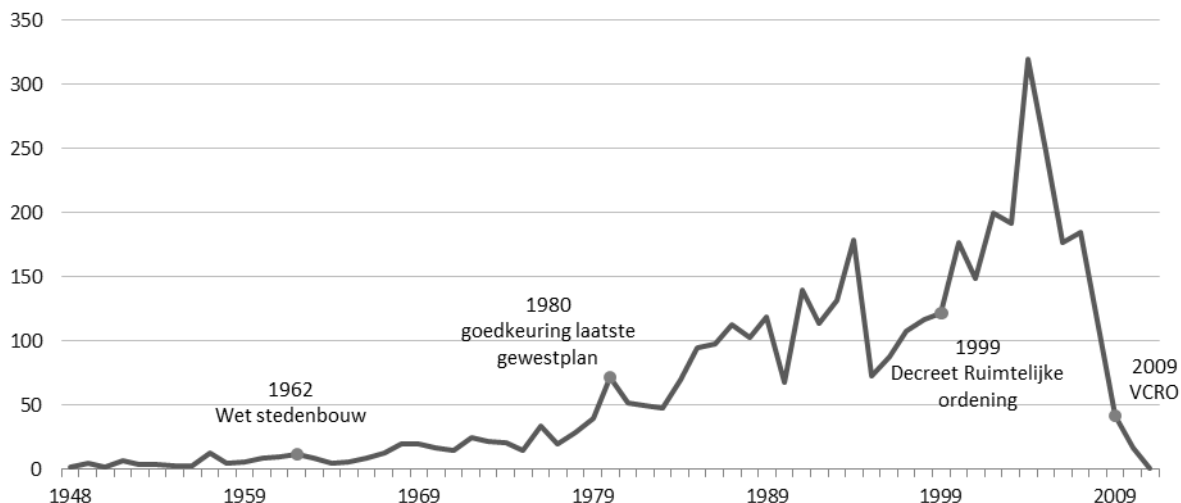
Om de data ook ruimtelijk te kunnen weergeven moest een koppeling kunnen gemaakt worden met de kadasterlaag. Hiervoor werd gebruik gemaakt van alle digitale kadasterlagen die er afgelopen tien jaar geproduceerd werden (Cadmap, Kadvec en GRB). Deze gegeoreferende laag van stedenbouwkundige vergunningen is dan gekoppeld aan de geogereferende laag van BPA's. Enkel stedenbouwkundige vergunningen die voor minimaal 80% in het BPA zijn gelegen, worden meegeteld. Zo zijn er 296.100 goedgekeurde stedenbouwkundige vergunningen die in BPA's zitten. Wordt er gekeken naar de aard van de aanvraag dan vallen 207.200 dossiers onder de categorie nieuwbouw of verbouwing.

Bijzondere plannen van aanleg

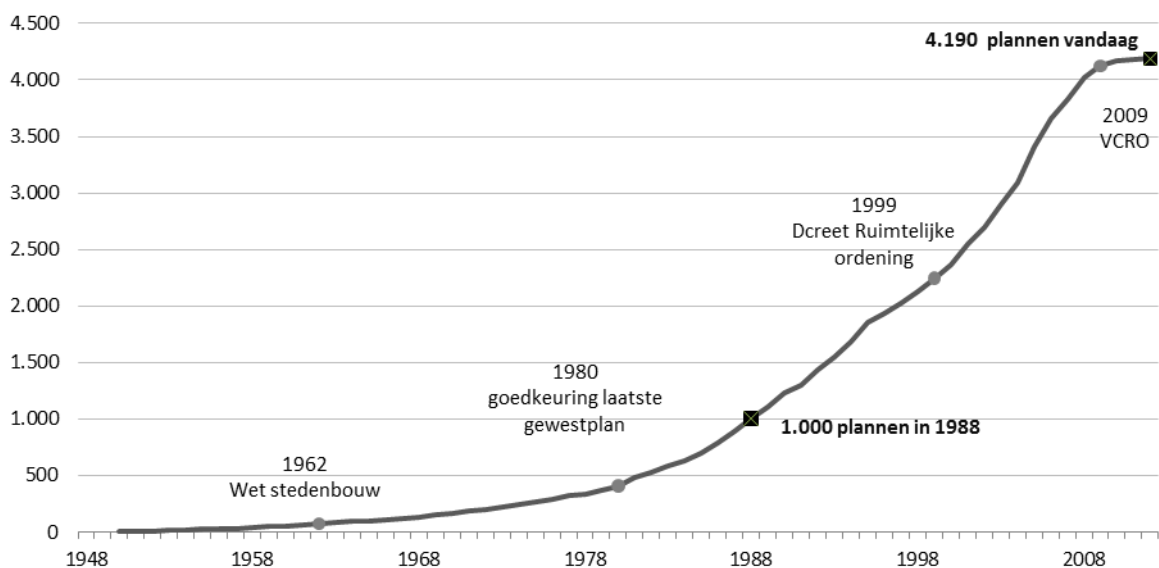
Op vandaag zijn er nog 4.190 BPA's rechtsgeldig en vormen ze een beoordelingsgrond voor stedenbouwkundige aanvragen. Ongeveer 80.000 hectare van het Vlaamse grondoppervlak ligt in een BPA of is gewijzigd door een BPA. Dat komt overeen met 6% van de totale oppervlakte van Vlaanderen.



Figuur 1 Situering van de rechtsgeldige BPA's in Vlaanderen. Dit is goed voor 6% van de oppervlakte in Vlaanderen (bron: achtergrond AGIV, BPA's Ruimte Vlaanderen).



Figuur 2 Aantal niet-vervallen, rechtsgeldige BPA's per goedkeuringsjaar (bron: Ruimte Vlaanderen).



Figuur 3 Aantal niet-vervallen, rechtsgeldige BPA's in een cumulatieve weergave (bron: Ruimte Vlaanderen)

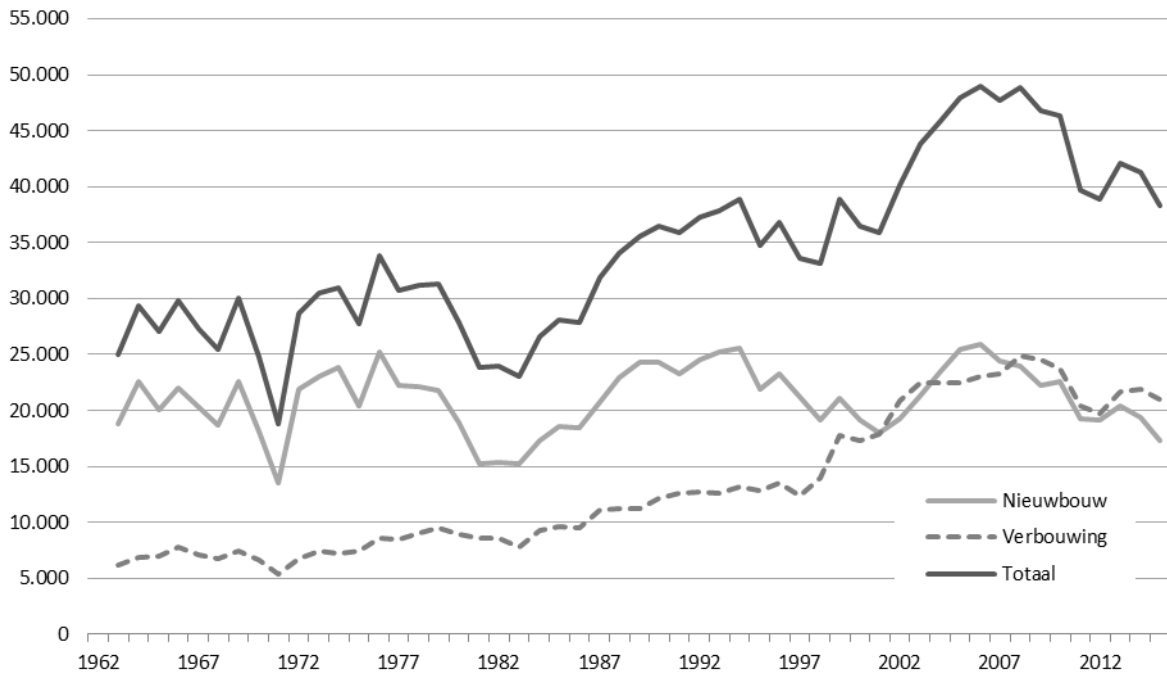
Driekwart van deze plannen dateren van eind de jaren tachtig en later. Ongeveer 1.000 plannen zijn ondertussen ruim 25 jaar oud, of ouder. Reden genoeg om die oude plannen van naderbij te bekijken.

Door de gegevens uit het vergunningenregister te koppelen aan de ligging van het perceel en dit te confronteren met de contouren van percelen waar een BPA —en dus verordenende stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn— kan geanalyseerd worden welke impact een planinitiatief heeft op het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen. Zo kan er nagegaan worden in welke mate stedenbouwkundige voorschriften ontwikkelingen faciliteren. De aard van de aanvraag, bijvoorbeeld “nieuwbouw” of “verbouwing” geeft weer welk soort handelingen of welk type dynamiek er heeft plaatsgevonden. Volgens de gegevens uit het vergunningenregister, zijn er 207.200 stedenbouwkundige vergunningen voor nieuwbouw (116.800) of voor verbouwing (90.400) gelegen in BPA. Om deze dynamieken binnen BPA's te bestuderen, wordt er gekozen om BPA's uit

bepaalde jaren te bestuderen. De jaren die van dichterbij onderzocht worden, zijn 2003, 1977 en 1992. Zo is het mogelijk om eventuele verschillen in de loop van de jaren in beeld te brengen.

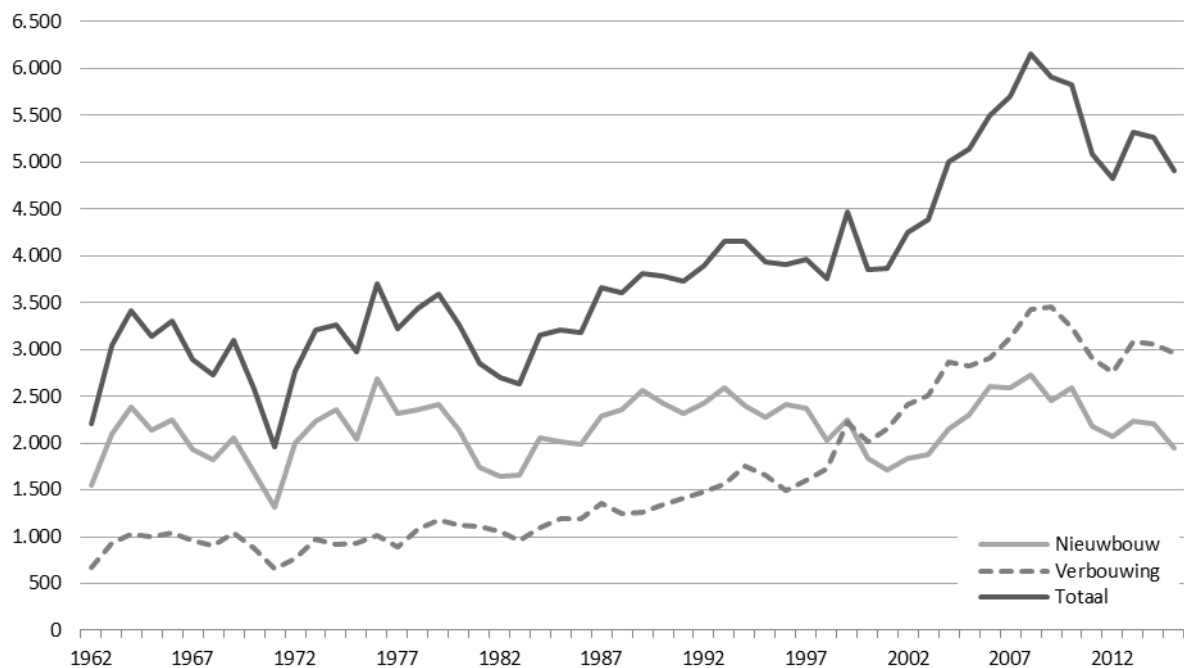
Algemene analyse

Het vergunningenregister geeft inzicht in het aantal vergunningen die afgeleverd werden doorheen de jaren. Om een correct idee te krijgen van de impact van het plan op het verloop van de vergunningen doorheen de tijd is het belangrijk om eerst het algemeen verloop van de vergunningen weer te geven. Het type van aanvraag (nieuwbouw of verbouwing) wordt ook vermeld.



Figuur 4 Evolutie van het aantal goedgekeurde stedenbouwkundige aanvragen (bron: Ruimte Vlaanderen).

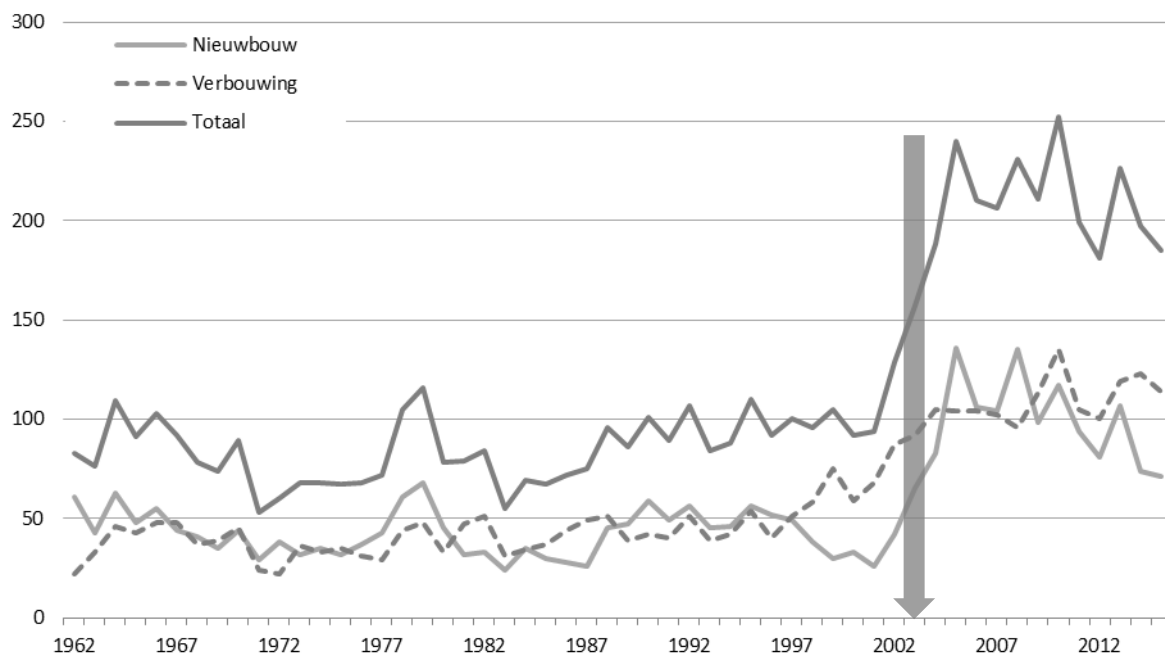
Uit de grafiek (Figuur 4) blijkt dat er een terugval kan vastgesteld worden begin de jaren zeventig en begin de jaren tachtig, die gevolgd wordt door een heropleving. Dit is hoofdzakelijk te wijten aan de evolutie van de nieuwbouwvergunningen. Het is belangrijk deze periodes in het achterhoofd te houden bij de verdere analyse. Dezelfde terugval is ook te merken bij de vergunningen die afgeleverd zijn binnen een BPA. Daar komt renovatie in de laatste twintig jaar nog duidelijker naar voor (Figuur 5).



Figuur 5 Evolutie van het aantal goedgekeurde stedenbouwkundige aanvragen in BPA's (bron: Ruimte Vlaanderen).

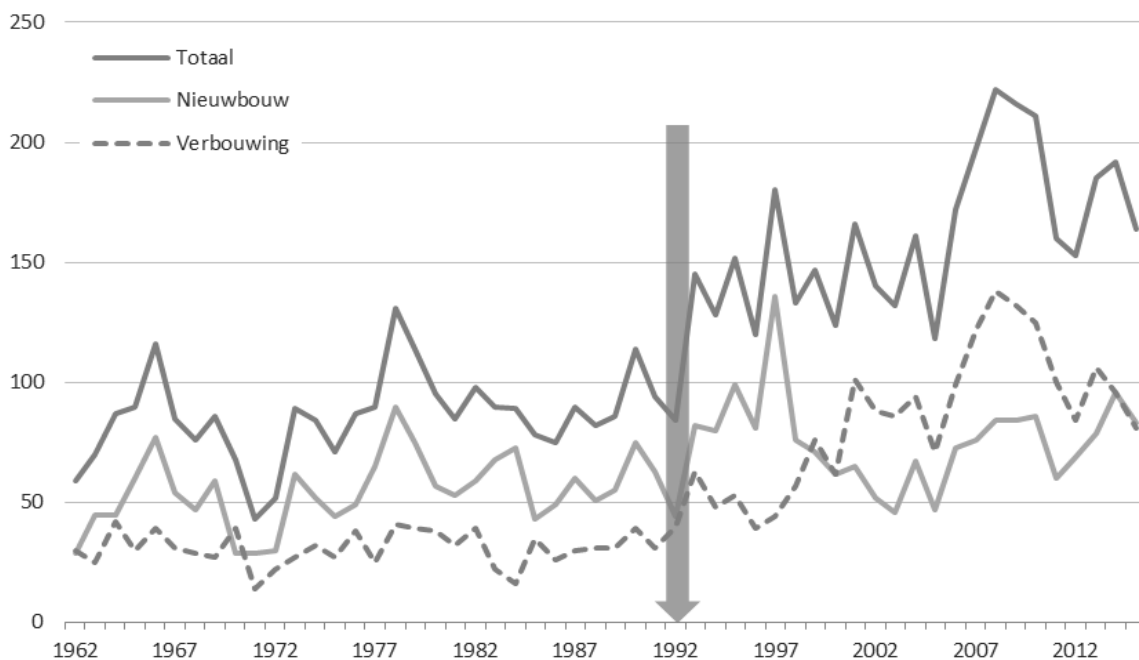
Zoals eerder gemeld, wordt om de dynamieken binnen BPA's te bestuderen, drie jaren uitgelicht, met name 2003, 1991 en 1977. De veronderstelling is steeds dat uit aantal afgeleverde vergunningen en de aard ervan, het mogelijk is om uitspraken te doen over de dynamieken die binnen BPA's heersen.

Een eerste analyse werd uitgevoerd met de stedenbouwkundige vergunningen die afgeleverd werden binnen de contouren van recent goedgekeurde BPA's uit het jaar 2003. Onderstaande grafiek (figuur 6) geeft een inzicht in het aantal afgeleverde vergunningen in 161 BPA's die goedgekeurd werden in het jaar 2003. Uit deze gegevens blijkt dat na de goedkeuring van het BPA er een duidelijke stijging merkbaar is in het aantal afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen binnen deze BPA's. Er kan vastgesteld worden dat dit plan impact heeft gehad op zijn omgeving.



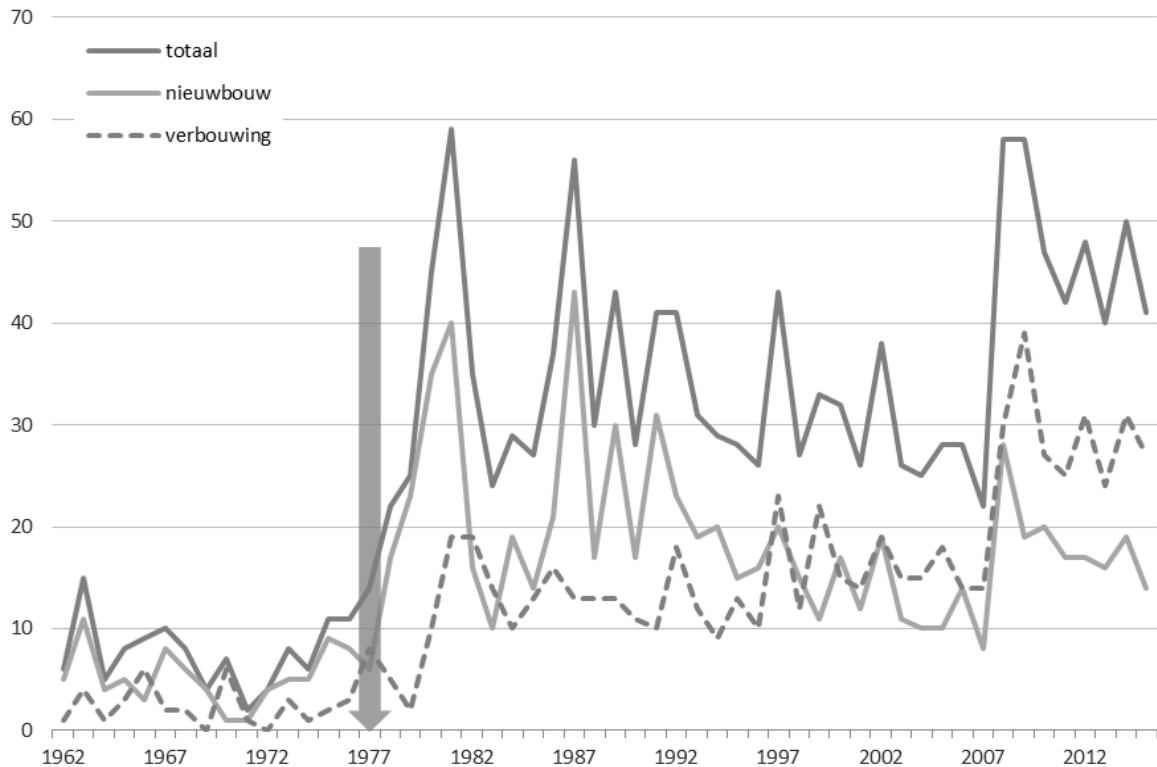
Figuur 6 Evolutie van het aantal goedgekeurde stedenbouwkundige aanvragen gelegen in een BPA's goedgekeurd in 2003 (bron: Ruimte Vlaanderen).

Gedurende het tweede geselecteerde jaar, 1992 —bijna 25 jaar terug in de tijd— zijn er 96 goedgekeurde BPA's. Net als in de vorige grafiek brengen de BPA's een impuls teweeg en zijn er vanaf 1992 meer aanvragen, dan voordien. In deze grafiek komt de relatie tussen nieuwbouw en verbouwing duidelijk naar voor: eerst is er een piek aan nieuwbouw en deze wordt gevolgd door een piek aan renovatie.



Figuur 7 Evolutie van het aantal goedgekeurde stedenbouwkundige aanvragen gelegen in een BPA's goedgekeurd in 1992 (bron: Ruimte Vlaanderen).

Het laatste jaar dat uitgelicht wordt is 1977, met slechts 17 BPA's, die vandaag nog rechtsgeldig zijn. De plannen uit de jaren 1970 kunnen zeker gezien worden als plannen met "verouderde" stedenbouwkundige voorschriften. Dezelfde kenmerken als bij de bovenstaande grafieken doen zich voor: een plotse stijging in aanvragen na het jaar 1977, vooral te wijten aan nieuwbouwvergunningen en voor de recente jaren het aantal vergunningen voor verbouwing dat piekt. Dat deze grafiek een zeer grillige structuur kent, is wellicht omdat er (in vergelijking met de andere twee jaren) veel minder plannen nog rechtsgeldig zijn.



Figuur 8 Evolutie van het aantal goedgekeurde stedenbouwkundige aanvragen gelegen in een BPA's goedgekeurd in 1977 (bron: Ruimte Vlaanderen).

Globaal genomen tonen de drie grafieken dezelfde trends. De plannen brengen een bepaalde dynamiek op gang. Eerst komt vooral nieuwbouw aan bod en vervolgens verbouwing. Na de goedkeuringsjaren van de BPA's is er een piek in aanvragen. Nadat die piek (of dynamiek) in vergunningen die de plannen genereerde "uitgewerkt" is, volgen de vergunningen de algemene trend (zoals in figuur 4 en 5). Uit de onderzochte jaren kan besloten worden dat de BPA's impact hebben gehad, maar dat ze nadien niet meer of minder bepaalde ontwikkelingen remmen, dan op andere plekken (die niet in een BPA zijn gelegen).

Een randopmerking is dat deze cijfers enkel een beeld van goedgekeurde vergunningsaanvragen geven. Het kan onmogelijk iets zeggen over het effect van stedenbouwkundige voorschriften op initiatieven die nooit tot een stedenbouwkundige aanvraag hebben geleid (zoals meldingen, van vergunning vrijgestelde werken,...).

Conclusie

Uit de analyses in deze paper blijkt dat plannen weldegelijk een impact hebben op de vergunningen, en dat binnen die oudere bestemmingsplannen nu nog steeds vergunningen worden aangevraagd en verkregen. Wel blijkt dat vlak na de goedkeuring van het plan vooral nieuwbouw wordt aangevraagd en vergund, dat er vervolgens een stagnatie optreedt en dat na verloop van tijd de renovatie de bovenhand neemt. De oudere plannen “herleven” bij wijze van spreken, nieuwe gezinnen passen hun woonomgeving aan de nieuwe noden aan en renoveren. Momenteel verloopt deze renovatie echter nog ad hoc en op particulier initiatief. Renovatie en wijkvernieuwing kunnen beter gericht en gebiedsspecifiek aangepakt worden om ruimtelijk rendement te realiseren.

Al bij aanvang van de wetgeving op de ruimtelijke ordening in de jaren vijftig bestond discussie over de noodzaak van het bieden van een rechtszeker, juridisch kader voor het vergunningenbeleid versus een dynamisch, en procesmatige ruimtelijke planningspraktijk. Met de gewestplannen (en BPA's) werd de keuze gemaakt voor een instrument dat de overheid zou toelaten verantwoorde vergunningen af te leveren en ruimtelijke claims van sectoren tegenover elkaar af de wegen. Structuurplannen en uitvoeringsplannen werden gezien als toekomstgerichte, strategische, selectieve, dynamische, flexibele (met ruimte voor onzekerheid), uitvoeringsgerichte en democratische instrumenten. In de praktijk echter werd dit nieuwe instrument al snel ingeschakeld om rechtszekerheid te bieden en zo groeide het uit tot een louter bestemmingsplan (Van den Broeck, 2012).

De uitdaging voor het beleid ligt in het gericht faciliteren van ontwikkelingen in verouderde plannen en dit in functie van ruimtelijk rendement. Een loutere opheffing van de “oude” plannen zoals BPA's met hun voorschriften zou op de vraag naar dit gebiedsgericht werken met een overkoepelende visie niet kunnen beantwoorden.

Deze eerste verkenning van flexibiliteit van bijzondere plannen van aanleg is zeker nog niet af. Een beeld van het huidige ruimtebeslag in de plannen zou een verdere opstap kunnen zijn naar het zoeken van manieren om het ruimtelijk rendement te verhogen.

Referenties

- De Waele, T. (2012). Bijzonder plan in aanleg. In: B. Hubeau (Ed.), *Lexicon 50 jaar stedenbouwwet*. (pp.12-15). Brugge: Die Keure.
- Hubeau, B., e.a. (2011). *Ruimtelijke ordening voor beginners*, Brugge: Die Keure.
- Poelmans, L. & Engelen, G. (2014). *Verklarende factoren in de evolutie van het ruimtebeslag*. <<https://www.ruimtevlaanderen.be/NL/Diensten/Onderzoek/Studies/articleType/ArticleView/articleId/8800/Verklarende-factoren-in-de-evolutie-van-het-ruimtebeslag>> (geraadpleegd op 14/04/2016)
- Ruimte Vlaanderen (2015). *Werktekst voor het Witboek BRV. Samen aan de slag voor een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling*. <<https://www.ruimtevlaanderen.be/NL/Beleid/Beleidsontwikkeling/BeleidsplanRuimte/Witboek>> (geraadpleegd op 14/04/2015)
- Schauvliege, J. (2014). *Beleidsnota 2014-2019 Omgeving*. <<http://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/beleidsnota-2014-2019-omgeving>> (geraadpleegd op 14/04/2016).

- Tijs, R. (2015). *Ruimtelijke ordening in Vlaanderen. Inleiding, beginselen en krachtlijnen*, Brussel: Politeia.
- Van Broeck, L. (2014). *Expertenadvies sensibilisering bouwcultuur en ruimtelijk rendement*.
<<https://www.ruimtevlaanderen.be/NL/Diensten/Onderzoek/Studies/articleType/ArticleView/articleId/8838/Sensibilisering-bouwcultuur-en-ruimtelijk-rendement-expertenadvies>>
(geraadpleegd op 14/04/2016)
- Van den Broeck, J. (2012). Een schizofrene wet. In: *Ruimte*, 13-4 (pp. 26-31).
- Verachtert, K, e.a. (2011). *Analyse van het Vlaams Instrumentarium voor Ruimtelijke Planning en Ontwikkeling. Analyse van het vergunningensysteem 1999 – 2009*.
- Vlaamse Regering (2014). *Regeerakkoord 2014-2019*.
<<http://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/het-regeerakkoord-van-de-vlaamse-regering-2014-2019>> (geraadpleegd op 14/04/2016)