

“Initiatieven tot verankering van de ruimtelijke visie ‘verdichting in de dorpskernen’“

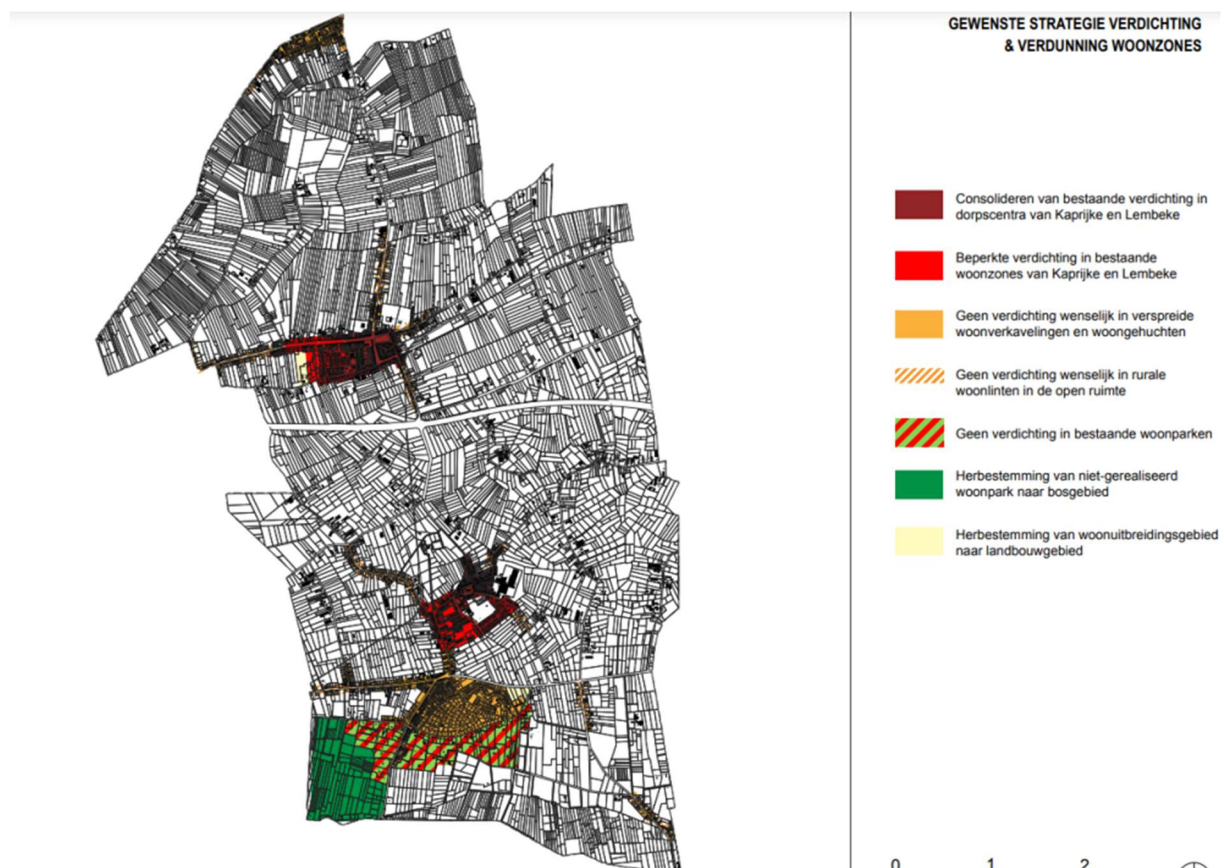
TOELICHTING

De gemeenteraad besliste in zitting van 30 april 2020 dat een ruimtelijke visie dient opgemaakt te worden over de mogelijke verdichting van het woonweefsel in de gemeente en dat deze visie dient vertaald te worden in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

In de zitting van 23 mei 2022 keurt het college van burgemeester en schepenen de startnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) woningtypes goed met schrapping van één passage. Een aangepaste versie wordt goedgekeurd in de zitting van 27 juni 2022.

In afwachting van de goedkeuring van het RUP, en naar aanleiding van enkele projectaanvragen van ontwikkelaars, heeft het college van burgemeester en schepenen in zitting van 23/5/2022 een principiële beslissing genomen om geen meergezinswoningen meer te vergunnen buiten de kernen van de deelgemeenten Lembeke en Kaprijke. Deze beslissing heeft evenwel geen verordenend karakter. Aangezien het RUP zich nog steeds in de ontwerpfasen bevindt, is er rechtsonzekerheid voor de burger met bouwplannen.

Aan verscheidene ontwikkelaars werd meegedeeld dat in afwachting van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de realisatie van meergezinswoningen niet voor vergunning vatbaar is buiten de kernen, maar enkel nog mogelijk is in de zones die aangeduid zijn als “consolideren bestaande verdichting in dorpscentra Kaprijke en Lembeke” op onderstaande kaart.



De problematiek van het ontbreken van een goedgekeurd RUP met verordenend karakter wordt pijnlijk duidelijk in de behandeling van een aanvraag voor de realisatie van een meergezinswoning door "BV Hooghhuys". Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning maar na beroep door de aanvrager wordt door de deputatie - niettegenstaande negatief advies van de provinciaal omgevingsambtenaar - de omgevingsvergunning verleend. In zitting van 6 april 2023 beslist het college van burgemeester en schepenen hiertegen in beroep te gaan (2 stemmen voor, 1 onthouding en 1 stem tegen).

Ondertussen werden de beleidsmatige intenties inzake verdichting ook publiek gemaakt tijdens participatiemomenten.

Artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevat sinds enige tijd de term "beleidsmatig gewenste ontwikkelingen". Gemeentebesturen kunnen bij het beoordelen van aanvragen (voor wat de toetsing aan de goede ruimtelijke betreft) nu rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Dit instrument biedt gemeentes de mogelijkheid om in het vergunningenbeleid rekening te houden met bepaalde beleidslijnen nog voor deze definitief juridisch verankerd zijn. Het departement Omgeving Vlaanderen formuleert volgende randvoorwaarden bij dit instrument:

- ⇒ BGO moeten één of andere politieke validatie hebben gekregen (goedkeuring schepencollege, fiat gemeenteraad, ...).
- ⇒ BGO moeten kenbaar zijn voor de bevolking, (bijvoorbeeld) doordat ze geraadpleegd kunnen worden op de gemeentelijke website. (RvVb 27 augustus 2013, nr. A/2013/0511).
- ⇒ In een aantal gevallen is de logica dat BGO binnen een redelijke termijn vertaald worden in verordenende instrumenten (RUP's of verordeningen), bijvoorbeeld als de BGO opgenomen zijn in een masterplan of een voorontwerp van RUP. (RvVb 19 mei 2015, nr. A/2015/0302, Vandesande).
- ⇒ BGO maken geen verordenende voorschriften uit. Men kan niet volstaan met te vergunnen of te weigeren, louter door te verwijzen naar een document waarin BGO zijn opgenomen. Elke vergunningsbeslissing moet op zichzelf voldoende gemotiveerd blijven, m.a.w. de gebruikte visie-elementen moeten concreet voor het geval worden beargumenteerd. (RvVb 16 april 2019, nr. A/1819/0879, NV Gravo).
- ⇒ BGO ontslaan dus niet van motivering in concreto. Tegelijk impliceert het zogenaamde vertrouwensbeginsel dat de vergunningsaanvrager die zich schikte naar bekendgemaakte BGO (bijv. een woningtypetoets), zijn vergunning niet mag geweigerd zien als er geen deugdelijke motieven zijn om in het concrete geval van de beleidslijn af te wijken.

3



- ⇒ Aangezien BGO geen verordenend karakter hebben, is de bevoegde overheid in beroep er niet door gebonden. Zij kan een andersluidend oordeel vellen over de goede ruimtelijke ordening. Weliswaar heeft bijvoorbeeld de deputatie van de provincie Antwerpen zich er via een omzendbrief toe verbonden om BGO die aan de hierboven vermelde eisen voldoen, én die op niveau gemeenteraad hun politieke validatie kregen, te respecteren.

Verscheidene gemeentes vermelden 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' op hun website. De deputaties van de provincies Antwerpen en Vlaams Brabant hebben zich ertoe verbonden om 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' die aan bovenstaande voorwaarden voldoen, en door een gemeenteraad werden gevalideerd, te respecteren. De gemeenteraad staat immers in vele gevallen in voor het uitwerken van latere ruimtelijke ordeningsinstrumenten als RUP's en verordeningen, en is het bevoegde orgaan om te beslissen over zaken van gemeentelijk belang.

VOORSTEL VAN BESLUIT

Artikel 1 – De gemeenteraad sluit zich aan bij de principiëbeslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent het bouwen van meergezinswoningen (zitting van 23/5/2022) en vraagt deze consequent toe te passen in alle aanvragen tot bouwen van meergezinswoningen.

Artikel 2 – De gemeenteraad vraagt aan het college van burgemeester en schepenen om onverwijld de nodige verdere stappen te ondernemen om te komen tot een goedgekeurd RUP woningtypes.

Artikel 3 – De gemeenteraad vraagt aan het college van burgemeester en schepenen om, in afwachting van een goedgekeurd RUP, de in artikel 1 genoemde principiëbeslissing om te zetten in een document 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' rekening houdend met de randvoorwaarden van het departement 'Omgeving Vlaanderen'.

Artikel 4 – De gemeenteraad vraagt aan het college van burgemeester en schepenen het document bedoeld in artikel 3 ter bekrachtiging te agenderen op een volgende zitting van de gemeenteraad.

Artikel 5 – Een afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan BV Hooghuys, vergezeld van de vraag om te verzaken aan de vergunning voor het realiseren van een meergezinswoning te Aveschoot.