



DE VLAAMSE MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

BISNOTA AAN DE LEDEN VAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Ontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor woonreservegebieden

1. SITUERING

Op 20 juli 2018 heeft de Vlaamse Regering het voorontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor woonreservegebieden, en de bijbehorende memorie van toelichting principieel goedgekeurd en de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, gelast over voornoemd voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed (SARO), de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen (Minaraad) en de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV) (VR 2018 2007 DOC.0931).

2. GEZAMENLIJK ADVIES

Het gezamenlijk advies van 26 september 2018 van de SARO, de Minaraad en de SERV gaat als bijlage 3 en wordt behandeld in de als bijlage 2 toegevoegde memorie van toelichting bij het als bijlage 1 toegevoegd ontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor woonreservegebieden.

3. TECHNISCH NAZICHT

Twee inhoudelijke aanpassingen vloeien niet voort uit het gezamenlijk advies maar uit een technisch nazicht.

- 1) Het goedgekeurd voorontwerp van decreet bevat de clause dat de Vlaamse Regering afgekeurde gemeentelijke voorstellen tot ontwikkeling moet laten volgen door een voorlopige vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) binnen twee jaar en een definitieve vaststelling van een open ruimte RUP binnen vier jaar. Dat laatste is juridisch niet mogelijk. Er kan geen “resultaatsverbintenis” tot definitieve vaststelling van een RUP met bepaalde inhoud in een decreet worden ingeschreven. Want dat is zoveel als zeggen dat de procedure, met inspraak en adviezen, er eigenlijk niet toe doet. Er kan enkel een “middelenverbintenis” worden ingeschreven, en dus bijvoorbeeld wel een engagement tot voorlopige vaststelling. Zie de bestaande regelingen i.v.m. planologisch attest en PRIAK, waar telkens ook slechts de voorlopige vaststelling van een plan wordt opgelegd. Eén en ander betekent niet dat eigenaars in het ongewisse zouden kunnen blijven over het statuut van de grond, of verstoken zouden blijven van vergoeding voor een eventuele onbebouwbaarheid van de grond. Ten eerste zal het slechts uitzonderlijk gebeuren dat een voorlopige vaststelling van een gewestelijk RUP open ruimte niet gevolgd wordt door een definitieve vaststelling van een plan met dezelfde of vergelijkbare strekking (merk op dat bijv. een bijstelling van agrarische

functie naar natuurfunctie of omgekeerd geen verschil maakt voor de eigenaar: het is telkens een omzetting naar een open ruimtebestemming, die potentieel aanleiding geeft tot een planschadevergoeding). In het (nog meer) uitzonderlijke geval dat het definitief vastgestelde plan geen open ruimtebestemming geeft aan een perceel, maar (opnieuw) een harde bestemming, heeft de eigenaar ook duidelijkheid en is er geen grondslag voor vergoeding. Ten tweede zal de Vlaamse Regering, bij gebreke aan definitieve vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan (met bestemming open ruimte), in de praktijk haar beslissing over het gemeentelijk voorstel moeten herzien. Doet ze dat niet, dan riskeert ze veroordeeld te worden op basis van foutaansprakelijkheid doordat de eigenaar enerzijds geen vergunningen meer kan aanvragen op grond van de bestemming als woonreservegebied, maar anderzijds de bestemming van de gronden ook niet ziet aanpast worden overeenkomstig de beslissingstrajecten van de nieuwe decretale regeling.

- 2) Het goedgekeurd voorontwerp van decreet bevat als overgangsregeling dat alleen voor 21 juli 2018 ingediende aanvragen tot PRIAK nog behandeld worden volgens het 'oude regime'. Daar gelaten de vaststelling dat de overgangsbepaling onduidelijk was geredigeerd (de verwijzing naar "vigerende procedure" had mogelijks met zich meegebracht dat gelijktijdig ingediende aanvragen verschillend zouden behandeld worden afhankelijk van het ogenblik van de beslissing), hield die overgangsregeling juridisch geen steek. Men bedoelde immers dat aanvragen van na 21 juli 2018 volgens het regime van het wijzigingsdecreet zouden moeten behandeld worden. Dat is niet mogelijk. Want het wijzigingsdecreet is nog niet van kracht, en in afwachting daarvan worden er nog aanvragen ingediend (na 21 juli 2018 dus) waarover de deputatie ook nog beslist vóór de inwerkingtreding van het nieuwe decreet. Het is onmogelijk om met een nog niet in werking getreden decreet eigenaars of ontwikkelaars te "verbieden" aanvragen tot PRIAK in te dienen, of de deputaties te "verbieden" om op basis van de thans geldende regeling PRIAKs af te leveren (of te weigeren). De procedure van het voorontwerp decreet kan gewoonweg niet toegepast worden op aanvragen die vandaag (na 21 juli 2018, en vóór de inwerkingtreding van de nieuwe regeling) ingediend worden. Het enige wat mogelijk zou zijn, is om in te grijpen in de uitvoerbaarheid van de PRIAKs die zijn afgeleverd tussen 21 juli 2018 en de datum van inwerkingtreding van dit decreet. Dergelijke ingreep kan niet onvoorwaardelijk, en is tot nader order ook niet aan de orde. De meest logische overgangsregeling is dan ook om aanvragen waarover de deputatie nog niet heeft beslist op datum van inwerkingtreding van het wijzigingsdecreet te laten behandelen volgens de nieuwe beslissingstrajecten.

4. WEERSLAG

Het voorstel van beslissing heeft geen andere weerslag op de begroting, het personeelsbestand en de personeelsbudgetten van de Vlaamse Gemeenschap of op de lokale besturen dan aangegeven in de nota aan de leden van de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan bovengenoemd ontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor woonreservegebieden, en aan de bijbehorende memorie van toelichting;

2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, te gelasten over voornoemd ontwerp van decreet het advies in te winnen van de Raad van State, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen, zoals bepaald in artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

Joke SCHAUVLIEGE
Vlaams minister van Omgeving,
Natuur en Landbouw