

De beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) als heet hangijzer in het omgevingsrecht

Sedert een kleine 20 jaar werd er door de decreetgever aan de overheden een instrument aangereikt om een coherent stedenbouwkundig beleid te voeren : de structuurplanning, ondertussen spreken we van ruimtelijke beleidsplanning.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betonnde een decretale houvast voor de vergunningverlenende overheid om bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ook rekening te houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO's).

Al snel volgde rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Deze rechtspraak stelt voorop dat beleidsmatige gewenste ontwikkelingen kunnen blijken uit openbare documenten (structuurplan, verordening,...).

Hieruit kan de burger een bepaald rechtmatig vertrouwen putten, zonder dat dit stedenbouwkundig beleid of deze BGO's op zich een weigeringsgrond konden vormen voor de afgifte van een vergunning..

Sedert kort, nemen sommige gemeenten een stedenbouwkundig beleid aan met een gemeenteraadsbeslissing, buiten elk verordend kader om.

Nadien verwijst dezelfde gemeente dan naar dit beleid als toetssteen en eventuele weigeringsgrond voor een concrete aanvraag.

Bijvoorbeeld:

- Boortmeerbeek: werkte een omgevingsanalyse uit, waarin voor bepaalde gebieden bijkomende restricties werden ingevoerd voor de beoordeling van vergunningsaanvragen.
- Beersel: besliste tot een verbod voor nieuwe verkavelingen met wegenaansluiting.
- Dilbeek: voerde een 'bouwkompas' in dat de vorm aanneemt van een moratorium voor nieuwe projecten met meergezinswoningen.
- Sint-Pieters-Leeuw: besliste tot een absoluut bouwverbod voor nieuwe verkavelingen met wegenaansluiting.

Hoewel een concreet, rechtszeker en duidelijk stedenbouwkundig beleid van een lokaal bestuur positief is, neemt dit niet weg dat dergelijke BGO's verstreckende gevolgen kunnen hebben voor de eigenaar, de ontwikkelaar en de gemeente zelf.

Aan de zijde van de eigenaar moet men vaststellen dat deze BGO's tot stand komen na goedkeuring door de gemeenteraad, zonder dat de geijkte procedure voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt gevolgd.

Met andere woorden er gaat geen enkel openbaar onderzoek of publieke consultatie aan de opmaak en beslissing van deze BGO's vooraf, waardoor dit de inspraak van de burger op regels met verordenende waarde onmogelijk maakt.

Voor de ontwikkelaar heeft deze evolutie het gevolg dat projecten, waaraan een maandenlange voorbereiding voorafgaat, plots worden afgewezen.

En aan de zijde van de gemeente zorgt dit ook voor de nodige onzekerheid want zij tracht uiteraard haar beleid toe te passen maar beseft vaak niet dat zij zich hierdoor op glad ijs begeeft.

Het eerder aangehaalde bouwverbod voor verkavelingen met wegenaansluiting van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw bijvoorbeeld.

De gouverneur van de provincie Vlaams-Brabant vernietigde vorige week deze beslissing van de gemeenteraad van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw met de motivering dat de bouwstop voor nieuwe verkavelingen met wegenis aanleg volkomen in strijd is met de algemene principes van het omgevingsvergunningsrecht. Hiermee gaf hij de boodschap dat men dit beleid concreet moest uitwerken met een ruimtelijk uitvoeringsplan of een aanpassing van het gemeentelijke structuurplan zodat – tussen de lijnen gelezen – een bepaalde vorm van inspraak en burgerparticipatie is gewaarborgd.

Deze evolutie op lokaal niveau roept dus heel wat vragen op.

Het is bewonderenswaardig dat een gemeente een zeker stedenbouwkundig beleid wenst uit te stippelen.

Zij mag echter niet vergeten dat deze beleidsbeslissingen ook een voldoende procedurele legitimatie moeten krijgen door het volgen van de geijkte procedures of decretale kaders met als rode draad de nodige burgerparticipatie.

Dit neemt niet weg dat er vandaag al dergelijke BGO's in voege met alle risico's op ongeldigheid vandien.

Een gewaarschuwd man of overheid zijn er twee waard.

Indien u als eigenaar, bestuur of ontwikkelaar hiermee geconfronteerd wordt, dan kan u altijd terecht voor advies of ondersteuning bij onze gespecialiseerde advocaten.

Kris Lens, Evert Vervaeke, Sophie De Maeijer en Matias Osorio Olivera

LM&DS advocaten heeft getracht deze tekst zo correct mogelijk op te stellen. Er werd echter voorrang gegeven aan het opstellen van een begrijpelijk document dat de krachtlijnen weergeeft zodat dit leemtes en onnauwkeurigheden zal bevatten. Er wordt door LM&DS advocaten en de medewerkers geen aansprakelijkheid aanvaard m.b.t. de inhoud van dit document.