

# De grens is **dun**

Bij de beoordeling van verkavelingsaanvragen moet de overheid ook oog hebben voor de sociale gevolgen van het project. Dat stelt de Raad van State.

**Pieter-Jan Defoort**

ADVOCaat LDR, MASTER IN DE RUIMTELIJKE PLANNING

DIT IS EEN BEWERKING DOOR DIRK LEESTMANS VAN HET ARTIKEL "SOCIALE WONINGEN IN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN: DE GRENS TUSSEN RUIMTELIJKE ORDENING EN DE SECTOREN WORDT STEEDS DUNNER." HET INTEGRALE ARTIKEL VERSCHIJNT IN TROS, HET JURIDISCHE TIJDSCHRIFT VOOR RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW (UITGEVERIJ DIE KEURE).

gische en sociale gevolgen tegen elkaar moeten worden afgewogen.

Naast deze algemene doelstellingen bevat de Codex specifieke bepalingen. Zo is er een limitatieve lijst van aspecten die in een stedenbouwkundige verordening kunnen worden geregeld. De lijst is opgesteld uitgaande van verschillende *sectorale* invalshoeken: gezondheid, thermische en akoestische kwaliteit, energiebesparing, gezondheid, veilige wegen, nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, verwarming, telecommunicatie), bewoonbaarheid...

Recentelijk is nog een aantal sectorale aspecten toegevoegd (decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid). Het betreft onder meer de uitbouw van collectieve energievoorzieningen, ruimtelijke garanties voor adequate mobiliteit en waterhuishouding, en sociale vermenging door de introductie van diverse ruimtelijke types van kavels, woningen en woonvoorzieningen.

Die waaier van types moet een op doelgroepen (bejaarden, mensen met een handicap ) georiënteerd ruimtelijk beleid mogelijk maken.

## VERPLICHT ADVIES

Het meer *integrale* karakter van ruimtelijke ordening wordt in de Vlaamse Codex ook uitdrukkelijk in het vergunningenbeleid vertaald. Vergunningsaanvragen moeten aan de in de Codex opgenomen eisen van goede ruimtelijke ordening worden getoetst. De overheid moet daarbij verschillende (relevante) belangen tegen elkaar afwegen. Zo oordeelt de Raad van State dat de overheid bij de plaatsing van GSM-masten rekening moet houden met de volksgezondheid en moet uitgaan van de zorgvuldigheids- en verzorgingsbeginselen.

Het doorwerken van sectorale aspecten in de vergunningverlening blijkt ook uit die artikelen van de Vlaamse Codex waarin wordt bepaald dat een stedenbouwkundige of verkavelingsvergun-

ning *moet* (verplichte weigeringsgrond) of *kan* (facultatieve weigeringsgrond) worden geweigerd als uit het - verplicht in te winnen - advies blijkt dat de aanvraag strijdig is met normen uit andere beleidsvelden of indien de aanvraag onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten uit andere beleidsvelden. Concreet gaat het dan om het natuurbehouddecreet en het landschapsdecreet.

Deze artikelen uit de Vlaamse Codex leiden ertoe dat sectorale beleidsoverwegingen op verregaande wijze ruimtelijke beslissingen kunnen beïnvloeden. Maar het is niet de bedoeling dat sectorale beleidsoverwegingen een stedenbouwkundig aanvaardbaar project in de weg staan. Dat zou indruisen tegen het redelijkheidsbeginsel – de afweging van alle betrokken belangen. Een weigering op basis van sectorale beleidsoverwegingen kan alleen als de onwenselijkheid wordt beargumenteerd in een *verplicht* in te winnen advies. De stedenbouwkundige vergunningverlener zal zich dus niet ambtshalve kunnen beroepen op zuiver *sectorale* beleidsoverwegingen of op een niet verplicht advies van, bijvoorbeeld, een op vrijwillige basis opgerichte gemeentelijke adviescommissie.

Belangrijk is ook dat met het grond- en pandendecreet een rechtsgrond voor de relatie tussen Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP) en sociale woningen is gecreëerd. Meteen heeft de decreetgever de grenzen van het via vergunningen of Ruimtelijke Uitvoeringsplannen opleggen van de bouw van sociale woningen afgebakend.

## MONOPOLIE HUISVESTINGSMANTSCHAPPIJEN

Al bij al is de recente rechtspraak van de Raad van State minder nieuw dan ze lijkt. De Raad van State oordeelde vroeger immers al dat een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) betrekking kan hebben op het



“al dan niet aanvaardbaar sociaal gedrag van mensen die te gast zijn in een ontwenningsscenario”. Als een bestemmingsplan over “sociaal gedrag” kan gaan, dan is het niet zo verwonderlijk dat het zich ook kan uitspreken over “sociale doelgroepen”, zoals mensen die in aanmerking komen voor sociale woningen. De keuze voor een vorm van ruimtelijke ordening die rekening houdt met sectorale normen en ruimteclaims, vloeit overigens vrij logisch voort uit het fundamentele basisprincipe van de Vlaamse Codex, met name dat ruimtelijke ordening tot doel heeft de ruimtelijke behoeften van verschillende maatschappelijke belangen tegen elkaar af te wegen. Daarbij moet met diverse sectorale aspecten en maatschappelijke belangen rekening worden gehouden.

Er bestaat veel regelgeving over sociale huisvesting en de Raad van State beschouwt sociale huisvestingsmaatschappijen als publiekrechtelijke rechtspersonen. Vanwege het ontbreken van de mogelijkheid om via een bestemmingsplan ruimte voor sociale woningen te reserveren – desnoods middels onteigening tot algemeen nut – beschikte de Vlaamse overheid tot voor kort niet over een ruimtelijk sluitstuk voor haar sociaal woonbeleid. Dat is echter cruciaal, gezien het ruimtebeslag van sociale huisvesting.

Los van de kwestie of de overheid via ruimtelijke ordening ruimte voor sociale woningen moet kunnen reserveren, rijst de vraag of het monopolie van sociale huisvestingsmaatschappijen op het gebied van de sociale woningbouw discriminerend is ten opzichte van de private bouwsector. Die vraag komt aan bod in een andere, door private bouwondernemingen bij het Grondwettelijke Hof aanhangig gemaakte rechtszaak tegen het grond- en pandendecreet. Dat hof heeft de zaak in een 189 bladzijden tellend tussenarrest en met een hele reeks prejudiciële vragen naar het Europese Hof van Justitie verwezen. Wordt vervolgd...

In enkele recente arresten bevestigt de Raad van State dat een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) in de realisatie van sociale woon-eenheden kan voorzien. Volgens de Raad moet een overheid die zich over een verkavelingsaanvraag buigt, oog hebben voor de sociale consequenties van het project. De vergunningverlener mag bijgevolg aan verkavelingsvergunningen sociale voorwaarden koppelen. Zo’n sociale voorwaarde kan erin bestaan dat de projectontwikkelaar samen met de gemeente een aantal percelen tegen een vastgestelde *sociale* prijs moet aanbieden of dat het verboden is een bouwverplichting op te leggen.

Deze arresten waren voor nogal wat experts een verrassing. In de rechtsleer was tot nu toe immers sprake van een strikt onderscheid tussen ruimtelijke ordening *senso strictu* aan de ene kant en *sectorale* aspecten aan de andere kant. Volgens die leer mochten in bestemmingsplannen geen maatregelen voor sociaal wonen worden opgenomen. Die strikte benadering is niet langer houdbaar, aangezien ook in de rechtspraak de interferentie tussen ruimtelijke ordening en sectorale aspecten groot is.

De Raad van State bevestigt met zoveel woorden wat de Vlaamse overheid al in de Codex Ruimtelijke Ordening liet opnemen, namelijk dat bij de besluitvorming over ruimtelijke ordening ook met sociale aspecten rekening moet worden gehouden. Zo is er sprake van “ruimtelijke draagkracht” en “ruimtelijke kwaliteit”. En er wordt expliciet gesteld dat de culturele, economische, esthetische, ecolo-

› De vergunningverlener kan zich niet beroepen op zuiver sectorale overwegingen ◀