

INHOUD

HET VLAAMS INSTRUMENTENDOO LHOF EN NEO-INSTRUMENTALISME: HET VRIJGAVEBESLUIT INZAKE WOONRESERVEGEBIEDEN	1
I. INLEIDING	1
II. STRUCTUUR EN WERKELIJKE DRAADWIJDTE VAN HET (ONTWERP VAN) INSTRUMENTENDECREET	4
A. Structuur	4
B. Werkelijke draagwijdte	5
C. Mediabekendheid van het Instrumentendecreet	5
III. NEO-INSTRUMENTALISME: HET VRIJGAVEBESLUIT VOOR WOONRESERVEGEBIEDEN	5
A. Situering	5
B. Woonuitbreidingsgebied, omzendbrieven en de betonstop	7
C. Een nieuwe fase in de (poging tot) controle op woonuitbreidingsgebieden: het vrijgavebesluit	8
1. Ter inleiding	8
2. Doelstelling van de regeling	8
3. Toepassingsgebied: de woonreservegebieden	9
4. Beperking van ontwikkelingsmogelijkheden in woonreservegebieden	10
5. Het gemeentelijk vrijgavebesluit	12
a. Algemeen	12
b. Begrip	12
c. Initiatief	13
d. Procedure op gemeentelijk niveau	14
e. Bijzondere motiveringsplicht in hoofde van de gemeente	15
f. De mogelijkheid om lasten op te leggen	16
g. Wat met milieubeoordelingen?	17
h. Schorsingsmogelijkheid door de Vlaamse Regering	18
i. Publicatie in het Belgisch Staatsblad en inwerkingtreding	19
j. Mogelijke wijziging van een vrijgavebesluit	19
6. Reeds (deels of geheel) ontwikkelde woonreservegebieden	19
a. Algemeen	19
b. Gronden waarvoor een bouwvergunning of niet-vervallen verkavelingsvergunning is verleend	19
c. Vergunde of vergund geachte woningen in woonreservegebied	20
d. Een kadastraal perceel gelegen aan een voldoende uitgeruste weg	20
7. Wat met ruimtelijke uitvoeringsplannen voor woonreservegebied?	21
8. Planschade in een bijzonder geval	22
9. Bijzondere regeling voor sociale woonorganisaties	22
a. Inleiding en verwijzing naar bestaande regeling	22
b. Voorgestelde nieuwe basisregeling	23
c. Voorgestelde nieuwe aanvullende regeling	23
10. Overgangsbepalingen	24

11. Besluit inzake de voorgestelde regeling inzake woon-reservegebieden	25
IV. BESLUIT	25
KIEZEN UIT DE INSTRUMENTENBOX.	
OVER DE INSTRUMENTAFWEGING EN DE MOTIVERING VAN DE PERFECTE COMBINATIE	27
I. INLEIDING	27
II. DE INSTRUMENTAFWEGING	30
A. De instrumentafweging in het Decreet Landinrichting	30
B. Het toetsingskader in het ontwerp van Instrumentendecreet 2019	32
C. Het amendement nr. 11	34
III. DE MOTIVERINGSPLICHT	36
A. De motiveringsplicht in al zijn variaties	36
B. De materiële motiveringsplicht	36
1. Een ongeschreven beginsel van behoorlijk bestuur	36
2. Beginselen van behoorlijk bestuur	37
a. Het zorgvuldigheidsbeginsel	38
b. De hoorplicht	39
c. Het onpartijdigheidsbeginsel	39
d. Het redelijkheidsbeginsel	40
e. Het gelijkheidsbeginsel	40
f. Het legaliteitsbeginsel	41
3. Overige toetsingscriteria	41
C. De formele motiveringsplicht	43
1. De Wet Motivering Bestuurshandelingen	43
a. Enkel eenzijdige individuele beslissingen	43
b. De afdoende motivering	45
c. De wisselwerking met de beginselen van behoorlijk bestuur	46
2. De verstrengde formele motiveringsplicht	46
D. De specifieke motiveringsplicht	49
IV. INTEGRATIE INSTRUMENTAFWEGING IN BESLUITVORMING	49
DE PROBLEMATIEK VAN DE OVEREENKOMST MET VERORDENENDE KRACHT, GEÏLLUSTREERD DOOR MIDDEL VAN DE (GESNEUVELDE) ACTIVITEITENCONTRACTEN EN -CONVENANTEN	53
I. INLEIDING	53
II. BELEIDSOVEREENKOMST OP DE SNIJLIJN VAN PUBLIEK- EN PRIVAATRECHT	54
A. Wat is een beleidsovereenkomst	54
B. Benoemde en onbenoemde beleidsovereenkomsten	55

III.	ACTIVITEITENCONTRACTEN EN -CONVENANTEN IN HET ONTWERP VAN INSTRUMENTENDECREET	58
A.	Maatschappelijke achtergrond en krachtlijnen	58
B.	Juridische en opportuiniteitsbezwaren bij de ontwerpregeling	61
1.	Noodzaak van een nieuw instrument?	61
2.	Rechtsbescherming	62
3.	(Te) uitgebreide machtiging van de Vlaamse Regering	63
4.	NIMBY-gevolgen	64
5.	Onrealistische voorwaarden	64
6.	Verordenende kracht van het activiteitenconvenant	65
IV.	DE PROBLEMATIEK VAN DE OVEREENKOMST MET VERORDENENDE KRACHT	65
A.	Inleiding	65
B.	Algemene kritiek	66
C.	De denaturatie van de overeenkomst	70
D.	Contractuele delegatie van normerende bevoegdheid	71
E.	Verplichte raadpleging van de afdeling Wetgeving van de Raad van State?	71
F.	Impact op de bevoegdheid van de Raad van State	72
G.	De wettelijke of decretale uitsluiting van de herkwalificatie van de overeenkomst	73
1.	Inleiding	73
2.	Kritiek op de wettelijke of decretale uitsluiting van de herkwalificatie van de overeenkomst	76
a.	Bezwaren	76
b.	Nuancering?	76
c.	Gelijkheidsbeginsel	77
d.	Bevoegdheidsverdeling	79
V.	CONCLUSIE	81
	GRONDWETTELIJKE EIGENDOMS BESCHERMING EN DE BOUWSHIFT: SHOW ME THE MONEY!	83
I.	INLEIDING	83
II.	DE GRONDWETTELIJKE EIGENDOMS BESCHERMING	84
A.	Algemeen	84
B.	Het gelijkheidsbeginsel van de burgers voor de openbare lasten	88
1.	Ontstaansgeschiedenis	88
a.	De link met burenhinder	88
b.	De uitbreiding van de draagwijdte van het beginsel	89
c.	De grondwettelijke waarde van het GBOL-beginsel	91
d.	Verdere evolutie	91
2.	Inhoudelijk	93
a.	De toepassingsvoorwaarden	93
b.	De vergoeding in het kader van het GBOL-beginsel	95
c.	Het opvullen van een leemte	96
3.	Recente ontwikkelingen	97

III.	COMPENSERENDE VERGOEDINGEN	100
A.	Het Instrumentendecreet	100
1.	Regelgevend kader	100
2.	Analyse	105
B.	De compensatieregeling in het decreetvoorstel rond woon- reservegebieden	108
1.	Regelgevend kader	108
2.	Analyse	110
IV.	CONCLUSIE	111