



# Na de Vlaamse betonstop/ bouwshift, de gemeentelijke bouwpauze?

Besluit gemeenteraad Oostrozebeke 11 juni 2019 en besluit gemeenteraad Malle 24 oktober 2019

In het Belgisch Staatsblad van 28 november 2019 verscheen het opmerkelijke bericht dat de gemeenteraad van het Kempische Malle op 24 oktober 2019 heeft beslist een zogenaamde 'tijdelijke bouwpauze' in te lassen. Eerder in dat jaar, op 22 juli, was in het Staatsblad al een gelijkaardig bericht verschenen over een bouwpauze in de West-Vlaamse gemeente Oostrozebeke, goedgekeurd door de gemeenteraad op 11 juni 2019.

Kunnen we spreken van een nieuwe trend in Omgevingsland? Moeten we in 2020 nog meer dergelijke berichten verwachten?

## Van 'betonstop' naar 'bouwshift'

Feit is dat de schijnbaar niet te stoppen aantasting van de Vlaamse open ruimte hoog op de politieke agenda staat, maar dat concrete acties en maatregelen op het hoogste niveau tot nu toe uitbleven. Er is al een aantal jaren sprake van een zogenaamde 'betonstop'. Met de Codextrein van 8 december 2017 voorzorg de decreetgever een aantal concrete maatregelen om het ruimtelijke rendement binnen het bestaande ruimtebeslag te verhogen, met de bedoeling om zo de druk op de open ruimte te verminderen.<sup>1</sup> De Vlaamse Regering had in de vorige legislatuur bijkomend een aantal ambitieuze voorontwerpen van decreet klaar om de 'betonstop' verder vorm te geven met rechtstreekse maatregelen ter bescherming van de open ruimte,<sup>2</sup> maar die voorontwerpen hebben uiteindelijk nooit het Vlaams Parlement gehaald. De nieuwe Vlaamse

Regering wil ook niet langer spreken van een 'betonstop', maar hanteert in het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 en in de Beleidsnota Omgeving 2019-2024 de (minder drastisch klinkende) term 'bouwshift'.

In de pers kon worden vernomen dat die nieuwe Vlaamse Regering in haar laatste vergadering van 2019 heeft beslist om alsnog het voorontwerp van het Instrumentendecreet goed te keuren, met als een van de blikvangers het optrekken van de planschadevergoeding. Volgens een bericht op de website van het departement zijn er vooralsnog geen teksten bekend.<sup>3</sup> De eerste reac-

eerste analyse, TROS 2017, afl. 88, 201; J. HOOFD, "De Codextrein: een einde aan de schone schijn van een groengordijn?", TOO 2017, 463-471.

- 2 De belangrijkste maatregelen waren voorzien in het voorontwerp van een Instrumentendecreet, met een wijziging van de planschaderegeling ten gunste van de getroffen eigenaars om het maatschappelijke draagvlak van bestemmingswijzigingen te vergroten, en daaraan gekoppeld een voorontwerp van decreet over de woonreservegebieden om de ontwikkeling van slecht gelegen woonuitbreidingsgebieden een halt toe te roepen.
- 3 'De Vlaamse Regering keurde op 20 december het ontwerp van Instrumentendecreet goed om het in te dienen in het Vlaams Parlement. Er zijn nog geen teksten beschikbaar: de goedkeuring gebeurde onder voorbehoud van technisch nazicht, wat inhoudt dat de tekst op een aantal afgesproken plaatsen nog gecheckt wordt op juridisch correcte formulering van de gemaakte keuzes. Meer informatie volgt later' (zie <https://www.ruimtevlaanderen.be/NL/Algemeen/Home/Nieuwsberichten/articleType/ArticleView/articleId/9349>).

1 Zie over de Codextrein, inzonderheid over het aspect ruimtelijk rendement, o.a. P.-J. DEFOORT, "Ruimtelijk rendement in de vergunningverlening", TROS 2018, 97-133; F. DE PRETER en B. SCHELSTRAETE (eds.), *De Codextrein 2017: een*



© Adobe Stock

ties van de professoren Tom Coppens, Hans Leinfelder en Pascal De Decker in de pers waren alvast weinig bemoedigend. De schrik bestaat – vermoedelijk terecht – dat de verhoging van de plan-schadevergoedingen er alleen maar toe zal leiden dat geen enkele gemeente nog ‘harde’ bestemmingen zal durven omzetten in openruimtebestemmingen, nu die bestemmingswijzigingen voor de gemeenten financieel nog minder haalbaar zullen zijn dan in het verleden.<sup>4</sup>

Het lijkt er nu op dat het getalm op Vlaams niveau ertoe leidt dat bepaalde gemeenten het heft in eigen hand nemen en op eigen initiatief ‘bouwpauses’ inlassen of andere maatregelen nemen om uitwassen van het onaangepaste Vlaamse regelgevende kader te milderen.

### ‘Bouwpauze’: niets is wat het lijkt

De bouwpauze van de gemeente Malle heeft volgens het bericht in het Belgisch Staatsblad betrekking op alle omgevingsvergunningaanvragen voor ‘wonen’, zowel nieuwe verkavelingen, meergezinswoningen, woonerven als reconversieprojecten die leiden tot een verhoging van het aantal woongelegenheden. Als overgangsmaatregel is voorzien dat projecten die werden ingediend vóór 25 oktober 2019, nog worden behandeld volgens de gebruikelijke procedure. Vanaf 25 oktober 2019 zullen alle geïsoleerde aanvragen worden geweigerd door de gemeente, als beleidsmatig niet wenselijk. Als de deputatie in die dossiers in graad van beroep toch een omgevingsvergunning aflevert, zal de gemeente een

verzoek tot schorsing en vernietiging indienen bij de Raad voor Vergunningbetwistingen (RvVb). De regeling zal pas vervallen als er een definitief goedgekeurd beeldkwaliteitsplan is, met een stringente sturing voor nieuwe projecten. Zolang dat beeldkwaliteitsplan er niet is, werkt de bouwpauze door tot 1 maart 2021, met de mogelijkheid de termijn te verlengen met een gemotiveerde beslissing van de gemeenteraad. De regeling voorziet een uitzondering voor eengezinswoningen, functiewijzigingen voor één bijkomende woongelegenheden en projecten die vóór 25 oktober reeds vooraf gunstig

<sup>4</sup> “De bouwshift is verder weg dan ooit”, *De Standaard* 26 december 2019.

werden besproken met de gemeente, maar nog niet werden ingediend.

Ook de bouwpaauze van de gemeente Oostrozebeke is tijdelijk, dit in afwachting van een verordenende regeling in een gemeentelijk RUP Kernversterking en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Omgeving. Samen met de invoering van de bouwpaauze keurde de gemeenteraad van Oostrozebeke het 'Masterplan Dorpskernvernieuwing Oostrozebeke' goed. Volgens het bericht in het Belgisch Staatsblad geldt dit masterplan als beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van artikel 4.3.1, § 2, 2°, a) VCRO.

Hoewel het er op het eerste gezicht op lijkt dat de beide gemeenten op die manier een (tijdelijke) *algemene* bouwstop beogen in te voeren met het oog op het verhinderen van een verdere aantasting van de open ruimte, heeft de maatregel een andere doelstelling. Zowel in Malle als in Oostrozebeke wordt de gemeenteraadsbeslissing gemotiveerd vanuit de bezorgdheid om een toenemende vraag voor het ontwikkelen van *meergezinswoningen*, de zogenaamde 'appartementisering'.

In de gemeente Malle wil men vermijden dat die 'appartementisering' teveel de identiteit en de beeldkwaliteit van het straatbeeld van de dorpskernen aantast. Daarom wil de gemeente eerst een beeldkwaliteitsplan opmaken, voordat nog meergezinswoningen worden vergund. Naast de beeldkwaliteit stelt de gemeenteraad vast dat de bevolkingsaan groei ook consequenties heeft voor de gemeentelijke dienstverlening en de druk op het voorzieningenniveau verhoogt.<sup>5</sup>

Ook in Oostrozebeke stelt men vast dat de 'appartementisering' leidt tot een verlies van de landelijke eigenheid en identiteit en dat daarnaast het toenemende aantal woningen niet gepaard gaat met een stedelijk voorzieningenapparaat. Alvorens nog meergezinswoningen toe te laten, wil de gemeente eerst een globale visie vormen omtrent kernversterking.<sup>6</sup>

De beleidsinzichten van Malle en Oostrozebeke hebben dus niet zozeer te maken met het aspect van de bouwshift dat rechtstreeks betrekking heeft op het vrijwaren van open ruimte, maar eerder met de 'positieve' tegenpool ervan, met name het verhogen van het ruimtelijke rendement binnen het bestaande ruimtebeslag. Beide gemeenten tonen zich principieel voorstander van meer ruimtelijk rendement en kernversterking, maar willen garanties dat die kernversterking op de juiste plekken en op de juiste manier gebeurt.<sup>7</sup>

Eenzelfde bezorgdheid merkt men in de stad Aalst. Daar is op de website een vergelijkbare beleidslijn terug te vinden met als doelstelling het landelijke karakter en de identiteit van de deelgemeenten te behouden en te versterken. De stad zal geen appartementsgebouwen meer vergunnen in het buitengebied, tenzij het dorpse karakter daardoor versterkt wordt. De beleidslijn heeft betrekking op het buitengebiedgedeelte van het grondgebied van Aalst.<sup>8</sup> Uitzonderingen worden gemaakt voor projecten in gebouwen met erfgoedwaarde en voor kleinschalige cohousingprojecten. Om te vermijden dat het verbod op meergezinswoningen wordt omzeild

via grondgebonden woonprojecten met een (te) hoge woningdichtheid, wordt complementair voorzien in een beleidslijn die vooropstelt dat voor woningbouwprojecten in het buitengebied wordt gestreefd naar dichtheden die eigen zijn aan het buitengebied, en niet naar stedelijke dichtheden.<sup>9</sup> De beleidslijn is onderbouwd met een uitvoerige visienota.<sup>10</sup> Ook hier geldt de beleidslijn in afwachting van een RUP. De startnota hiervoor werd op 25 november 2019 goedgekeurd in het college van burgemeester en schepenen en voor publieke raadpleging gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.<sup>11</sup>

5 <https://www.malle.be/file/download/3662/EB5F6B0E9B6D7F5B18839527722AC735>.

6 <https://www.oostrozebeke.be/file/download/eaf82213-b242-434d-a56e-e9a6ff60361b/C82B5F6C1D45D147983131B61DCC01C7>; *Infoblad Oostrozebeke* september 2019, 2-3.

7 Beide gemeenten zijn niet geselecteerd als stedelijk gebied, maar behoren tot het buitengebied. De gemeente Malle is in het RSV geselecteerd als Specifiek Economisch Knooppunt, de gemeente Oostrozebeke als Bijzonder Economisch Knooppunt.

8 Dit is het grondgebied dat is gelegen buiten de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied.

9 Bericht van 25 februari 2019 op de gemeentelijke website: <https://www.aalst.be/ruimtelijke-ordening/bescherming-landelijk-karakter-aalsterse-dorpen>.

10 Visienota 'Gedifferentieerd woonbeleid buitengebied Aalst', februari 2019, [https://assets.aalst.be/e/\\_dam/documenten/2019/2/8404/4.pdf](https://assets.aalst.be/e/_dam/documenten/2019/2/8404/4.pdf).

11 Bericht BS 10 december 2019 over de publieke raadpleging van 16 december 2019 tot 17 februari 2020.



© Adobe Stock

### **Beleidsmatig gewenst, juridisch ongewenst?**

Bij die nieuwe trend rijst de evidente vraag in welke mate dergelijke bouwpauze of gedeeltelijke bouwstop ook vanuit juridisch oogpunt draagkrachtig is.

In de geschetste gevallen benoemt de gemeente de maatregel uitdrukkelijk als een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' in de zin van artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2°, a) VCRO.

Een eerste belangrijke vaststelling is dat dit artikel uit de VCRO zich situeert op het niveau van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, en niet op het niveau van de toets aan het bestemmingsplan.<sup>12</sup> Dit is een essentieel onderscheid, nu een beleidsmatig

gewenste ontwikkeling nooit zover kan gaan dat deze leidt tot een absoluut bouwverbod. Het Grondwettelijk Hof (GwH) heeft bevestigd dat het de vergunningverlenende overheid niet toekomt om van de bindende en verordenende voorschriften van de ruimtelijke bestemmingsplannen af te wijken op grond van een urbanistische beleidsopatie of van een ruimtelijk structuurplan. Een beleid kan er in beginsel niet toe leiden dat een perceel in geen enkel opzicht of onder geen enkele voorwaarde meer voor bebouwing in aanmerking komt, wanneer dat volgens de verordenende bestemmingsvoorschriften wel het geval is. Een wijziging van het stedenbouwkundig beleid dient, in het licht van de rechtszekerheid, in de eerste plaats tot uiting te komen in een wijziging van de bestemmingsvoorschriften.<sup>13</sup>

In dit verband kan worden opgemerkt dat een 'beleidslijn' of een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' nooit een ruimtelijkordeningsinstrument in de zin van artikel 1.1.3 VCRO kan vervangen. De in dit artikel limitatief opgesomde ruimtelijkeordenings-

<sup>12</sup> RvVb 18 juni 2013, nr. A/2013/0331; RvVb 14 januari 2014, nr. A/2014/0030, bvba Groep Gemoco en nv Gemoco; RvVb 31 augustus 2015, nr. A/2015/0510, bvba Wehasem; RvVb 16 augustus 2016, nr. A/1516/1438, nv Wommelgem Warehouses; RvVb 17 januari 2017, nr. A/1617/0498, GmbH & Co KG Lidl Belgium; RvVb 5 februari 2019, nr. A-1819-0576, Van Barel; F. SEBREGHTS en V. WILDEMEERSCH, "Beleidsmatige gewenste ontwikkeling is nog geen bestemmingswijziging", *TOO* 2017, 123-127.

<sup>13</sup> GwH 22 december 2016, nr. 164/2016.

instrumenten zijn ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke beleidsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen of verordeningen, die elk een geëigende opmaakprocedure moeten volgen. Indien een gemeentelijke overheid de ruimtelijkeontwikkelingsperspectieven van een bepaald gebied wil vrijwaren, dient zij daartoe de geëigende instrumenten aan te wenden, met name het opstellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan als bedoeld in artikel 1.1.3 VCRO.<sup>14</sup> Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan de bestemming van een gebied niet regelen, evenmin als de uitgedrukte intentie om een RUP te wijzigen.<sup>15</sup>

In de mate dat de besproken gemeentelijke beleidslijnen enkel een uitspraak doen over de *manier* van ontwikkelen en als dusdanig geen algemeen bouwverbod instellen, is er *a priori* geen juridisch beletsel om dergelijk initiatief te nemen. Bij de stad Aalst en de gemeente Oostrozebeke gaat het duidelijk niet om een absoluut bouwverbod, maar enkel om een selectief bouwverbod op meergezinswoningen. Eengezinswoningen en verkavelingen worden in beide gemeenten niet uitgesloten en in Aalst is het toepassingsgebied beperkt tot het buitengebied en zijn er bovendien uitzonderingen voor erfgoedpanden en cohousingprojecten.

De beleidslijn van de gemeente Malle houdt strikt genomen evenmin een algemeen bouwverbod in, maar is toch een stuk verregaander. Enkel eengezinswoningen (nieuwbouw of via een functiewijziging) en niet-woonprojecten zijn nog mogelijk. Strikt genomen wordt ook hier dus geen absoluut bouwverbod geïnstalleerd. De vraag rijst echter of het absolute verbod op

bouw- of reconversieprojecten voor meerdere eengezinswoningen niet een stap te ver is in het licht van die doelstelling, o.a. gelet op het evenredigheidsbeginsel.

### **Beleidsmatig gewenste ontwikkeling niet blind toe te passen**

Belangrijk is dat de beleidsmatig gewenste ontwikkeling niet als een verordenend instrument wordt toegepast. Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling houdt per definitie een keuzemogelijkheid in.<sup>16</sup>

Het uitgangspunt dat een vergunning ‘*slechts bij hoge uitzondering*’ mag afwijken van de beleidsopties of de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen in een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of in andere beleidsdocumenten, strookt niet met de ruime beoordelingsvrijheid die de vergunningverlenende overheid in de regel moet uitoefenen inzake de goede ruimtelijke ordening.<sup>17</sup> Een gebeurlijke vaste beleidslijn of een beleidsmatig gewenste ontwikkeling ontslaat de vergunningverlenende overheid niet van haar plicht om elke aanvraag *in concreto* te toetsen inzake haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.<sup>18</sup> Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan er volgens de RvVb op zich niet toe leiden dat de in de omgeving bestaande toestand buiten beschouwing wordt gelaten.<sup>19</sup> Dit blijkt uit de tekst van artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2°, a) VCRO, waar bepaald wordt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening ‘*kan*’ houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. De RvVb heeft al bij

herhaling bevestigd dat beleidsmatig gewenste ontwikkelingen ‘*allerminst*’ als een verplichting op te vatten zijn.<sup>20</sup>

14 RvS 19 maart 2012, nr. 218.530, Verhoeven; zie ook RvS 29 februari 2012, nr. 218.240, bvba Landexplo Zele; RvVb 16 april 2019, nr. A-1819-0879, nv Gravo.

15 RvS 30 juni 2015, nr. 231.825, cv Lidl Belgium GmbH & Co KG. Zie ook RvVb 18 juni 2013, nr. A/2013/0331; RvVb 14 januari 2014, nr. A/2014/0030, bvba Groep Gemoco en nv Gemoco; RvVb 31 augustus 2015, nr. A/2015/0510, bvba Wehasem; RvVb 16 augustus 2016, nr. A/1516/1438, nv Wommelgem Warehouses; RvVb 17 januari 2017, nr. A/1617/0498, GmbH & Co KG Lidl Belgium; F. SEBREGHTS en V. WILDEMEERSCH, “Beleidsmatige gewenste ontwikkeling is nog geen bestemmingswijziging”, *TOO* 2017, 123-127.

16 RvVb 28 maart 2017, nr. A/1617/0728, stad Brugge; RvVb 21 mei 2019, nr. A-1819-1015, gemeente Lievegem.

17 RvVb 4 december 2018, nr. A-1819-0369, nv DSV Solutions; RvVb 4 december 2018, nr. A/1819/0370, Van de Voorde.

18 RvVb 12 februari 2019, nr. A-1819-0609, nv JCDecaux Billboard Belgium.

19 RvVb 3 december 2013, nr. A/2013/0715, Huybrechts en De Medts; RvVb 14 januari 2014, nr. A/2014/0027, Vandenbroucke en Sanders; RvVb 19 april 2016, nr. A/1516/0963, Copens; RvVb 28 maart 2017, nr. S/1617/0702, Spitaels; RvVb 18 april 2017, nr. A/1617/0765, Claes.

20 Bv. RvVb 24 april 2012, nr. A/2012/0156; RvVb 24 april 2012, nr. A/2012/0157; RvVb 13 augustus 2013, nr. A/2013/0469; RvVb 3 december 2013, nr. A/2013/0725; RvVb 17 december 2013, nr. A/2013/0756; RvVb 26 augustus 2014, nr. A/2014/0607; RvVb 4 november 2014, nr. A/2014/0743; RvVb 18 november 2014, nr. A/2014/0793; RvVb 14 april 2015, nr. A/2015/0213, bvba Aluservice en Broeckx; RvVb 17 december 2015, nr. A/1516/0382; RvVb 14 januari 2016, nr. A/1516/0462; RvVb 5 april 2016, nr. A/1516/0905, bvba Bouwconcept Marcoen; RvVb 10 januari 2017, nr. A/1617/0459, gemeente Retie.

## Een bij wijze van beleidsmatig gewenste ontwikkeling uitgevaardigde gemeentelijke 'bouwpauze' kan hoogstens een tijdelijk en selectief karakter hebben.

Bij dit alles kan worden opgemerkt dat het erop lijkt dat de rechtspraak vaak soepeler omspringt met de toepassing van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen om een vergunningsweigering te verantwoorden dan voor het verlenen van een vergunning in afwijking van de bestaande omgeving.<sup>21</sup> De vermelde rechtspraak moet meestal vanuit die invalshoek worden gelezen. Die vaststelling speelt in het voordeel van de hier besproken beleidslijnen die een halt willen toeroepen aan de toenevende 'appartementisering' in het buitengebied.

Het blijft hoe dan ook belangrijk dat de vergunningverlenende overheid bij elke aanvraag voldoende moeite doet om een weigering *in concreto* te motiveren en niet in de val trapt om er zich gemakzuchtig toe te beperken enkel te verwijzen naar de beleidslijn. In dat geval verheft men een beleidslijn ten

onrechte tot een (onwettige) verordenende regel. Als een beleidslijn reeds vooraf bepaalt hoe vergunningsaanvragen moeten worden beoordeeld, doet dit afbreuk aan de bevoegdheid (en de plicht) van het college van burgemeester en schepenen om elke vergunningsaanvraag *in concreto* te beoordelen.<sup>22</sup>

Tot slot kan nog worden opgemerkt dat de vergunningverlenende overheid in vele gevallen niet eens een beroep zal moeten doen op de beleidslijn. De algemene regel voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is immers dat de vergunningverlenende overheid rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. Een aanvraag voor een meergezinswoning die qua schaal of typologie niet voorkomt in de onmiddellijke omgeving, kan vlot worden geweigerd op grond van de 'reguliere' beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, met name via de toets aan de bestaande omgeving.<sup>23</sup> Het is pas als de onmiddellijke omgeving reeds wordt gekenmerkt door meergezinswoningen dat de vergunningverlenende overheid de beleidsmatig gewenste ontwikkeling zal kunnen invoeren om te motiveren waarom een verdere 'appartementisering' in het concrete geval niet wenselijk is. Dit blijkt uit de tekst van artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2<sup>o</sup>, a) VCRO, waarin staat dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde steeds rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening kan brengen. Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zijn met andere woorden pas echt van doen als argumenten

op grond van de niet-inpasbaarheid in de omgeving niet volstaan.<sup>24</sup>

Pieter-Jan Defoort

21 P.-J. DEFOORT, "Ruimtelijk rendement in de vergunningverlening", *TROS* 2018, 110, nr. 20.

22 Vgl. RvS 24 juni 2014, nr. 227.827, nv Nobel (i.v.m. een beleidslijn in het kader van kleinhandelsvergunningen die strijdig werd bevonden met de toenmalige Handelsvestigingswet) en RvS 24 april 2018, nr. 241.285, nv Granit Development (waarin de RvS een annulatieberoep tegen de Gentse Parkeerrichtlijn als onontvankelijk afwees omdat een mobiliteitsplan volgens het Mobiliteitsdecreet geen beoordelingsgrond voor vergunningen kan zijn, wat volgens de RvS betekende dat het bestreden besluit moest worden geïnterpreteerd als een niet-bindende richtlijn. De RvS stelde ten overvloede dat als de gemeente aan de richtlijn wel rechtsgevolgen zou verbinden, zij zich schuldig zou maken aan sanctioneerbaar onwettig overheids-handelen). Hetzelfde geldt voor de documenten die als 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' worden beschouwd: de VCRO definieert een beleidsmatig gewenste ontwikkeling als een beoordelingsgrond voor de goede ruimtelijke ordening, wat steeds een beoordeling *in concreto* vereist.

23 Bv. RvVb 25 februari 2013, nr. A/2013/0085; RvVb 14 april 2015, nr. A/2015/0218; RvVb 8 september 2015, nr. A/1516/0007; RvVb 29 maart 2016, nr. A/1516/0880; RvVb 29 augustus 2017, nr. A/1617/1188, stad Harelbeke.

24 Zie bv. Verslag, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, stuk 2011, nr. 6, 31, waar als voorbeeld wordt gegeven dat het soms nodig is niet langer verder te bouwen op bestaande ontwikkelingen, maar eerder te streven naar meer licht, lucht en ruimte en dus te 'ontpitten', zeker in binnenstedelijke omgevingen.