



Vlaamse  
Regering

65035/1

CONSEIL D'ETAT  
LEGISLATION

18-12-2018

RAAD VAN STATE  
WETGEVING

**Voorontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex  
Ruimtelijke Ordening, wat betreft de  
ontwikkelingsmogelijkheden voor woonreservegebieden**

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw;

Na beraadslaging,

**BESLUIT:**

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

**Hoofdstuk 1. Algemene bepaling**

**Artikel 1.** Dit decreet betreft een gewestaangelegenheid.

**Hoofdstuk 2. Wijziging van de regeling met betrekking tot woonreservegebieden**

**Art. 2.** In titel V, hoofdstuk VI, afdeling 1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt het opschrift van onderafdeling 4 vervangen door wat volgt:

“Onderafdeling 4. Ontwikkelingsmogelijkheden voor woonreservegebieden”.

**Art. 3.** Artikel 5.6.4 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 5.6.4. In deze onderafdeling wordt verstaan onder woonreservegebied:

- 1° een gebied dat ressorteert onder de gebiedsbestemming woonuitbreidingsgebied, vermeld in artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen;
- 2° een gebied dat ressorteert onder het bijzonder bestemmingsvoorschrift reservegebied voor woonwijken van een gewestplan;
- 3° een gebied dat ressorteert onder het bijzonder bestemmingsvoorschrift woonreservegebied van een gewestplan;

- 4° een gebied dat ressorteert onder het bijzonder bestemmingsvoorschrift woonaansnijdingsgebied van een gewestplan.”.

**Art. 4.** In artikel 5.6.5 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt het woord “woonuitbreidingsgebied” vervangen door het woord “woonreservegebied” en worden de woorden “het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan” vervangen door de woorden “het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan”;

2° In het eerste lid worden de woorden “of een plan van aanleg” en de woorden “een beleidsvisie op het gemeentelijk woonbeleid insluit of” opgeheven;

3° in het tweede lid worden tussen de woorden “lid vindt” en de woorden “toepassing ten aanzien” de woorden “wat betreft de woonreservegebieden, vermeld in artikel 5.6.4, 1°,” ingevoegd;

4° aan het tweede lid wordt de volgende zin toegevoegd:

“Voor de woonreservegebieden, vermeld in artikel 5.6.4, 2°, 3° en 4°, is het eerste lid van toepassing op planningsprocessen waarbij de voorlopige vaststelling plaatsvindt na 1 januari 2019.”.

**Art. 5.** In artikel 5.6.6 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 16 juli 2010, 23 december 2011, 4 april 2014, 25 april 2014 en 18 december 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, inleidende zin, wordt de zinsnede “woonuitbreidingsgebieden, reservegebieden voor woonwijken en woonaansnijdingsgebieden” vervangen door het woord “woonreservegebieden”;

2° in paragraaf 1, eerste lid, 2°, wordt het woord “woonuitbreidingsgebied” vervangen door het woord “woonreservegebied”;

3° aan paragraaf 1, eerste lid, wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“6° de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn op 1 januari 2019 al in eigendom van een sociale woonorganisatie, met dien verstande dat een eventuele aankoopakte uiterlijk op 31 maart 2019 verleden is.”;

4° in paragraaf 1, derde lid, worden de woorden “een ruimtelijk structuurplan” vervangen door de woorden “een ruimtelijk structuurplan of een ruimtelijk beleidsplan”;

5° paragraaf 2 en 3 worden vervangen door wat volgt:

“§2. Voor gronden in woonreservegebied waarop geen voorschriften van een bijzonder plan van aanleg van toepassing zijn, maar die deel uitmaken van een niet-vervallen verkaveling of waarvoor een vergunning voor groepswoningbouw is afgegeven die uitgevoerd is of nog niet vervallen is, gelden vanaf XX XX 2019 de

voorschriften, vermeld in artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, met dien verstande dat de eventuele verkavelingsvoorschriften blijven bestaan. De verkavelingsvoorschriften kunnen gewijzigd, herzien, bijgesteld of opgeheven worden met toepassing van de bepalingen van deze codex en van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

De regeling, vermeld in het eerste lid, geldt ook voor gronden waar wegenis is aangelegd op basis van een principiële akkoord zoals vermeld in artikel 5.6.6, §2, van deze codex, zoals dit gold op het ogenblik van de afgifte van dat principiële akkoord, of die zijn bebouwd op basis van een dergelijk akkoord. De toepassing is beperkt tot gronden waarop de wegenis zich bevindt, de bebouwde kavels, en de onbebouwde kavels die palen aan de gronden waarop de wegenis zich bevindt.

§3. Voor andere gronden in woonreservegebied dan de gronden in woonreservegebied, vermeld in paragraaf 2, en waarop zich op 1 januari 2019 hoofdzakelijk vergund of vergund geachte woningen bevinden, gelden de voorschriften, vermeld in artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Tenzij paragraaf 7 of artikel 5.6.6/1 wordt toegepast, mag echter het aantal woongelegenheden niet worden verhoogd. Ook een functiewijziging die vergunningsplichtig is conform artikel 4.2.1, is zo lang niet toegelaten.

Stedenbouwkundige handelingen komen alleen voor vergunning in aanmerking als ze een eventuele ontwikkeling van het woonreservegebied niet in het gedrang brengen.

Voor de toepassing van deze paragraaf komen de gronden in aanmerking waarop de bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning zich bevond op 1 januari 2019, tot een straal van 30 meter rond die woning.”;

6° er worden een paragraaf 4 tot en met 7 toegevoegd, die luiden als volgt:

“§4. De bepalingen van paragraaf 2 en 3 zijn niet van toepassing in woonreservegebieden die met toepassing van artikel 5.6.8 aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

§5. Met behoud van de toepassing van paragraaf 7 en artikel 5.6.6/1, zijn de volgende handelingen toegelaten in woonreservegebied:

- 1° een bestaand hoofdzakelijk vergund of vergund geacht land- of tuinbouwbedrijf uitbreiden dat in het gebied actief is en waarvan de zetel in het gebied ligt, of zich bevindt op gronden die palen aan het gebied, als er geen alternatieven zijn in het agrarisch gebied;
- 2° kleinschalige infrastructuur aanbrengen die gericht is op natuurbeheer of het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw;
- 3° kleinschalige infrastructuur aanbrengen die gericht is op een sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;

- 4° bestaande openbare wegen en nutsleidingen herstellen, heraanleggen of verplaatsen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden als dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid, de volksgezondheid of duurzame mobiliteit;

§6. Voor één of meer onbebouwde kadastrale percelen in woonreservegebied met een maximale aaneengesloten oppervlakte van 2500 vierkante meter gelden vanaf 1 januari 2019 de voorschriften, vermeld in artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

- 1° bij de berekening van de oppervlakte worden onbebouwde delen van aanpalende bebouwde kadastrale percelen niet meegeteld, rekening houdend met de kadastrale perceelsindeling zoals ze bestond op 1 januari 2019;
- 2° het perceel of de kadastrale percelen paalt aan of palen aan een voldoende uitgeruste weg als vermeld in artikel 4.3.5, §2, van deze codex, of zijn ontsluitbaar door de aanleg van infrastructuur op een aanpalend kadastraal perceel;
- 3° minstens de helft van de oppervlakte van het in het oorspronkelijke gewestplan aangeduide woonreservegebied bestaat op de datum van de inwerkingtreding van deze paragraaf uit bebouwde kadastrale percelen.

§7. Voor gronden in woonreservegebied waarvan een definitief vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk beleidsplangebiedgericht bepaalt dat ze als woonomgeving ontwikkeld kunnen worden, gelden vanaf de inwerkingtreding van dat ruimtelijk beleidsplan de voorschriften, vermeld in artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de deputatie of de Vlaamse Regering met toepassing van artikel 2.1.11, §2, tweede lid, van deze codex, heeft geen voorbehoud geformuleerd bij de optie in kwestie uit het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan;
- 2° een omgevingsvergunning om te bouwen of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beantwoordt aan de regels die conform artikel 5.6.6/2 van deze codex zijn bepaald.

Binnen veertien dagen na de inwerkingtreding van het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan neemt het college van burgemeester en schepenen in het plannenregister, vermeld in artikel 5.1.1 van deze codex, voor de betrokken gronden de vermelding op dat daarvoor de voorschriften gelden, vermeld in artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.”.

**Art. 6.** In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt een artikel 5.6.6/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.6.6/1. §1. De bepalingen van dit artikel zijn niet van toepassing voor gronden die zijn aangeduid als watergevoelig openruimtegebied overeenkomstig artikel 5.6.8.

§2. In alle andere gevallen dan de gevallen, vermeld in artikel 5.6.5 en 5.6.6, kan een omgevingsvergunning om te bouwen, een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of een vergunning voor een functiewijziging in woonreservegebied pas worden afgegeven nadat de Vlaamse Regering een gemeentelijk voorstel tot ontwikkeling van het woonreservegebied of van een deel ervan heeft goedgekeurd.

§3. De gemeenteraad beraadslaagt over de ontwikkeling van een woonreservegebied op eigen initiatief of op verzoek van de houder van een zakelijk recht of een optie op een zakelijk recht dat betrekking heeft op gronden in het woonreservegebied in kwestie.

Het college van burgemeester en schepenen vraagt voorafgaand aan de beraadslaging het standpunt van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening over de ontwikkelingsperspectieven van het woonreservegebied.

De gemeenteraad spreekt zich altijd uit over de ontwikkelingsperspectieven voor het volledige nog onbebouwde deel van het woonreservegebied. De uitspraak kan gedifferentieerd zijn voor delen van het gebied. De gemeenteraad maakt een keuze uit de volgende ontwikkelingsperspectieven:

- 1° een ontwikkeling tot woongebied, dat wil zeggen een ontwikkeling conform artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen;
- 2° een herbestemming tot een gebied met openruimtefunctie, dat wil zeggen een gebied dat zal ressorteren onder de categorie van gebiedsaanduiding landbouw, bos, overig groen of reservaat en natuur, vermeld in artikel 2.2.6, §2, tweede lid, van deze codex;
- 3° een herbestemming tot een gebied dat ressorteert onder de categorie bedrijvigheid, recreatie of gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, vermeld in artikel 2.2.6, §2, tweede lid, van deze codex.

De gemeenteraad kan een ontwikkeling tot woongebied of voor bedrijvigheid alleen voorstellen als dat in overeenstemming is met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, al dan niet aangevuld met een actuele inschatting van de woonbehoeften of behoefte aan bedrijfsgronden, of met het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan.

De gemeenteraad stelt zijn beslissing voorlopig vast. Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt de voorgenomen beslissing aan een openbaar onderzoek van dertig dagen. De eigenaars van gronden in het nog onbebouwde deel van het woonreservegebied worden voor de start van het openbaar onderzoek met een gewone brief op de hoogte gebracht van het openbaar onderzoek.

Nadat de gemeenteraad definitief beslist heeft, breng het college van burgemeester en schepenen alle eigenaars en, in voorkomend geval, de indiener van het verzoek, vermeld in het eerste lid, op de hoogte van de gemeenteraadsbeslissing en het gevolg dat aan de gemaakte keuze of keuzes wordt gegeven conform paragraaf 5, 6 en 7.

§4. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt de gemeenteraadsbeslissing aan de Vlaamse Regering.

§5. De Vlaamse Regering beoordeelt, binnen de principes van de beleidsplanning, voorstellen tot ontwikkeling tot woongebied als vermeld in paragraaf 3, tweede lid, 1°, op grond van de volgende elementen:

- 1° de gegevens over de overstromingsgevoeligheid van het gebied;
- 2° de eventuele ligging in een speciale beschermingszone die is aangewezen conform artikel 36bis van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- 3° de natuurwaarde van het gebied of de waarde of potentie voor natuurverbinding;
- 4° de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- 5° de eventuele ligging van het gebied in een ruimtelijk-functioneel samenhangend landbouwgebied en de landbouwwaardering van de gronden in het gebied;
- 6° de aanwezigheid van voorzieningen in de nabijheid van het gebied;
- 7° de ontsluiting van het gebied met collectief vervoer;
- 8° het kernversterkend karakter.

De Vlaamse Regering brengt het college van burgemeester en schepenen op de hoogte van haar beslissing.

Voor de gronden waarvoor de Vlaamse Regering het voorstel goedkeurt, gelden vanaf de datum van de goedkeuring de voorschriften, vermeld in artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, met behoud van de toepassing van artikel 5.6.6/2 van deze codex.

Voor de gronden waarvoor de Vlaamse Regering het voorstel afkeurt, stelt ze binnen twee jaar na haar beslissing een ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vast met een herbestemming tot een gebied met openruimtefunctie als vermeld in paragraaf 3, tweede lid, 2°. Binnen de vier jaar na haar beslissing stelt de Vlaamse Regering een ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast waarin het gebied begrepen is.

Het college van burgemeester en schepenen brengt de betrokken eigenaars en, in voorkomend geval, de indiener van het verzoek, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, op de hoogte van de beslissing van de Vlaamse Regering en het gevolg van die beslissing.

De beslissing van de Vlaamse Regering wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

Voor de gronden waarvoor de Vlaamse Regering het voorstel heeft goedgekeurd, neemt het college van burgemeester en schepenen binnen veertien dagen na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad in het plannenregister, vermeld in artikel 5.1.1, de vermelding op dat daarvoor de voorschriften gelden, vermeld in artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

§6. Voor de gronden waarvoor de gemeenteraad een herbestemming tot een gebied met openruimtefunctie voorstelt als vermeld paragraaf 3, tweede lid, 2°, stelt de Vlaamse Regering binnen twee jaar na de kennisname van dat voorstel een ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vast waarin een dergelijke herbestemming is opgenomen. Binnen de vier jaar na de kennisname van het gemeentelijk voorstel stelt de Vlaamse Regering een ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast waarin het gebied begrepen is.

§7. De Vlaamse Regering beoordeelt voorstellen tot herbestemming tot een gebied dat ressorteert onder de categorie bedrijvigheid, recreatie of gemeenschaps- en nutsvoorzieningen als vermeld in paragraaf 3, tweede lid, 3°, van deze codex, op grond van de volgende elementen:

- 1° de gegevens over de overstromingsgevoeligheid van het gebied;
- 2° de eventuele ligging in een speciale beschermingszone die is aangewezen conform artikel 36bis van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- 3° de natuurwaarde van het gebied of de waarde of potentie voor natuurverbinding;
- 4° de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- 5° de eventuele ligging van het gebied in een ruimtelijk-functioneel samenhangend landbouwgebied en de landbouwwaardering van de gronden in het gebied;
- 6° de ontsluiting van het gebied met collectief vervoer.

De Vlaamse Regering brengt het college van burgemeester en schepenen op de hoogte van haar beslissing.

Voor de gronden waarvoor de Vlaamse Regering het voorstel goedkeurt, stelt de gemeenteraad binnen twee jaar na de kennisname van de beslissing van de Vlaamse Regering een ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vast waarin de betrokken herbestemming is opgenomen. Binnen de vier jaar na de kennisname stelt de gemeenteraad een ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast waarin het gebied begrepen is.

Voor de gronden waarvoor de Vlaamse Regering het voorstel afkeurt, stelt ze binnen twee jaar na haar beslissing een ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vast met een herbestemming tot een gebied met openruimtefunctie als vermeld in paragraaf 3, tweede lid, 2°. Binnen de vier jaar na de kennisname van het gemeentelijk voorstel stelt de Vlaamse Regering een ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast waarin het gebied begrepen is.

Het college van burgemeester en schepenen brengt de betrokken eigenaars en, in voorkomend geval, de indiener van het verzoek, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, op de hoogte van de beslissing van de Vlaamse Regering en het gevolg van die beslissing.

De beslissing van de Vlaamse Regering wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

§8. De Vlaamse Regering bepaalt:

- 1° de vorm en de behandelingstermijn van het verzoek, vermeld in paragraaf 3, eerste lid;
- 2° de termijn waarover de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening beschikt om een standpunt in te nemen;
- 3° de manier waarop het openbaar onderzoek, vermeld in paragraaf 3, vijfde lid, wordt aangekondigd;
- 4° de termijnen voor het advies en de beslissing, vermeld in paragraaf 4, 5 en 7.”.

**Art. 7.** In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt een artikel 5.6.6/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.6.6/2. De Vlaamse Regering bepaalt regels waaraan de voorschriften van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, vermeld in artikel 5.6.5 van deze codex, en de vergunningen, vermeld in artikel 5.6.6, §7, en artikel 5.6.6/1 van deze codex, moeten voldoen. Deze regels hebben betrekking op:

- 1° de bebouwingsdichtheid, de fysieke groepering van gebouwen en, rekening gehouden met het evenredigheidsbeginsel en de lokale situatie, een aandeel sociaal woonaanbod als vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 16°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 2° gemeenschappelijk groen en een goede waterhuishouding in functie van groenblauwe dooradering;
- 3° energetische aspecten;
- 4° groepering van parkeerplaatsen in functie van ruimtelijk rendement;
- 5° de aanwezigheid van mobiliteitsvoorzieningen en diensten.”.

**Art. 8.** In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt een artikel 5.6.6/3 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.6.6/3. De Vlaamse Regering kan beslissen om een provincie of een gemeente een bedrag te betalen dat geheel of gedeeltelijk overeenstemt met de planschadevergoeding waartoe die provincie of gemeente definitief is veroordeeld naar aanleiding van de vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan, als het ruimtelijk uitvoeringsplan in kwestie voldoet aan al de volgende voorwaarden:

- 1° het herbestemt een woonreservegebied geheel of gedeeltelijk;
- 2° het bestemt de gronden in kwestie niet voor woon- of bedrijfsdoeleinden, landbouwbedrijfsvoering uitgezonderd;
- 3° het is definitief vastgesteld na 1 januari 2017.

De betaling in kwestie wordt aangerekend op het Grondfonds, vermeld in artikel 5.6.3.”.

### Hoofdstuk 3. Wijziging van de bepaling met betrekking tot het plannenregister

**Art. 9.** Aan artikel 5.1.1, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gewijzigd bij decreet van 25 april 2014 en 8 december 2017, wordt een opsommingsonderdeel toegevoegd dat luidt als volgt:

“8° de aanduiding van de gronden, gelegen in woonreservegebied, waarvoor conform artikel 5.6.6, §2, 3, 6 en 7, en artikel 5.6.6/1, §3, derde lid, van deze codex de voorschriften gelden, vermeld in artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit

van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; voor wat de toepassing van artikel 5.6.6, §3 betreft worden daarbij de beperkingen uit het tweede lid van die paragraaf vermeld.”.

#### Hoofdstuk 4. Overgangsbepalingen en inwerkingtreding

**Art. 10.** §1. Aanvragen tot principieel akkoord die zijn ingediend met toepassing van de regeling die gold voor de inwerkingtreding van dit decreet, en waarover de deputatie nog geen beslissing heeft genomen tien dagen na de datum van publicatie van dit decreet, worden beschouwd en verder afgehandeld als een verzoek als vermeld in artikel 5.6.6/1, §3, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals het zal worden gewijzigd door dit decreet.

§2. Principiële akkoorden die zijn afgegeven met toepassing van de regeling die gold voor de inwerkingtreding van dit decreet, vervallen als binnen twee jaar na de inwerkingtreding van dit decreet, niet gestart is met de uitvoering van een of meer vergunningen die steunen op het principieel akkoord. De vergunningsaanvraag of -aanvragen in kwestie moet of moeten gezamenlijk betrekking hebben op minstens de helft van de oppervlakte van de ontwikkeling die voorgesteld is in het principieel akkoord.

Een principieel akkoord vervalt alsnog als de vergunning of vergunningen, vermeld in het eerste lid, vervallen conform hoofdstuk 8 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

De termijn van twee jaar, vermeld in het eerste lid, wordt geschorst zolang een beroep tot vernietiging van het principieel akkoord aanhangig is bij de Raad van State.

**Art. 11.** §1. Vanaf de inwerkingtreding van dit decreet kan geen toepassing meer gemaakt worden van de voorschriften, vermeld in artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, noch van de bijzondere bestemmingsvoorschriften voor reservegebied voor woonwijken, woonreservegebied of woonaanslijdingsgebied.

In afwijking van het eerste lid worden vergunningsaanvragen waarvoor het openbaar onderzoek al is aangevangen op de datum van inwerkingtreding van dit decreet, beoordeeld volgens de regels die golden voor de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

§2. Voor de beoordeling van vorderingen of aanvragen tot planschadevergoeding die zijn ingeleid naar aanleiding van een herbestemming tot een gebied met openruimtefunctie die definitief wordt vastgesteld na de inwerkingtreding van dit decreet, wordt de juridische toestand van een perceel na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan in kwestie vergeleken met de juridische toestand voor de inwerkingtreding van dit decreet.

**Art. 12.** Binnen het jaar na de inwerkingtreding van dit decreet actualiseren de gemeenten het plannenregister conform artikel 9 van dit decreet, voor wat de

toepassing betreft van artikel 5.6.6, §2, §3 en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

**Art. 13.** Dit decreet treedt in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum, met behoud van de toepassing van artikel 10, §1 van dit decreet.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw,

Joke SCHAUVLIEGE



**VOORONTWERP VAN DECREET TOT WIJZIGING VAN DE VLAAMSE  
CODEX RUIMTELIJKE ORDENING, WAT BETREFT DE  
ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VOOR WOONRESERVEGEBIEDEN**

**MEMORIE VAN TOELICHTING**

**A. ALGEMENE TOELICHTING**

**1. Situering**

De term "woonreservegebieden" is een verzamelterm, gebruikt voor meerdere soorten gebieden die woonaanbod vormen naast het "gewone" woongebied.

Het gaat om de woonuitbreidingsgebieden, zoals geregeld door artikel 5.1.1 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen (hierna "Inrichtingsbesluit 1972"), en specifieke reservegebieden aangeduid met bijzondere (aanvullende) gewestplanvoorschriften (dus slechts in één of meer specifieke oorspronkelijke gewestplannen of latere gewestplanwijzigingen gebruikt), meer bepaald reservegebieden voor woonwijken, woonreservegebieden en woonaansnijdingsgebieden.

In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna "VCRO") wordt thans bepaald op welke manier *woonuitbreidingsgebieden* ontwikkeld kunnen worden (huidig artikel 5.6.5 en 5.6.6 van de VCRO).

Woonuitbreidingsgebieden kunnen vandaag worden ontwikkeld (1) na opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna "RUP"; planningsspoor – voorheen ook via bijzonder plan van aanleg, hierna "BPA") of (2) door een aanvraag tot omgevingsvergunning (voor het bouwen van woningen of voor het verkavelen van gronden). De vergunningsaanvraag kan steunen op het Inrichtingsbesluit 1972, of aangevraagd worden na een zogenaamd *principeel akkoord*. Voor sociale huisvestingsmaatschappijen geldt een aparte regeling.

Met betrekking tot het huidige regime voor de woonuitbreidingsgebieden kan het volgende vastgesteld worden:

- De regelgeving is complex. Om een bepaald woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen zijn er verschillende procedures mogelijk. Dit leidt tot onduidelijkheid, ook voor ontwikkelaars.
- Er bestaat een praktijk om voor zogenaamde restpercelen vergunningen af te geven voor woningbouw vanuit de argumentatie dat de door het Inrichtingsbesluit 1972 vereiste "ordering" door de feitelijkheden aanwezig is. Deze praktijk is echter juridisch wankel en de argumentatie lijkt door de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen niet te worden aanvaard.
- Woningen in woonuitbreidingsgebied die geen deel uitmaken van een groepswooningbouwproject en niet binnen de perimeter van een BPA of een verkaveling liggen, moeten juridisch strikt gezien beschouwd worden als "zonevreemd". Dat betekent niet dat er geen mogelijkheden zijn in het vergunningenbeleid, want woonuitbreidingsgebied is geen kwetsbaar gebied en dus kan er verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden (tot 1000 m<sup>3</sup>), maar het statuut van zonevreemdheid is niet echt logisch. Merk op dat als een RUP werd opgemaakt, de bestemming

woonuitbreidingsgebied vervangen is, dus dan is geen sprake meer van woningen in woonuitbreidingsgebied.

Naast deze meer juridische overwegingen, zijn ook planmatige overwegingen relevant.

- De figuur van het principiële akkoord is aan kritiek onderhevig, ze garandeert niet steeds een beslissing die strookt met de actuele ruimtelijke inzichten.
- Diverse woonuitbreidingsgebieden kunnen kwalitatief bijdragen aan het verzekeren van een voldoende woonaanbod. Voor andere woonuitbreidingsgebieden is ontwikkeling echter niet of niet langer verantwoord, vb. door overstromingsrisico, slechte ligging (niet of nauwelijks aansluitend bij bestaande bebouwing, afwezigheid van voorzieningen of aansluiting op openbaar vervoer, ...), conflict met speciale beschermingszones e.d.. Het Regeerakkoord 2014-2019<sup>1</sup> en de Beleidsnota Omgeving 2014-2019<sup>2</sup> opteren voor het verantwoord aansnijden van een deel van de woonuitbreidingsgebieden via een transparante en eenvoudige procedure (zie wat dat betreft de overwegingen supra), en een herbestemming van woonuitbreidingsgebieden die niet meer voor ontwikkeling in aanmerking komen. Ondertussen ligt, in opvolging van het Witboek voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (hierna "BRV") (30 november 2016)<sup>3</sup>, ook een goedgekeurde strategische visie voor het BRV voor waarin vooropgesteld wordt om het zogenaamde juridisch aanbod te evalueren en slecht gelegen juridisch aanbod te neutraliseren. De strategische visie reikt voor die evaluatie ook de nodige ruimtelijke principes aan: zo zijn voorzieningenniveau en knooppuntwaarde (ontsluiting met collectief vervoer) essentiële elementen om te beslissen of een bestaand juridisch aanbod al dan niet nog kan worden aangesneden. Het schrappen van slecht gelegen aanbod helpt de lokale besturen en de Vlaamse Regering de doelstelling realiseren om het ritme van bijkomend ruimtebeslag af te remmen.

Er dringt zich dus een wijziging op van het regime van de woonuitbreidingsgebieden. En bij die gelegenheid kan het nieuwe regime ook van toepassing verklaard worden op andere soorten woonreservegebieden.

## **2. Inhoud van de voorgestelde regeling**

In het licht van de juridische en planmatige overwegingen uit punt 1 wordt voorgesteld volgende wijzigingen aan te brengen in het decretale regime voor woonuitbreidingsgebieden (en bij uitbreiding alle woonreservegebieden, zie het laatste punt):

- Het zonevreemd karakter van bestaande woningen in "niet-geordend" woonuitbreidingsgebied komt te vervallen, en via groepswoningbouw aangesneden delen van woonuitbreidingsgebieden krijgen het statuut van woongebied, om gewenste evoluties (functievermenging, ruimtelijk rendement) mogelijk te maken. Via verkaveling aangesneden delen van woonuitbreidingsgebied hebben in principe al het statuut van woongebied (omdat de door artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit 1972 vereiste ordening aanwezig is), maar dit wordt geëxpliciteerd.
- Er wordt een specifieke decretale regeling opgenomen voor de zogenaamde restpercelen.
- Als een gemeente in haar nieuw gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan na behoeftenonderzoek en ruimtelijke afweging tot de conclusie komt dat een

---

<sup>1</sup> Regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2014 – 2019, 58-59.

<sup>2</sup> Beleidsnota 2014-2019, Omgeving, 35.

<sup>3</sup> <https://www.ruimtelijkeordening.be/Portals/108/BRV/VR20163011WitboekBRV.pdf>.

ontwikkeling voor wonen verantwoord en gewenst is (en er is vanuit provinciaal of gewestelijk niveau geen voorbehoud gemaakt bij die optie uit het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan), dan is rechtstreekse aansnijding van (de betrokken delen van) het woonuitbreidingsgebied in het vergunningenbeleid mogelijk conform de voorschriften van het Inrichtingsbesluit van 1972 voor wonen.

- Op de regeling in het vorige punt na, is rechtstreekse aansnijding via groepswoningbouw of globale verkaveling niet langer mogelijk. Er is steeds een goedkeuring op Vlaams niveau nodig van een gemeentelijk voorstel tot woonontwikkeling. Het gemeentelijk voorstel moet conform zijn met de gemeentelijke ruimtelijke beleidsopties en een woonbehoefteninschatting, en de Vlaamse Regering beoordeelt het voorstel rekening houdend met de principes van het BRV.
- De gemeenteraad spreekt zich op eigen initiatief of op verzoek van een particulier uit over de ontwikkelingsmogelijkheden van een nog onbebouwd woonuitbreidingsgebied op haar grondgebied. Ze kiest voor woonontwikkeling, behoud van open ruimte of een bedrijfs-, recreatie- of openbare nutsbestemming. Er is een voorafgaand advies van de Gecoro.
- Een voorstel tot woonontwikkeling vindt alleen doorgang als de Vlaamse Regering het goedkeurt (cf. supra). Bij afkeuring moet de Vlaamse Regering binnen de twee jaar een RUP met een open ruimtebestemming voorlopig vaststellen, en binnen de vier jaar een RUP definitief vaststellen. Wat dat laatste betreft kan niet in het decreet ingeschreven worden dat dit RUP sowieso een open ruimtebestemming aan het betrokken gebied geeft: het resultaat van een planningsproces kan niet a priori worden vastgelegd. Maar door de verplichting om sowieso wel een plan vast te stellen krijgt de eigenaar duidelijkheid over het statuut van de grond. Stelt de gemeente het *behoud van open ruimte* voor, dan wordt het gebied eveneens meegenomen in een gewestelijk planinitiatief voor open ruimte. De andere voorstellen (*bedrijfsbestemming, openbaar nut, recreatie*) moeten ook de goedkeuring krijgen van de Vlaamse Regering maar leiden tot gemeentelijk planinitiatief.
- Elke ontwikkeling in (voormalig) woonuitbreidingsgebied, met uitzondering van de bebouwing van restpercelen, moet beantwoorden aan door de Vlaamse regering nader te specificeren criteria i.v.m. dichtheid, groenvoorzieningen e.d. ("state of the art"-ontwikkeling cf. de BRV-principes)
- Het toepassingsgebied van de decretale regeling wordt uitgebreid naar de reservegebieden voor woonwijken, woonreservegebieden en woonaanslijdingsgebieden.

De mogelijkheid om een woonuitbreidingsgebied aan te snijden en te ordenen via planinitiatief (door een RUP) wordt ongemoeid gelaten. Overigens vervangen de voorschriften van een RUP de voorschriften van het gewestplan, en is dus na vaststelling van het RUP geen sprake meer van een woonuitbreidingsgebied. Vanzelfsprekend moet het ruimtelijk uitvoeringsplan in kwestie in overeenstemming zijn met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk beleidsplan ruimte. Er moet dus een ruimtelijke afweging gebeurd zijn en de behoefte moet aangetoond zijn. Indien niet aan die voorwaarden voldaan is, zal het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vatbaar zijn voor schorsing of vernietiging.

Zoals hierboven al vermeld, bestaan er naast de woonuitbreidingsgebieden nog andere woonreservegebieden. Deze gebieden hebben een vergelijkbare functie als de woonuitbreidingsgebieden, en hebben ook een vergelijkbaar regime m.n. de ontwikkeling wordt afhankelijk gesteld van de vervulling van een aantal voorwaarden (voorafgaande beslissing over de globale ordening vb.).

De vergelijkbaarheid qua functie en regime zijn voldoende argumenten om de hierboven voorgestelde regeling m.b.t. woonuitbreidingsgebieden ook van toepassing te verklaren op de andere woonreservegebieden. De nieuwe bepalingen zijn dan ook in die zin uitgewerkt.

Met de voorgestelde tekst wordt het mogelijk om op korte of middellange termijn duidelijkheid te creëren in verband met het perspectief voor de woonreservegebieden. Gemeentebesturen maar ook particulieren kunnen een beslissing agenderen.

### **3. Advies strategische adviesraden**

De Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed, de Milieu- en Natuurraad Vlaanderen en de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen brachten op 26 september 2018 een gezamenlijk advies uit over het voorontwerp van decreet zoals het op 20 juli 2018 een eerste keer principiële was goedgekeurd. Enkele opmerkingen worden hieronder meteen besproken, andere komen aan bod bij de artikelsgewijze toelichting.

#### *Opmerking over het belang van een volwaardig Beleidsplan Ruimte Vlaanderen*

De Raden vragen in hun advies aan de Vlaamse Regering om dringend werk te maken van een volwaardig Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, en een uitgewerkte visie ten aanzien van wonen en bedrijvigheid. Deze aanbevelingen leiden niet tot een aanpassing van het voorontwerp.

#### *Opmerkingen over de onderbouwing van bijkomende aansnijding van (delen van) woonreservegebieden*

De Raden merken vooreerst op dat het decreet voorziet in "diverse mogelijkheden om woonreservegebieden te bebouwen", "zonder enige vorm van procedure of planproces". De Raden verwijzen daarbij naar:

- de uitzonderingsregeling voor aanvragen van sociale huisvestingsmaatschappijen (hierna SHM's, cf. infra);
- de hierboven vermelde regeling i.v.m. bestaande woningen in niet-geordend woonreservegebied;
- de hierboven vermelde regeling voor reeds door verkavelingen of groepswooningbouw ingenomen gebied;
- de regeling rond restpercelen.

Deze opmerking is alvast wat betreft de eerste drie punten niet terecht. De Raden doen het voorkomen alsof het nieuwe mogelijkheden betreft om nog onbebouwd gebied aan te snijden, terwijl de uitzonderingsregeling voor SHM's vandaag al bestaat en door het voorontwerp net wordt verstrengd, en de andere vermelde regelingen betrekking hebben op delen van woonreservegebied die al bebouwd of aangesneden zijn. Dat er gewijzigde regels gelden ten aanzien van reeds bebouwde gronden (bestaande woningen, groepswooningbouwprojecten, bebouwde delen van verkavelingen) of ten aanzien van nog onbebouwde kavels in een vergunde, niet-vervallen verkaveling valt niet aan te merken als bijkomende aansnijding van woonreservegebieden. De ingreep bestaat er enkel in dat rendementsverhogende maatregelen mogelijk worden (functiewijziging, verdichting, ...), steeds met toepassing van vergunningsprocedures (bijv. verkavelingswijziging) en dus met een toets aan artikel 4.3.1, § 2 VCRO (ruimtelijk rendement als criterium in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening – geen

verdichting op plekken waar dit niet verantwoord is, verhoging van ruimtelijk rendement enkel met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving).

Wat de regeling rond restpercelen betreft kan worden opgemerkt dat het gaat over gebieden die al in belangrijke mate bebouwd zijn, met beperkte nog vrij liggende gronden.

De Raden zijn van mening dat het ontwerp van decreet grotendeels afstapt van een ruimtelijke planmatige aanpak, en dat het ruimtelijk beleid ten aanzien van woonreservegebieden in belangrijke mate wordt herleid tot een ad-hoc vergunningverlening, zonder inbedding binnen een ruimtelijke visie en zonder een geïntegreerd ruimtelijk beleid te voeren. Deze opmerking is niet terecht. De voorgestelde wijziging houdt net een verstrenging in t.o.v. de bestaande regeling, en perkt de mogelijkheden voor rechtstreekse aansnijding van nog onbebouwde gronden in: geen vergunningen meer voor groepswoningbouw, geen globale verkavelingen meer zonder voorafgaande afgewogen uitspraak over een woonreservegebied. Het voorontwerp maakt heel duidelijk dat voorstellen tot aansnijding conform moeten zijn met een visie (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of gemeentelijk beleidsplan ruimte). Bovendien worden de voorstellen bijkomend getoetst aan criteria die voortkomen uit de Vlaamse strategische visie. En met de opportuniteitsbeoordeling in het vergunningenbeleid, aangevuld met ruimtelijk rendement als beoordelingsgrond (artikel 4.3.1, §2 VCRO) worden ook vergunningsaanvragen voor reeds aangesneden gronden wel degelijk afgewogen op grond van locatie, hinder, mobiliteitsimpact e.d.

In hetzelfde verband vragen de raden om voor alle regelingen een opportuniteitstoets en een behoeftenraming te verplichten. Hier passen gelijkaardige overwegingen als de hierboven geformuleerde. Meerdere onderdelen van het nieuw voorgestelde regime (bijv. regeling bestaande niet-vervallen verkaveling, regeling bestaande woningen, ...) houden geen aansnijding van bijkomende gronden in. Het zou onlogisch zijn om daar een behoeftenraming aan te koppelen. En in het vergunningenbeleid wordt voor aanvragen in verband met de betrokken gronden wel degelijk een opportuniteitsbeoordeling doorgevoerd op grond van artikel 4.3.1, §2 VCRO. De aansnijding van bijkomende gronden is wel degelijk onderworpen aan grondige afweging en aan inschatting van de behoefte. Een gemeentelijk voorstel moet conform zijn met de gemeentelijke ruimtelijke visie, én wordt beoordeeld aan de hand van principes uit de Vlaamse strategische visie. Het is overigens wel degelijk de bedoeling dat gemeenten zich in hun (nieuwe) gemeentelijke ruimtelijke beleidsplannen uitspreken over de woonreservegebieden op hun grondgebied, én dat dit gebeurt op grond van een ruimtelijke afweging én een inschatting van de woonbehoeften. Dat laatste wordt in het aangepaste voorontwerp ook nog eens geëxpliciteerd.

#### *Opmerking over het belang van monitoring*

De Raden vragen om een continue monitoring van de doelstellingen van de nieuw voorgestelde regeling te verankeren in de decreetstekst zelf, samen met een evaluatie in functie van bijsturing. Monitoring wordt als algemene doelstelling verankerd in de decretale bepalingen rond beleidsplanning (artikel 2.1.1, §1, vierde lid, 3° VCRO). Het lijkt niet aangewezen om dit ook nog eens specifiek op te leggen voor specifieke onderdelen van de beleidsuitvoering (zoals, in dit geval, het omgaan met bestaand juridisch aanbod).

*Vraag tot toetsing van het voorontwerp aan de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof en aan de plan-MER-regelgeving*

De Raden verwijzen in hun advies vooreerst naar arrest nr. 107/2018 van het Grondwettelijk Hof. In dit arrest wordt een decreetswijziging geschorst die bijkomende handelingen mogelijk maken in de bestemmingsgebieden 'ontginningsgebied' of 'gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen'.

Na datum van het advies van de Raden werd ondertussen ook het arrest ten gronde uitgesproken. Bij arrest nr. 144/2018 van 18 oktober 2018 vernietigt het Hof de betrokken decretale bepalingen. Het Hof overweegt dat "de door middel van de bestreden artikelen veroorzaakte aanzienlijke weerslag op het milieu voor de verzoekende partijen een dermate nadelig effect heeft, dat niet kan worden aanvaard dat zij te dezen geen enkele inspraakmogelijkheid hadden." Het Hof besluit tot schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 6 tot 8 van het Verdrag van Aarhus).

Uit dit arrest en de motivering er van kan niet worden afgeleid dat het voorontwerp van decreet met betrekking tot de woonreservegebieden ongrondwettig zou zijn indien het niet wordt onderworpen aan inspraak (vergelijkbaar met bijv. bestemmingswijzigingen). De overweging dat de decretale wijziging een aanzienlijke weerslag op het milieu heeft en een uitgesproken nadelig effect voor omwonenden, is niet naar analogie toepasbaar op het voorontwerp. De ontworpen regelingen hebben betrekking op gebieden waarvan de residentiële bestemming reeds enkele decennia in plannen vastligt, en waarin tot hiertoe rechtstreekse vergunningen voor de residentiële functie konden worden verleend (groepswoningbouw, globale verkavelingen). De ontworpen regeling houdt een verstrenging in voor wat betreft de aansnijding van de betrokken gebieden. Een voorstel tot aansnijding moet conform zijn met de gemeentelijke globale ruimtelijke visie en wordt getoetst aan criteria uit de Vlaamse strategische visie. Pas na gunstige beoordeling kan de bestemming gerealiseerd worden. De regelingen in verband met reeds ingenomen woonreservegebied (bestaande woningen, reeds gerealiseerde groepswoningbouw, reeds gerealiseerde en niet-vervallen verkavelingen) kunnen bezwaarlijk bestempeld worden als "wijzigingen met aanzienlijke weerslag op het milieu en een nadelig effect voor omwonenden".

Er is op dit moment in ieder geval geen rechtspraak van het Grondwettelijk Hof die elke decretale ingreep in planvoorschriften ongrondwettig verklaart. Er is integendeel een recent arrest van het GwH, waaruit blijkt dat dit niet per definitie ongrondwettig is (GwH, arrest nr. 72/2017 van 15.06.2017). De vraag die (prejudicieel) gesteld werd, luidde als volgt: Is artikel 6 van het decreet van 27 november 1997 tot wijziging van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium, in zoverre het woonparkgebied zonder meer omzet in woongebied, in overeenstemming met de artikelen 10, 11 en 23 van de Grondwet? Het Grondwettelijk Hof beantwoordt de prejudiciële vraag ontkennend: de betrokken decretale bestemmingswijziging schendt het gelijkheidsbeginsel, het niet-discriminatiebeginsel en de standstilverplichting niet. De ingreep in de Waalse wetgeving, die overigens ook op gebieden met residentiële bestemming betrekking heeft, is op het eerste gezicht verregaander dan de ingrepen voorgesteld in het voorliggend voorontwerp decreet.

De Raden vragen zich vervolgens af of de voorgestelde decretale wijziging niet planmer-plichtig is. Zij verwijzen wat dat betreft naar recente uitspraken van het Europees Hof van Justitie, waaruit blijkt dat naast "plannen en programma's" in de gebruikelijke

zin van woord (bijv. ruimtelijke uitvoeringsplannen), ook regelgevende initiatieven plan-mer-plichtig kunnen zijn.

Rekening houdend met de plan-mer-regelgeving en de motivering van de betrokken arresten moet echter geconcludeerd worden dat de voorgestelde decretale wijziging niet plan-mer-plichtig is. In het EHJ-arrest C-290/15 van 27 oktober 2016 (het arrest D'Oultremont) en in navolgende arresten C-160/17 en C-671/16 (7 juni 2018) geeft het Hof een ruime interpretatie aan het begrip "plan of programma". Het Hof preciseert dat dat begrepen moet worden als "iedere handeling die, door vaststelling van op de betrokken sector toepasselijke regels en controleprocedures, een groot pakket criteria en modaliteiten vaststelt voor de goedkeuring en de uitvoering van één of meerdere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben". Het Hof voegt er aan toe dat het begrip 'groot pakket criteria en modaliteiten' op een kwalitatieve en niet op een kwantitatieve manier moet worden begrepen. Daarnaast is belangrijk dat dat plan of programma het beoordelingskader vormt voor vergunningsaanvragen.

De voorgestelde decretale wijziging beantwoordt niet aan die criteria. Zoals hierboven gesteld ligt de residentiële bestemming, die het beoordelingskader vormt voor vergunningsaanvragen, reeds enkele decennia in plannen vast. Het zijn niet de decretale regels die de beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen. De decretale regimes plaatsen (of veralgemenen) een bijkomende grendel op de aansnijding van de gebieden, voorafgaand aan de beoordeling van vergunningsaanvragen. En wat de regelingen betreft in verband met reeds ingenomen woonreservegebied (bestaande woningen, reeds gerealiseerde groepswoningbouw, reeds gerealiseerde en niet-vervallen verkavelingen) moet worden vastgesteld dat die slechts beperkte veranderingen beogen binnen de residentiële bestemming. Het decreet vormt geen "groot pakket criteria en modaliteiten" waaraan concrete vergunningsaanvragen worden getoetst. De vergunningsaanvragen worden getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften voor woongebied.

Volledigheidshalve kan nog worden opgemerkt dat de door de decretale bepalingen beoogde bestemmingswijzigingen (bijv. de opmaak van een gewestelijk RUP open ruimte als een gemeentelijk voorstel tot ontwikkeling wordt afgekeurd) op zich uiteraard principieel planmerplichtig zullen zijn. Dat maakt de decretale bepalingen nog niet planmerplichtig.

#### *Opmerking over de doorwerking van ruimtelijke beleidsplannen*

De Raden verwijzen naar de regeling in het ontwerp van decreet die stelt dat woonreservegebieden rechtstreeks via het vergunningenbeleid kunnen worden aangesneden voor woningbouw, in de mate dergelijke ontwikkeling is vastgesteld in een definitief gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan. De Raden stellen dat met deze regeling de gemeentelijke ruimtelijke beleidsplannen als rechtsgrond zouden gaan gelden voor het vergunningenbeleid, terwijl dit niet de bedoeling was bij de decretale onderbouwing van de ruimtelijke beleidsplannen. Deze stelling van de Raden is niet correct. De betrokken vergunningsaanvragen worden niet getoetst aan het betrokken ruimtelijk beleidsplan, maar aan het stedenbouwkundig voorschrift "woongebied" van het Inrichtingsbesluit 1972.

*Opmerkingen over de relatie met het Instrumentendecreet en de planschade- en planbatenregeling*

De Raden verwijzen naar het voorontwerp van Instrumentendecreet dat op 20 juli 2018 een tweede keer principiële goedgekeurd werd. Ze vragen naar de afstemming van het voorliggend voorontwerp met dit *Instrumentendecreet*, en vragen zich af hoe de *planschade- en planbatenregeling* spelen. Wat dit betreft kan opgemerkt worden dat het onbebouwbaar maken van woonreservegebieden waarvan de ontwikkeling niet langer gewenst is, krachtens de voorliggende tekst steeds gebeurt via de vaststelling van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Op die manier is de planschaderegeling steeds van kracht (in principe in de aangepast vorm krachtens het instrumentendecreet). Planbaten zijn slechts vereist bij planwijziging. Een akkoord van de Vlaamse Regering om een woonreservegebied tot ontwikkelen (voor residentiële functie) is geen planwijziging. Het is een toelating om de residentiële functie effectief te realiseren. Er zijn geen planbaten verschuldigd. De voorliggende tekst stelt wel kwaliteitseisen voorop (groenblauwe dooradering, minimale groenpercentages, ...) en daarnaast kunnen – voor zover aan de proportionaliteitsvereiste is voldaan – lasten worden opgelegd. Er zijn dus voldoende standaarden en instrumenten voorhanden om er voor te zorgen dat de baten van ontwikkelingen ook voldoende terugvloeien naar de gemeenschap.

*Opmerking over de verplichting om in een aandeel sociaal woonaanbod te voorzien bij ontwikkeling van een woonreservegebied*

De Raden wijzen er op dat de behoefte aan sociaal woonaanbod sterk verschilt van gemeente tot gemeente. De Raden verwijzen ook naar de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof in verband met de sociale last die met het decreet Grond- en Pandenbeleid werd ingevoerd.

Bij arrest nr. 145/2013 van 7 november 2013 heeft het Grondwettelijk Hof inderdaad de bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid over de normen sociaal woonaanbod en de sociale lasten vernietigd.

Het Grondwettelijk Hof heeft in zijn overwegingen onder meer gesteld dat het opleggen van een sociale last via ruimtelijke ordeningsinstrumenten of vergunningen een beperking van het recht op het gebruik van de eigendom inhoudt. Het Hof stelde verder dat het opleggen van een sociale last aan private actoren – zonder enige vorm van compensatie en zonder rekening te houden met de inspanningen van de publieke sector zelf – niet evenredig is met de Vlaamse doelstelling om een bijkomend sociaal woonaanbod te verwezenlijken.

Tegelijk hebben zowel het Grondwettelijk Hof als het Europees Hof van Justitie geoordeeld dat de bescherming van weinig kapitaalkrachtige groepen op de woningmarkt een dwingende reden van algemeen belang kan vormen die dergelijke beperkingen kan rechtvaardigen. Om die beperking te rechtvaardigen, is wel vereist dat ze evenredig is, t.t.z. noodzakelijk en geschikt om het nagestreefde doel te bereiken. Daarbij hoort de overheid rekening te houden met de kritiek van het Hof dat de sociale last van toepassing was op private actoren "ongeacht de inspanningen die de gemeenten en de SHM's zelf doen in het kader van het realiseren van de sociale doelstelling en ongeacht het aantal gronden in bezit van de gemeenten en andere openbare overheden die nog voor sociale woningbouw kunnen worden ingezet". Het is om deze redenen dat het Grondwettelijk Hof de bepalingen vernietigde in het decreet grond- en pandenbeleid met betrekking tot de verplichting om eigenstandige normen op te nemen in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Bijgevolg is de clausule in het voorontwerp aangepast, om de bovenstaande randvoorwaarden gebaseerd op het evenredigheidsprincipe in te bouwen.

### *Diverse opmerkingen*

De Raden vragen verduidelijking van een aantal procedurele elementen:

- de procedure voor woonreservegebieden die gelegen zijn op het grondgebied van meerdere gemeenten en/of provincies  
-> elke gemeenteraad beslist uiteraard slechts voor het eigen grondgebied;
- de termijnen waarbinnen de gemeenteraden resp. de Vlaamse Regering een beslissing moet nemen  
-> die zullen worden geregeld bij uitvoeringsbesluit, zoals in het voorontwerp is vermeld;
- de mate waarin de beslissingen van de gemeenteraden en de Vlaamse Regering kenbaar worden gemaakt aan het ruime publiek  
-> in opvolging van deze opmerking zijn enkele bekendmakingsvereisten aan de tekst toegevoegd;
- welke rechtsmiddelen kunnen worden aangewend tegen de gemeenteraadsbeslissingen en de beslissingen van de Vlaamse Regering, en binnen welke termijnen  
-> de betrokken beslissingen zijn aanvechtbaar bij de Raad van State overeenkomstig de Wetten op de Raad van State
- de rechtsgevolgen indien de Vlaamse Regering zou nalaten om binnen de vooropgestelde termijnen de nodige ruimtelijke uitvoeringsplannen vast te stellen  
-> het is niet mogelijk om in de tekst een – gesanctioneerde – resultaatsverbintenis in te schrijven in verband met de vaststelling van plannen met een specifieke bestemming. Dit zou afbreuk doen aan de vereisten van inspraak en gedegen afweging (tijdens het planproces) van de ruimtelijke keuzes. Wel mogelijk is een verplichting in te schrijven om tot een definitieve vaststelling van een plan te komen, zonder de bestemming te specificeren. De tekst is in die zin aangepast. Desgevallend speelt dan de foutaansprakelijkheid van de overheid (artikel 1382 B.W.), bijv. omdat een eigenaar bij gebreke aan planinitiatief geen aanspraak kan maken op planschade, terwijl de grond wel onbebouwbaar is. Het is niet nodig om dit in dit decreet in te schrijven. Het zal aan de rechter toekomen om na te gaan of de voorwaarden voor toepassing van artikel 1382 vervuld zijn.

De Raden merken op dat er niets geregeld is over de relatie met de “woningbouwgebieden” aangeduid krachtens de Vlaamse Wooncode. Het is inderdaad zo dat diverse woonreservegebieden thans zijn aangeduid als “woningbouwgebied”. Dit is niet problematisch. Volgens artikel 23, §1 van de Wooncode kunnen woningbouwgebieden enkel gebieden zijn waar de bouw van woningen is toegestaan volgens de geldende bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw. Vermits de gebieden waarvan de ontwikkeling uitgesloten wordt (door de gemeenteraad of door de Vlaamse Regering), herbestemd worden door middel van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, zullen die gebieden geen gebieden meer zijn “waar de bouw van woningen is toegestaan volgens de geldende bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw”. Idem dito voor gebieden waar de gemeente herbestemt voor een andere harde functie dan wonen (bijv. bedrijvigheid, hoogdynamische recreatie, ...). De herbestemming zal de aanduiding als woningbouwgebied onwerkzaam maken en dus impliciet opheffen. Dit is niet anders bij “klassieke” planningsprocessen waarbij vandaag reeds woonreservegebieden worden herbestemd. Daarbij wordt de eventuele opheffing

van de aanduiding als woningbouwgebied ook niet geëxpliciteerd. Vermits er geen woningbouw meer mogelijk is stelt zich gewoon de vraag niet meer of er een subsidie kan worden verkregen voor een woningbouwproject (art. 23, §2 Wooncode). Het is in dergelijk geval ook duidelijk dat het voorkeurecht dat van toepassing is in woningbouwgebieden (art. 85 Wooncode) niet meer geldt, aangezien de bestemming gewijzigd is.

De Raden vragen tenslotte ook nog naar de relatie met het voorontwerp van decreet betreffende de bestemmingsneutraliteit voor de winning van hernieuwbare energie dat de Vlaamse Regering op 20 juli 2018 een eerste keer principieel had goedgekeurd. Ze wijzen er op dat het voorontwerp decreet inzake de woonreservegebieden op decretaal niveau omschrijft welke handelingen toegelaten worden in woonreservegebied in afwachting van een uitspraak over al dan niet ontwikkeling. Dit houdt in dat de afwijkmogelijkheid ten aanzien van stedenbouwkundige voorschriften, voorzien met het decreet bestemmingsneutraliteit, niet geldt in de woonreservegebieden. Dit is correct. Het is niet gewenst dat er energie-productie-eenheden vergund worden in een gebied waarvan nog niet duidelijk is of er een residentiële dan wel een andere functie gewenst is. Zodra het perspectief wel uitgeklaard is (wat steeds kan op initiatief van de houder van een zakelijk recht of een optie op een zakelijk recht – dus desgevallend ook een initiatiefnemer inzake hernieuwbare energie), is er ook duidelijkheid over de mogelijkheden voor de vestiging van productie-eenheden voor alternatieve energie. In een reeds aangesneden of aan te snijden woonreservegebied is of wordt het voorschrift “woongebied” van toepassing. Daar is hernieuwbare energieproductie mogelijk voor zover verenigbaar met de residentiële functie. Bij beslissing tot niet-ontwikkeling volgt een gewestelijk open ruimteRUP waarbij achteraf de bestemmingsneutraliteit wel degelijk speelt.

#### **4. Advies Raad van State**

Later aan te vullen

#### **5. Totstandkomingsprocedure**

Het voorontwerp van decreet werd een eerste keer principieel goedgekeurd op de Vlaamse Regering van 20 juli 2018. Het werd daarna voorgelegd aan de Vlaamse strategische adviesraden bevoegd voor het beleidsdomein. De Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed, de Milieu- en Natuurraad Vlaanderen en de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen brachten op 26 september 2018 een gezamenlijk advies uit over het voorontwerp van decreet. Dit advies heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het voorontwerp. De voorliggende memorie geeft duiding over deze aanpassingen, en over de manier waarop met de opmerkingen van de Raden is omgegaan. Zie onder meer onderdeel 3 hierboven.

Later aan te vullen

### **B. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING**

#### **Hoofdstuk 1. Algemene bepaling**

##### **Artikel 1.**

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

## Hoofdstuk 2. Wijziging van de regeling met betrekking tot woonreservegebieden

### **Artikel 2. (Opschrift titel V, hoofdstuk VI, afdeling 1, onderafdeling 4, VCRO – woonreservegebieden)**

Het opschrift van titel V, hoofdstuk VI, afdeling 1, onderafdeling 4, van de VCRO luidt momenteel "Woonuitbreidingsgebieden. Ontwikkelingsmogelijkheden"

Aangezien het toepassingsgebied van de hieronder voorgestelde decretale regeling voor woonuitbreidingsgebieden uitgebreid wordt naar de bijzondere bestemmingsvoorschriften 'reservegebieden voor woonwijken', 'woonreservegebieden' en 'woonaansnijdingsgebieden' (zie de bespreking van volgende artikel), wordt het opschrift van de onderafdeling in kwestie gewijzigd en wordt een meer algemeen begrip "woonreservegebieden" gebruikt.

### **Artikel 3. (artikel 5.6.4 VCRO – uitbreiding ontwikkelingsmogelijkheden naar woonreservegebieden)**

De ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen in titel V, hoofdstuk VI, afdeling 1, onderafdeling 4, van de VCRO waren tot hertoe beperkt tot de gebieden die ressorteren onder de gebiedsbestemming woonuitbreidingsgebied als opgenomen in het Inrichtingsbesluit 1972.

Het toepassingsgebied wordt uitgebreid naar de volgende bijzondere (of aanvullende) bestemmingsvoorschriften<sup>4</sup>:

- reservegebieden voor woonwijken (in hoofdzaak in een aantal initiële gewestplannen aangeduid: Ieper-Poperinge, Roeselare-Tielt, Antwerpen, Halle-Vilvoorde-Asse),
- woonreservegebieden (gewestplanwijziging Brugge-Oostkust 1996, gewestplanwijziging Leuven 1998), en
- woonaansnijdingsgebieden (gewestplanwijziging Sint-Truiden-Tongeren 1995, gewestplanwijziging Leuven 1995, gewestplanwijziging Halle-Vilvoorde-Asse 1995).

In de algemene toelichting werd de reden van deze uitbreiding al toegelicht. De zonet vermelde specifiek aangeduide gebieden zijn qua functie en regime vergelijkbaar met woonuitbreidingsgebieden. Een eenduidig regime is wenselijk.

### **Artikel 4. (artikel 5.6.5 VCRO – ontwikkelingsmogelijkheden woonreservegebieden d.m.v. RUP)**

**Punt 1°:** De voorwaarden die opgelegd worden in het geval een gemeente een woonuitbreidingsgebied door een RUP wil omzetten naar woongebied, worden ook van toepassing verklaard voor de andere woonreservegebieden. Daarnaast wordt artikel 5.6.5, eerste lid, van de VCRO aan het nieuwe systeem van de beleidsplanning aangepast.

**Punt 2°:** Aangezien het niet meer mogelijk is om gebieden te herbestemmen door een plan van aanleg, wordt de verwijzing naar deze mogelijkheid wat betreft het omzetten van woonreservegebied naar woongebied geschrapt.

**Punt 3° en 4°:** Het tweede lid van artikel 5.6.5 van de VCRO wordt aangepast om de uitbreiding van het toepassingsgebied correct te begeleiden.

---

<sup>4</sup> Voorschriften die slechts in één of meer specifieke oorspronkelijke gewestplannen of latere gewestplanwijzigingen zijn gebruikt.

**Artikel 5. (artikel 5.6.6 VCRO – ontwikkelingsmogelijkheden voor gebieden in eigendom van sociale woonorganisaties, regime voor reeds ontwikkelde woonreservegebieden, opheffing zonevreemdheid bestaande woningen in niet-geordend woonreservegebied, regeling restpercelen, rechtstreeks aansnijding op grond van goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan)**

Artikel 5.6.5 en 5.6.6 van de VCRO bepalen op welke manier woonuitbreidingsgebieden ontwikkeld kunnen worden.

Woonuitbreidingsgebieden kunnen vandaag worden ontwikkeld na opmaak van een RUP (planningsspoor – voorheen ook via BPA, artikel 5.6.5 van de VCRO) of door een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen of voor het verkavelen van gronden (artikel 5.6.6 van de VCRO). De vergunningsaanvraag kan:

1. steunen op het Inrichtingsbesluit 1972, of
  2. aangevraagd worden na een zogenaamd principiële akkoord.
- Voor sociale huisvestingsmaatschappijen geldt een aparte regeling.

In de algemene toelichting zijn reeds een aantal vaststellingen opgenomen met betrekking tot het huidige regime.

Zo is niet alleen de regelgeving complex (verschillende mogelijke procedures om een bepaald woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen), ook wordt een juridisch wankel praktijk gehanteerd bij het afleveren van vergunningen voor zogenaamde restpercelen. Bovendien moeten woningen in woonuitbreidingsgebied die geen deel uitmaken van een groepswoonbouwproject en niet gelegen zijn binnen de perimeter van een BPA of een verkaveling, juridisch strikt gezien beschouwd worden als "zonevreemd".

Zoals reeds gesteld worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor woonuitbreidingsgebieden uitgebreid naar de vergelijkbare bijzondere bestemmingsvoorschriften in sommige gewestplannen, meer bepaald reservegebieden voor woonwijken, woonreservegebieden en woonaansnijdingsgebieden, dit door deze gebieden te vatten door de generieke term 'woonreservegebied' (zie artikel 5.6.4 VCRO – artikel 2).

**Punt 1° tot en met 4°:** Artikel 5.6.6, §1, van de VCRO bevat thans de regeling dat in woonuitbreidingsgebieden, reservegebieden voor woonwijken en woonaansnijdingsgebieden de aanvraag van een sociale woonorganisatie voor een omgevingsvergunning voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod ingewilligd wordt als voldaan is aan de cumulatief opgesomde voorwaarden.

Deze mogelijkheid geldt voortaan ook voor aanvragen in gebieden beheerst door het bijzonder gewestplanvoorschrift "woonreservegebied". Daarmee wordt dus de reikwijdte van deze bepaling gelijkgeschakeld met het (tot alle woonreservegebieden uitgebreide) toepassingsgebied van de overige bepalingen van de onderafdeling. (1°)

Daarnaast wordt de voorwaarde dat de gronden moeten palen aan woongebied, al dan niet met landelijk karakter of aan een reeds ontwikkeld deel van een woonuitbreidingsgebied uitgebreid. De gronden mogen voortaan ook palen aan een reeds ontwikkeld deel van een reservegebied voor woonwijken, een woonreservegebied of een woonaansnijdingsgebied, door het hanteren van de generieke term van 'woonreservegebied'. Hier gebeurt m.a.w. een gelijkenschakeling. (2°)

Wel wordt een voorwaarde toegevoegd dat de gronden op 1 januari 2019 reeds in eigendom van een sociale woonorganisatie waren. De bedoeling hiervan is te vermijden dat gronden die voor andere actoren dan sociale woonorganisaties niet langer ontwikkelbaar zijn doordat geen principiële akkoord kan worden verkregen, na die datum nog verkocht worden aan

(Ingebracht worden in het patrimonium van) sociale woonorganisaties waardoor de gronden alsnog ontwikkeld kunnen worden. De uitzonderingsregeling voor sociale woonorganisaties is met het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid ingevoerd om het patrimonium van sociale huisvestingsmaatschappijen te vrijwaren en hen toe te laten hun taken op vlak van sociale huisvesting te vervullen. Het spreekt voor zich dat het niet de bedoeling kan zijn dat niet goed gelegen gronden (want daar gaat het ten slotte meestal om bij gronden waarvan de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen of gemeentelijke ruimtelijke beleidsplannen expliciet stellen dat ze niet kunnen ontwikkeld worden), toch voor wonen worden aangewend, en dan nog voor een doelgroep waarvoor een kwalitatieve woonomgeving, nabijheid van voorzieningen en ontsluiting minstens even belangrijk zijn als voor hen die niet aangewezen zijn op sociale huisvesting. Er is een vaste datum bepaald om duidelijkheid te creëren over de toepassing van deze nieuwe bepaling. Omdat strikt gezien een eigendom bij verkoop overgaat bij het tekenen van deze zogenaamde compromis, maar de tegenstelbaarheid ten aanzien van derden pas verzekerd is bij het verlijden van de akte, wordt de voorwaarde dubbel geformuleerd: in het geval van een recente aankoop moet die koop rond zijn geweest uiterlijk 31 december 2018, én moet de akte uiterlijk drie maand later verleden zijn. Het moet ook duidelijk zijn dat het niet volstaat dat de aanvraag uitgaat van een sociale woonorganisatie opdat het uitzonderingsregime van toepassing is: alle gronden waarop de aanvraag betrekking heeft moeten op de gestelde datum in eigendom zijn van een sociale woonorganisatie. In de hypothese dat bijv. een sociale woonorganisatie een aanvraag zou indienen die deels betrekking heeft op eigen gronden en deels op gronden van een private ontwikkelaar, geldt de uitzonderingsregeling enkel ten aanzien van de gronden die op 1 januari 2019 in eigendom waren van een sociale woonorganisatie, ook al betreft het dus één aanvraag. (3°)

Tot slot wordt de verwijzing in deze paragraaf naar de structuurplanning aangepast aan het nieuwe systeem van beleidsplanning. (4°)

**Punt 5° en 6°:** Deze (volledig nieuwe) bepalingen geven een aangepast statuut aan reeds ontwikkelde delen van woonreservegebieden, maken bestaande (vooral solitaire) woningen zone-eigen, geven de mogelijkheden aan voor zogenaamde restpercelen, garanderen de ontwikkelingsmogelijkheden van landbouwbedrijven die actief zijn in woonreservegebieden en maken de rechtstreekse aansnijding in het vergunningenbeleid mogelijk van (delen van) woonreservegebieden waarvan in een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan is aangegeven dat een woonontwikkeling wenselijk is.

Nieuwe paragraaf 2: reeds ontwikkelde delen van woonreservegebieden ('deel uitmakend van een niet-vervallen verkaveling of met een uitgevoerde of nog niet-vervallen vergunning voor groepswoningbouw', of gronden die op basis van een principiële akkoord zijn ontwikkeld – waaronder wordt begrepen dat de wegenis is aangelegd of dat er al bebouwd is) krijgen het statuut van woongebied. Dat maakt verdichting, verbetering, herontwikkeling, menging van functies en verweving e.d. soepeler. De wijziging wordt geregistreerd in het plannenregister, zie de artikelen 9 en 12 van het voorontwerp. Met deze registratie wordt ook tegemoetgekomen aan de opmerking van de Strategische Adviesraden dat de toepasselijke voorschriften (woonreservegebied dan wel woongebied) duidelijk moeten zijn, ook ten aanzien van derden.

Nieuwe paragraaf 3: bestaande bebouwde gronden krijgen ook het statuut van woongebied, met weliswaar als belangrijke restricties dat geen verhoging van het aantal woongelegenheden mogelijk is, noch functiewijzigingen, en dat stedenbouwkundige handelingen slechts vergund kunnen worden als ze de ontwikkeling van het niet aangesneden deel van het woonreservegebied niet hypothekeren. Daarmee wordt geremedieerd aan het zonevreemd karakter van bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen in niet-geordende woonreservegebieden (geen groepswoningbouwproject, geen verkaveling, geen detaillierend plan). De wijziging van toepasselijke voorschriften wordt in het plannenregister opgenomen (artikel 9 en 12 van het voorontwerp). Om duidelijk te maken welke gronden precies het statuut van woongebied krijgen, wordt gespecificeerd dat het gaat

om de gronden tot een straal van 30 meter rond de woning. Dat is de "huiskavel" zoals die ook in andere reglementeringen voorkomt. Zonder deze specificering zou de "omzetting" naar woongebied veeleer gekoppeld worden aan het kadastraal perceel, waarbij de ene keer een grote oppervlakte omgezet wordt, de andere keer een kleine oppervlakte. Dat is niet de bedoeling. Tegelijk kon de omzetting ook niet beperkt worden tot de grond waarop de woning zich effectief bevindt, omdat dan discussies zouden mogelijk zijn over bijv. uitbreidingen die nochtans toegelaten worden door de omzetting naar woongebied. Daarom is met een straal rond de woning gewerkt. Sowieso geldt wel een verbod op verhoging van het aantal wooneenheden en op functiewijzigingen. De vermelde restricties vervallen natuurlijk als er voor het betrokken (deel van) het woonreservegebied een akkoord wordt bekomen zoals bedoeld in het nieuwe artikel 5.6.6/1. Tot zolang geen afweging is gemaakt of het gebied wel geschikt is voor (verdere) ontwikkeling, is de vermelde restrictie logisch.

De Strategische Adviesraden vroegen om te verduidelijken waarom andere zonevreemde constructies niet worden gevat door deze regeling, en hoe de ingreep kadert in het algemene beleid rond zonevreemde woningen en constructies. Wat dat betreft kan het volgende opgemerkt worden. Als er zich in woonreservegebied zonevreemde bedrijven bevinden, dan zijn die er aanwezig van vóór het gewestplan (want niet vergunbaar in woonreservegebied). Het gaat dus om zogenaamde "historisch gegroeide" zonevreemde bedrijven. Deze bedrijven hebben al ruim 15 jaar toegang tot de figuur van het planologisch attest om een uitspraak over de toekomst en een eventueel planinitiatief uit te lokken. De situatie verschilt dus duidelijk van deze van woningen in niet-geordend woonreservegebied. Wat woningen betreft: de woningen in niet-geordend woonreservegebied zijn door de voorliggende decretale ingreep niet langer zonevreemd. Ze worden zone-eigen, en de achterliggende redenering is dat woningen niet zonevreemd hoeven te zijn in een gebied dat toch tot op vandaag een residentiële bestemming heeft gehad. Er is geen reden om op dezelfde manier te handelen voor bijv. woningen in agrarisch gebied.

In opvolging van de vragen van de strategische adviesraden en voor de duidelijkheid kan hier ook nog worden geëxpliciteerd dat als er een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt dat het gebied een andere dan residentiële bestemming geeft, de woningen op het ogenblik dat het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan van kracht wordt, opnieuw zonevreemde woningen worden. Dan gelden opnieuw de overeenkomstige basisrechten. Dat hoeft niet in de decretale tekst te worden verduidelijkt: een dergelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vervangt immers de gewestplanbestemming woonreservegebied; terwijl het bovenbeschreven regime gekoppeld is aan die gewestplanbestemming woonreservegebied.

Nieuwe paragraaf 4: in watergevoelige open ruimtegebieden geldt een apart regime voor bestaande woningen en bebouwde gronden. Paragraaf 4 maakt duidelijk dat die regeling voorrang heeft op de bepalingen van de hierboven besproken paragrafen 2 en 3.

Nieuwe paragraaf 5: met het oog op de bedrijfszekerheid van landbouwbedrijven die actief zijn in woonreservegebieden wordt bepaald dat een bestaande landbouwbedrijfszetel, gelegen in het gebied of in de onmiddellijke omgeving, kan uitbreiden in de betrokken gebieden. Voorwaarde is wel dat er geen alternatieven zijn in het agrarisch gebied; waarbij uiteraard bedoeld het aanpalende agrarisch gebied dat al in gebruik of in eigendom is van het agrarisch bedrijf. Deze regeling helpt vermijden dat deze gebieden uit de landbouwbedrijfsvoering worden gestoten omwille van een loutere vastgoedlogica die los zou staan van reële woonbehoeften of een ruimtelijke afweging. Daarnaast wordt bepaald dat ook kleinschalige infrastructuur in functie van landbouwgebruik of hobbylandbouw, en in functie van sociaal, educatief of recreatief gebruik mogelijk is. Daarmee kan vb. zogenaamde "community supported agriculture" ("CSA"; vb. zelfoogstboerderijen, boerderijen die groentepakketten verdelen) bestendig, bevorderd of mogelijk gemaakt worden in die gevallen dat er geen bestaande landbouwbedrijfszetel in het gebied zelf of in de omgeving aanwezig is. Er kan ook vb. infrastructuur aangebracht worden voor gebruik als speelterreinen. De meeste woonreservegebieden palen inderdaad aan woongebied, landelijk woongebied of reeds ontwikkelde woonreservegebieden en zijn dus geschikt voor het CSA-

concept, voor hobbylandbouw of voor recreatieve doeleinden. Het begrip "hobbylandbouw" is in zijn spraakgebruikelijke betekenis gebruikt. Daar wordt dus onder verstaan niet-professionele landbouw: dieren houden, gewassen telen, ... door personen die geen landbouwer zijn in hoofd- of bijberoep. Tot slot kunnen ook werken i.v.m. bestaande openbare wegen en nutsleidingen worden toegestaan. Wandelpaden, fietspaden, mountainbikeroutes, en ruiterpaden vallen al onder "kleinschalige infrastructuur gericht op de recreatieve functie" (het 3<sup>de</sup> opsommingsonderdeel). Voor alle duidelijkheid: de mogelijkheden vermeld in opsommingsonderdeel 2° tot 5° verhinderen de latere ontwikkeling niet als voor dezelfde gebieden dan een woonontwikkeling wordt toegelaten (cf. nieuw artikel 5.6.6/1 van de VCRO – artikel 6, of de hierna besproken regeling van de nieuwe paragraaf 6 van artikel 5.6.6 van de VCRO).

Nieuwe paragraaf 6: een omzendbrief over woonuitbreidingsgebieden bevatte tot hertoe een "regeling" voor de bebouwing van zogenaamde "restpercelen". De betrokken "regeling" werd door de Raad van State onwettig verklaard omdat ze verder ging dan interpretatie van de regelgeving en dus niet in een (niet-verordenende) omzendbrief kon worden opgenomen. Omdat de betrokken regeling inhoudelijk steek hield, wordt er thans in decretale bepalingen een dergelijke regeling opgenomen zodat er een correcte rechtsgrond is in het vergunningenbeleid. Een beperking van het aantal woongelegenheden, zoals in de nieuwe regeling onder paragraaf 3 (zie supra), is niet aan de orde omdat restpercelen zich bevinden in voor het overige grotendeels ontwikkelde woonreservegebieden. Daar stelt zich niet de vraag van een voorafgaande afweging m.b.t. het al dan niet ontwikkelen van het woonreservegebied in kwestie. De Raden merken terecht op dat voor grotere oppervlaktes alsnog een afweging en beslissing gewenst is over de opportuniteit om al dan niet te ontwikkelen. Als voorwaarde voor toepassing van geldt dat de helft van het woonreservegebied reeds moet bebouwd zijn.

Merk op dat deze regeling enkel toepassing zal kennen voor restpercelen die bestaan op het ogenblik van de inwerkingtreding van het decreet. Doordat de gemeente krachtens het nieuwe voorgestelde artikel 5.6.6/1 zich steeds zal moeten uitspreken over de ontwikkelingsmogelijkheden van het volledige nog onbebouwde deel van een woonreservegebied, kunnen er in de toekomst geen nieuwe restpercelen meer ontstaan.

Nieuwe paragraaf 7: als een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan over een (deel van een) woonreservegebied stelt dat woonontwikkeling verantwoord en gewenst is, en deze optie heeft het fiat van de provinciale en Vlaamse overheid (er is geen voorbehoud geformuleerd), dan wordt het gebied beschouwd als woongebied en is rechtstreekse aansnijding via het vergunningenbeleid mogelijk. In opvolging van de het advies van de Strategische Adviesraden is uitdrukkelijk vermeld dat dergelijke optie in het beleidsplan het gevolg moet zijn van een ruimtelijke afweging. Het behoeftenonderzoek gebeurt logischerwijze met bovenlokaal perspectief, vanuit het functioneren van regionale woonmarkten. Bij ontwikkeling gelden dan wel een aantal kwaliteitsvereisten met betrekking tot de invulling die de Vlaamse Regering dient vast te leggen (dichtheid, groenvoorzieningen, ...). Zie wat dat betreft het verderop toegelichte nieuw voorgestelde artikel 5.6.6/2 van de VCRO. Merk op dat de gemeente ook voor dergelijk gebied er nog voor kan kiezen om een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te maken (toepassing van artikel 5.6.5 van de VCRO). Dat kan nuttig zijn om het vergunningenbeleid in het gebied te faciliteren en te begeleiden. Maar het is dus geen vereiste.

De wijziging wordt geregistreerd in het plannenregister (tweede lid van de nieuwe paragraaf, zie ook artikel 9 van het voorontwerp). Met deze registratie wordt ook tegemoetgekomen aan de opmerking van de Strategische Adviesraden dat de toepasselijke voorschriften (woonreservegebied dan wel woongebied) duidelijk moeten zijn, ook ten aanzien van derden.

Als het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan geen expliciete uitspraak bevat over een (deel van een) woonreservegebied, of de ontwikkeling afhankelijk stelt van de vervulling van

voorwaarden, dan zal voor eventuele ontwikkeling het akkoord moeten worden gevraagd zoals geregeld in het nieuwe artikel 5.6.6/1. De ontwikkeling zal dan onder meer beoordeeld moeten worden op conformiteit met (andere) beleidsopties in het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan, of in voorkomend geval met de gestelde voorwaarden voor ontwikkeling.

Algemene opmerking: hierboven wordt bij diverse decretale regels verwezen naar "woongebied". De ontwikkelingen moeten in dergelijk geval stroken met de voorschriften, vermeld in artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit 1972. Naast de woonfunctie zijn dus ook andere functies mogelijk, bijvoorbeeld kinderopvang, onderwijsinfrastructuur, recreatievoorzieningen, gemeenschapsvoorzieningen. Vaak is de menging van functies zelfs wenselijk. Bij de invulling van een groot woonreservegebied bijvoorbeeld wordt best nagedacht welke voorzieningen nodig zijn. Tegelijk moet duidelijk zijn dat de woonfunctie wel primeert. Het is niet omdat volgens artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit 1972 kleinbedrijf toegelaten is in woongebieden, dat daarom een volledig woonreservegebied zou kunnen worden ingevuld als lokaal bedrijventerrein. Dat is strijdig met het voorschrift, zo blijkt uit rechtspraak. De ruimte die wordt geboden voor de andere opgesomde toegelaten nevenfuncties mag niet dermate groot zijn dat de verwezenlijking van de woonbestemming in het gedrang dreigt te komen (De Waele, T., "De planologische bestemmingsvoorschriften: overzicht van rechtspraak met commentaar, Deel II: De afbakeningslijn en woongebied", in *T.R.O.S.*, 2014, nr. 74, p. 25).

**Artikel 6. (nieuw artikel 5.6.6/1 VCRO – gemeentelijke uitspraak over de ontwikkelingsperspectieven voor een woonreservegebieden, vereiste van Vlaamse goedkeuring van een voorstel tot woonontwikkeling, opvolging van de uitspraken en beslissingen over het ontwikkelingsperspectief)**

Dit artikel voert een volledig vernieuwd regime in voor onbebouwde gronden in woonreservegebieden.

In de eerste paragraaf wordt voorafgaand voor alle duidelijkheid gesteld dat de regelingen van dit artikel niet van toepassing zijn voor gronden in woonreservegebied die zouden aangeduid zijn als watergevoelig open ruimtegebied. Die laatste aanduiding heeft steeds voorrang.

In hun advies gaan de Strategische Adviesraden er van uit dat op grond van de andere regelingen van voorliggend voorontwerp er nog gebouwd kan worden in woonreservegebieden die aangeduid zijn als watergevoelig open ruimtegebied (bijv. voor sociaal woonaanbod). Dat is niet correct. De mogelijkheden in gebieden die aangeduid zijn als watergevoelig open ruimtegebied zijn decretaal geregeld, en het *lex specialis* beginsel speelt. Dergelijke gronden kunnen niet meer voor residentiële doeleinden bebouwd worden, ook niet meer door sociale woonorganisaties. De bestemming woonreservegebied wordt overruled door de decretale bepalingen verbonden aan de aanduiding als watergevoelig open ruimtegebied.

In wat volgt zetten we het nieuwe regime uiteen.

Een particulier of de gemeente zelf kan een beslissing over het toekomstperspectief inleiden. Dat zet een besluitvormingsproces op gemeentelijk en/of Vlaams niveau in, met adviesmogelijkheid voor de deputatie.

Merk op dat deze regeling inhoudt dat bijv. de gemeente die een ruimtelijk beleidsplan heeft gemaakt, zelf actief kan aansturen op duidelijkheid over ontwikkeling of op herbestemming desgevallend conform de opties uit haar ruimtelijk beleidsplan.

Om de beslissing als particulier in te leiden moet men houder zijn een zakelijk recht op

gronden in een woonreservegebied (bijv. eigenaar), of een optie hebben op dergelijk zakelijk recht (bijv. eigenaar heeft met een ontwikkelaar afgesproken dat deze laatste een opstalrecht krijgt als een woonontwikkeling wordt toegelaten; het is logisch dat in dergelijke situatie de ontwikkelaar een uitspraak kan uitlokken over de ontwikkelingsperspectieven voor het woonreservegebied).

De gemeente moet zich altijd uitspreken over het toekomstperspectief voor het volledige nog onbebouwde deel van het woonreservegebied, ongeacht of de particulier die de beslissing uitlokt eigenaar is van het volledige gebied dan wel een deel ervan. Deze verplichting moet er voor zorgen dat er duidelijkheid komt over het perspectief voor woonreservegebieden in het algemeen. Dat is belangrijk in het kader van het transitietraject dat het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen vooropstelt, en is eveneens wenselijk voor de eigenaars van gronden in dergelijke gebieden.

De uitspraak kan gedifferentieerd zijn voor delen van het gebied. De gemeenteraad maakt een keuze uit:

- 1° een ontwikkeling tot woongebied;
- 2° een herbestemming tot een gebied met open ruimtefunctie (de gemeente moet op dit moment in het traject niet specificeren of dit landbouw, bos, overig groen of natuurgebied is; dat wordt later in een planproces bepaald, cf. *infra*);
- 3° een herbestemming tot bedrijventerrein, recreatiegebied of zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.

De behandeling op gemeentelijk niveau omvat een advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening, een voorlopige gemeenteraadsbeslissing, een openbaar onderzoek en een definitieve gemeenteraadsbeslissing. De verplichting om een openbaar onderzoek te houden is logisch om onder meer volgende redenen:

- omwonenden moeten zich kunnen uitspreken;
- de gemeenteraadsbeslissing betreft altijd het volledige nog onbebouwde deel van het woonreservegebied; de andere eigenaars dan deze van wie een eventueel initiatief tot beslissing uitging, moeten dus gekend worden – de tekst bepaalt dat ze persoonlijk aangeschreven moeten worden.

In de hypothese dat de gemeente woonontwikkeling of ontwikkeling voor bedrijvigheid voorstelt, moet dat voorstel conform zijn met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, of, als dat al vervangen is door een gemeentelijk beleidsplan ruimte, met dat beleidsplan ruimte. De conformiteit met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan impliceert ook dat de aansnijding verantwoord wordt door een woonbehoefteninschatting of inschatting van de behoefte aan bedrijfsgronden. Dat omvat twee hypothesen. De ontwikkeling kan vooreerst beantwoorden aan de behoefteninschatting die gemaakt is bij de opmaak (of herziening) van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het is daarnaast ook mogelijk dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een gebied aanmerkte als geschikt voor ontwikkeling (vanuit ruimtelijk oogpunt), maar de ontwikkeling afhankelijk maakte van het aantonen van een behoefte. In zo'n geval moet conformiteit met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in die zin begrepen worden dat de (cijfermatige) behoefte om het gebied in kwestie aan te snijden, verantwoord moet zijn door een geactualiseerde behoeftestudie voor het volledige grondgebied van de gemeente, met toepassing van de methodieken en criteria die gehanteerd zijn voor de inschatting van de behoeften opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het gemeentelijk voorstel wordt aan de Vlaamse Regering bezorgd.

De Vlaamse Regering beoordeelt voorstellen voor ontwikkeling met harde functies (woonontwikkeling, maar dus ook bedrijvigheid, recreatie of openbaar nut) aan de hand van principes opgenomen in (de strategische visie van) het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV).

Daar waar de Vlaamse Regering een voorstel tot woonontwikkeling goedkeurt (dat kan gedeeltelijk zijn ten opzichte van wat de gemeente voorstelde), krijgen de gronden het statuut van woongebied. Zelfde opmerking als bij de toelichting van artikel 5 (in fine): ontwikkeling binnen de marges van het betrokken voorschrift van het Inrichtingsbesluit van 1972. Kwalitatieve invulling wordt bovendien gegarandeerd door nog door de Vlaamse Regering nader te specificeren criteria i.v.m. bebouwingsdichtheid, groenvoorzieningen e.d. (zie de toelichting bij artikel 5.6.6/2).

Daar waar de gemeente behoud van open ruimte voorstelt, of de Vlaamse Regering een voorstel tot ontwikkeling voor harde functies afkeurt, moet er een gewestelijk planinitiatief worden opgestart (startnota) om de gronden een open ruimtebestemming te geven. Het planproces wijst uit welke open ruimtebestemming dit moet zijn: landbouw, natuur, bos, gemengd open ruimtegebied, ... . Binnen de 2 jaar moet het plan met open ruimtebestemming voorlopig vastgesteld worden. Binnen de vier jaar moet de Vlaamse Regering een RUP definitief vaststellen. Wat dat laatste betreft kan niet in het decreet ingeschreven worden dat dit RUP sowieso een open ruimtebestemming aan het betrokken gebied geeft: het resultaat van een planningsproces kan, gelet op de aard van een planproces en de ingebouwde participatie, niet a priori worden vastgelegd. Maar door de verplichting om sowieso wel een plan vast te stellen krijgt de eigenaar duidelijkheid over het statuut van de grond. Het niet naleven van de planverplichting kan foutaansprakelijkheid van de overheid met zich mee brengen, bijv. omdat een eigenaar bij gebreke aan planinitiatief geen aanspraak kan maken op planschade, terwijl de grond wel onbebouwbaar is. Het is niet nodig om dit in dit decreet in te schrijven. Het zal aan de rechter toekomen om na te gaan of de voorwaarden voor toepassing van artikel 1382 vervuld zijn. Na definitieve vaststelling van een plan komt de eventuele planschadevergoeding voor rekening van het gewest.

Een door de Vlaamse Regering goedgekeurd gemeentelijk voorstel voor bedrijventerrein, recreatiegebied of zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen brengt een planverplichting voor de gemeente mee.

In opvolging van het advies van de Strategische Adviesraden wordt opgelegd dat de beslissingen van de Vlaamse Regering in het Staatsblad bekendgemaakt worden. Die bekendmaking doet bijv. ook de termijnen lopen voor schorsings- of vernietigingsverzoeken bij de Raad van State. De wijziging van toepasselijke voorschriften wordt ook geregistreerd in het plannenregister.

Het nieuw voorgestelde artikel sluit af met een machtiging aan de Vlaamse Regering om procedure-elementen te regelen (modaliteiten aankondiging openbaar onderzoek, advies- en beslissingstermijnen, ...)

#### **Artikel 7. (nieuw artikel 5.6.6/2 VCRO – machtiging voor de Vlaamse Regering om inrichtingsprincipes te bepalen die bij woonontwikkelingen in WRG moeten gevolgd worden)**

Elke ontwikkeling in (voormalig) woonuitbreidingsgebied, met uitzondering van de bebouwing van restpercelen, moet beantwoorden aan door de Vlaamse regering nader te specificeren criteria i.v.m. dichtheid, groenvoorzieningen e.d. . Op die manier moet een "state of the art"-ontwikkeling cfr. de BRV-principes (in het bijzonder ruimtelijk rendement, groen-blauwe dooradering, ...) gegarandeerd zijn.

Merk op dat bij woonontwikkelingen in (voormalige) woonreservegebieden de vereisten in verband met de realisatie van bescheiden woonaanbod onverkort gelden.

De Strategische Adviesraden opperen in hun advies dat de concrete inrichting van gebieden met residentiële functie een lokale bevoegdheid is, en dat het Vlaamse Gewest die inrichting niet moet regelen. De regels van het te nemen uitvoeringsbesluit zullen echter

minimumeisen zijn, waarbij plaatselijk in het vergunningenbeleid strenger kan worden gegaan. Overigens is het mogelijk om zelfs al in het uitvoeringsbesluit te differentiëren, en bijv. de minimum woningdichtheden te laten verschillen naar het soort omgeving of de afstand tot een OV-knooppunt. Zo zal er sowieso moeten gedifferentieerd worden wat betreft de vereiste om in een aandeel sociaal woonaanbod te voorzien, om rekening te kunnen houden met het evenredigheidsbeginsel en de lokale situatie (cf. supra).

#### **Artikel 8. (nieuw artikel 5.6.6/3 VCRO – “overname” van de vergoeding waartoe lokale besturen veroordeeld worden omwille van onbebouwbaar maken van woonreservegebieden in afwachting van de vaststelling van de negatieve lijst)**

Er wordt een decretale grondslag ingeschreven voor de Vlaamse Regering om een provincie of gemeente een bedrag te storten dat overeenstemt met de vergoeding waartoe dat bestuur veroordeeld wordt voor ruimtelijke uitvoeringsplannen die woonreservegebieden vrijwaren voor ontwikkeling. Het gaat dan om plannen vastgesteld in de periode die de inwerkingtreding van de voorgestelde regeling voorafgaat of waarvoor het proces lopend was op dat moment. Het is inderdaad mogelijk dat een lokaal bestuur, omwille van druk die dat bestuur ondervond op een gebied, er voor opteerde om niet te wachten op het gewestelijke initiatief rond woonreservegebieden. De bedoeling van deze bepaling is dat dergelijke beleidskeuze niet leidt tot negatieve financiële implicaties als het gebied in aanmerking kwam voor vrijwaren conform de thans voorgestelde regeling, met een planverplichting op gewestelijk niveau. De eventuele vergoeding voor de onbebouwbaarheid van dergelijke gebieden komt namelijk voor rekening van het gewestelijke Grondfonds. Deze regeling wordt logischerwijze gereserveerd voor recente plannen, en werkt niet terug naar het verleden.

Merk op dat, in tegenstelling tot een bestemming voor wonen of bedrijvigheid, een bestemming voor recreatie niet uitgesloten wordt van deze regeling voor overname van planschade. Immers: het kan gaan om een bestemming voor recreatie met vrijwaring van bebouwing (bijv. aanduiding van een speelbos). Ook in dergelijk geval is overname van de planschade zinvol. Overigens zal bij bestemming voor recreatie met bebouwing (bijv. een sporthal) normalerwijze geen planschade verschuldigd zijn.

#### Hoofdstuk 3. Wijziging van de bepaling met betrekking tot het plannenregister

#### **Artikel 9. (aanvulling verplicht in het plannenregister op te nemen informatie)**

Dit artikel vult het artikel van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aan waarin bepaald wordt welke informatie opgenomen moet worden in het plannenregister. Met het voorliggend decreet krijgen een aantal gronden het statuut van woongebied. Die aanpassing van de toepasselijke voorschriften moet geregistreerd worden in het plannenregister. Zie ook de toelichting bij artikel 5 en artikel 6 van dit voorontwerp.

#### **Artikel 10. (overgangsbepaling voor ingediende aanvragen tot principiële akkoord en afgeleverde principiële akkoorden)**

Het is mogelijk en waarschijnlijk dat er op het ogenblik van de goedkeuring van de thans voorgestelde regeling aanvragen tot principiële akkoord zijn die nog in behandeling zijn. Het is wenselijk om die niet meer te laten beslissen conform de oude regeling, maar tegelijk ook de aanvrager niet “terug naar af” te sturen. Een logische overgangsregeling is om zo’n aanvraag waarover de deputatie nog niet heeft beslist, te beschouwen als een verzoek om de gemeenteraad en de Vlaamse Regering te laten beraadslagen en beslissen conform de nieuw voorgestelde regeling. Dat is het voorwerp van de eerste paragraaf van artikel 9. Als spildatum wordt tien dagen na de publicatie van dit decreet genomen, ook al is het decreet

dan nog niet in werking gelet op artikel 13. Deze bewarende maatregel is verantwoord om te vermijden dat er in de laatste fase van totstandkoming van die decreet nog aanvragen ingediend worden louter met de bedoeling om die te laten behandelen volgens de oude regeling.

De tweede paragraaf van artikel 9 is ingegeven door de vaststelling dat de thans in de VCRO opgenomen regeling voor principiële akkoorden geen vervalregeling bevat. Om te vermijden dat dergelijke akkoorden onbeperkt in de tijd uitvoerbaar blijven, of nog dat er in de periode voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit decreet PRIAKs aangevraagd worden louter om de kans op een toekomstige ontwikkeling te proberen vrijwaren, is een vervalregeling wenselijk.

In het eerste voorontwerp was de vervalltermijn gekoppeld aan de afgiftedatum van het principiële akkoord. De Strategische Adviesraden merkten terecht op dat dit kon leiden tot onrechtvaardige situaties, bijvoorbeeld voor de koper van gronden waarop een dergelijk akkoord van toepassing was. Daarom wordt de vervalltermijn gekoppeld aan de inwerkingtreding van voorliggend decreet.

De voorgestelde regeling houdt in dat PRIAKs na de inwerkingtreding van het decreet nog twee jaar lang geldig zijn, met andere woorden dat binnen die termijn de (eerste) vergunningen waarbij men zich beroept op het PRIAK effectief in uitvoering moeten zijn, zoniet vervalt het. Het PRIAK vervalt ook als de betrokken vergunningen zouden vervallen. Een regeling waarbij het PRIAK geldig zou blijven als er een vergunning is *aangevraagd*, is niet wenselijk. Dat zou betekenen dat eender welke aanvraag (ook één waarvan de aanvrager manifest weet dat ze gewelgerd wordt) zou voldoen om het verval te stuiten. Er moet dus effectief met de uitvoering zijn gestart.

#### **Artikel 11. (overgangsbepalingen voor lopende vergunningsaanvragen die zich beroepen op KB '72 en voor de beoordeling van aanvragen of vorderingen tot planschade)**

Na de inwerkingtreding van dit decreet kan geen toepassing meer gemaakt worden van het voorschrift van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit 1972, noch van de bijzondere bestemmingsvoorschriften voor reservegebied voor woonwijken, woonreservegebied of woonaanslijdingsgebied.

Dat betekent dat rechtstreekse aansnijding van (delen van) een woonuitbreidingsgebied in het vergunningenbeleid met een beroep op de voorschriften van het Inrichtingsbesluit 1972 (groepswoningbouw of globale verkaveling) niet langer mogelijk is. Groepswoningbouw en verkavelingen zijn nog mogelijk, maar dan nadat de beslissingstrajecten van het nieuwe regime doorlopen zijn (goedkeuring woonontwikkeling door Vlaamse Regering, uitspraak in het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan).

In afwijking van dit principe worden vergunningsaanvragen, waarvoor het openbaar onderzoek reeds is aangevangen op de datum van inwerkingtreding van dit decreet, nog beoordeeld volgens de regels die golden voor de inwerkingtreding van dit decreet.

Vermits rechtstreekse aansnijding van gronden in een woonuitbreidingsgebied in het vergunningenbeleid niet langer mogelijk is na de inwerkingtreding van dit decreet, moet bij de beoordeling van planschadevergoedingen bij herbestemming naar open ruimte, niet de toestand voor en na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan bekeken worden, maar wel de toestand zoals ze gold voor de inwerkingtreding van dit decreet, en de toestand na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Dat is het voorwerp van de tweede paragraaf van artikel 10. Dit geldt ongeacht of het een herbestemming is die gebeurt op grond van artikel 5.6.6/1 of niet. Zoals de Strategische Adviesraden terecht opmerkten kunnen er ruimtelijke uitvoeringsplannen voor open ruimte opgemaakt worden los van het beslissingstraject uitgeschreven in het nieuwe artikel 5.6.6/1 (paragrafen 5, 6 en 7). Ook in

dergelijke situaties moet een vergelijking gemaakt worden tussen "woonreservegebied" zoals het geldt vóór de inwerkingtreding van dit decreet, en de nieuwe planbestemming.

#### **Artikel 12 (actualisatie plannenregister)**

De regelingen van de nieuw voorgestelde paragrafen 2, 3 en 6 van artikel 5.6.6, §2 van de VCRO houden in dat op het ogenblik van de inwerkingtreding van het voorliggend decreet een aantal gronden het statuut van "woongebied" verkrijgen. Het gaat om de gronden die reeds bebouwd zijn via groepswoningbouw of verkaveling, de gronden waarop zich woningen in niet-geordend woonuitbreidingsgebied bevinden, en de zogenaamde restpercelen. Het is belangrijk dat de wijziging van toepasselijke voorschriften tijdig geregistreerd wordt in het plannenregister. De gemeentelijke overheden beschikken daarvoor over een termijn van een jaar.

#### **Artikel 13. (inwerkingtreding)**

De werking van de nieuwe regelingen is afhankelijk van de opmaak van (een) uitvoeringsbesluit(en). Bijgevolg wordt ingeschreven dat de Vlaamse Regering de datum van inwerkingtreding van het decreet bepaalt. Dit kan gebeuren in dergelijk uitvoeringsbesluit. Hiermee wordt ook een antwoord geboden op de vragen die de Strategische Adviesraden in hun advies formuleerden over de inwerkingtreding van de nieuwe regelingen.

Voor de duidelijkheid wordt aangestipt dat dit geen afbreuk doet aan de gelding van artikel 10, §1 (bewarende maatregel).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw,

Joke SCHAUVLIEGE

