



Vlaams
Parlement

ingediend op **577** (2020-2021) – Nr. 1
9 december 2020 (2020-2021)

Voorstel van decreet

van Wilfried Vandaele, Koen Van den Heuvel, Steven Coenegrachts,
Inez De Coninck, Tinne Rombouts en Andries Gryffroy

tot wijziging van de Vlaamse Codex
Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009,
wat de woonreservegebieden betreft

TOELICHTING

1. Algemene toelichting

1.1. Situering

Belangrijke en samenlopende ontwikkelingen en verschuivingen op het vlak van demografie, economie, mobiliteit, ecologie, klimaat en versnelde digitalisering eisen dat een substantieel aandeel van de Vlaamse ruimte van functie, karakter en inrichting verandert, om ruimte te bieden aan nieuwe maatschappelijke behoeften, om de ruimtelijke kwaliteit en de leefkwaliteit te versterken, en om 'meer en beter' te doen met 'minder'.

Het verminderen van bijkomend ruimtebeslag is een van de strategische doelstellingen in de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). In plaats van ruimtelijk uit te breiden, moet er daarom meer worden ingezet op het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaande ruimtebeslag. In de strategische visie van het BRV is daarover onder meer het volgende opgenomen:

- "De ontwikkeling van woongelegenheden, werkplekken, voorzieningen en infrastructuur gebeurt door bestaande bebouwde ruimtes te transformeren en zo weinig mogelijk door open en onbebouwde ruimte in te nemen."
- "Het verhogen van het ruimtelijk rendement is de basis voor een veranderingstraject waarbij de noodzaak tot ruimtelijk uitbreiden – en dus de structurele druk op de open ruimte – geleidelijk zal verminderen en uiteindelijk zal verdwijnen."
- "Ruimtelijke ontwikkeling richt zich op een gebiedsspecifiek ruimtelijk rendement in zowel het bestaande ruimtebeslag als in de nog te bebouwen delen van het goedgelegen huidige of toekomstige juridisch aanbod."
- "Het Vlaams ruimtelijk beleid trekt een ambitieus veranderingstraject op gang om het bestaand ruimtebeslag steeds beter en intensiever te gebruiken en de druk op de open ruimte te verminderen zodat een belangrijk deel van de ruimte gevrijwaard blijft van ruimtebeslag."
- "Ruimtelijk uitbreiden kan enkel in functie van een aangetoonde maatschappelijke ruimtebehoefte en wanneer hiervoor redelijke alternatieven via rendementsverhoging van het bestaande ruimtebeslag niet toereikend zijn."
- "Vlaanderen bouwt in samenwerking met de lokale besturen het overtollige en slecht gelegen juridisch aanbod af."

Volgens de cijfers in de Vlaamse Regionale Indicatoren (VRIND) telt Vlaanderen in totaal meer dan 40.000 hectare onbebouwde percelen die potentieel kunnen worden bebouwd. In het vakjargon worden die percelen 'de juridische voorraad' genoemd. Op de gewestplannen van de jaren 70 kregen ze 'wonen' als overkoepelende bestemming.

In totaal is ongeveer 12.200 ha onbebouwde percelen bestemd als woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan. Van die woonuitbreidingsgebieden sluit 15 procent aan bij stedelijke gebieden.

Woonuitbreidingsgebieden kunnen vandaag op twee manieren worden ontwikkeld: (1) na de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of (2) door de aanvraag van een omgevingsvergunning voor 'groepswoningbouw' op basis van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Daarnaast

kan de vergunningsaanvraag ook steunen op een zogenaamd principiële akkoord (PRIAK) en de decretale bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), in het bijzonder artikel 5.6.6. Voor sociale huisvestingsmaatschappijen geldt eveneens – vanuit de maatschappelijke behoefte aan een bijkomend aanbod aan sociale woningen – een specifieke regeling, zoals is bepaald in de VCRO.

Het instrumentarium voor woonuitbreidingsgebieden is allerm minst transparant en is erg complex. Dat leidt tot onduidelijkheid, ook voor eigenaars en potentiële ontwikkelaars.

Bovendien hebben de Raad van State (RvS) en de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb) al meermaals aangehaald dat er geen rechtsgrond bestaat voor het afleveren van vergunningen op zogenaamde restpercelen, vanuit de argumentatie dat die gebieden voor de feitelijke toestand geordend zouden zijn.

Ter aanvulling moet ook opgemerkt worden dat bestaande woningen in woonuitbreidingsgebied die geen deel uitmaken van een groepswooningbouwproject en niet binnen de perimeter van een bijzonder plan van aanleg of verkaveling liggen, volgens de rechtspraak beschouwd moeten worden als zonevreemd. Daarbij moet worden opgemerkt dat bij de opmaak van een RUP de bestemming woonuitbreidingsgebied vervangen is, waardoor er niet langer sprake is van woningen in woonuitbreidingsgebied.

Met uitzondering van het planningsspoor (1) via de opmaak van een RUP situeren die instrumenten zich allemaal op het vergunningenniveau. Daardoor ontbreekt vaak een degelijke ruimtelijke afweging en milieubeoordeling (MER, milieueffectrapport).

Zoals de RvVb meermaals heeft bevestigd, werden woonuitbreidingsgebieden wel degelijk als reservegebieden aangeduid. In woonuitbreidingsgebied is volgens de gewestplanvoorschriften wel groepswooningbouw mogelijk als rechtstreekse aansnijdingswijze, maar de rechtspraak van de RvVb hamerde al meermaals op de 'reservefinaliteit' van woonuitbreidingsgebieden, ook als het om 'groepswooningbouw' gaat. De RvVb stelt "dat de woonuitbreidingsgebieden in de regel reservezones van het woongebied zijn, die als uitzonderingsgebied gevrijwaard dienen te blijven en dat het begrip 'groepswooningbouw' niet zo ruim opgevat mag worden dat het mogelijk wordt gemaakt dat het woonuitbreidingsgebied de facto – zonder enige ordening van het gebied door de bevoegde overheid – wordt aangesneden door de realisatie van verschillende, individuele bouwprojecten. Dit zou indruisen tegen de finaliteit van de bestemming woonuitbreidingsgebied." (RvVb, 5 februari 2019, nr. A/1819/0563).

Eerder had de RvVb al aangegeven dat "anders dan de woongebieden zoals bepaald 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], de woonuitbreidingsgebieden in beginsel reservegebied (zijn) dat kan worden ontwikkeld tot effectief 'woongebied' – met de mogelijke bestemmingen zoals bepaald in artikel 5.1.0 – door middel van een beslissing van de overheid tot ordening van het gebied. Een beslissing tot ordenen van een reservegebied impliceert dat er redenen zijn om dit reservegebied te ontwikkelen en impliceert met andere woorden dat de overheid die tot die ordening beslist, beoordeelt of er redenen zijn om reservegebied voor 'woongebieden' aan te snijden." (RvVb, 7 oktober 2014, nr. A/2014/0682).

Daarbij geldt dat ook bij groepswooningbouw rekening moet worden gehouden met die finaliteit, waarbij de RvVb stelt dat "de woonuitbreidingsgebieden in de regel reservezones van het woongebied (zijn) en als uitzonderingsgebied gevrijwaard (dienen) te blijven zolang er nog voldoende ruimte is voor woningbouw in

de eigenlijke woongebieden. Het komt daarbij in eerste instantie aan de overheid toe om in het kader van haar ruimtelijk beleid het woonuitbreidingsgebied te ordenen. Zolang de bevoegde overheid niet heeft beslist tot het ordenen van het gebied dat bestemd is als woonuitbreidingsgebied, geldt dat het gebied uitsluitend bestemd is voor groepswooningbouw. Of een aanvraag kadert in een groepswooningbouwproject dient steeds door de vergunningverlenende overheid aan de hand van specifieke omstandigheden die eigen zijn aan de zaak te worden beoordeeld. Het begrip "groepswooningbouw" mag daarbij niet zo ruim opgevat worden dat het mogelijk wordt gemaakt dat het woonuitbreidingsgebied de facto – zonder enige ordening van het gebied door de bevoegde overheid – wordt aangesneden door de realisatie van verschillende, individuele bouwprojecten. Dit zou indruisen tegen de finaliteit van de bestemming woonuitbreidingsgebied." (RvVb, 21 november 2017, A/1718/0255).

Zowel vanuit juridisch als vanuit planmatig oogpunt dringt zich dus een wijziging op van het regime van de woonuitbreidingsgebieden. Bij die gelegenheid kan het nieuwe regime ook van toepassing verklaard worden op andere soorten reservegebieden voor woonontwikkeling. Naast 'woonuitbreidingsgebieden' komen op de gewestplannen immers ook vergelijkbare bestemmingen voor, vaak alleen in bijzondere (aanvullende) gewestplanvoorschriften. Het gaat over 'reservegebieden voor woonwijken', 'woonreservegebieden' en 'woonaansnijdingsgebieden'.

Het is zinvol om te onderzoeken of er gebieden voor ontwikkeling in aanmerking komen en welke gebieden dat dan zijn. Bepaalde woonreservegebieden kunnen in de toekomst wel degelijk een kwalitatieve bijdrage leveren aan het verzekeren van een voldoende woonaanbod en een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen. Dat kan dan het best door de lokale overheden gerealiseerd worden.

Op basis van de bovenstaande elementen en aanvullend op de beoogde bouwshift in het kader van de strategische visie van het BRV moeten woonreservegebieden als reservezones voor woningbouw beschouwd worden. Het is onwenselijk om alle woonreservegebieden definitief te schrappen, bijvoorbeeld via een decretale omzetting naar een bestemming als open ruimte. Sommige van die gebieden kunnen mogelijk toch nog voor bebouwing in aanmerking komen, andere gebieden kunnen beter een herbestemming krijgen. De regie daarover wordt bij de gemeentelijke overheid gelegd: zolang de gemeentelijke overheid niet over de ontwikkeling of de ordening heeft beslist, blijven woonreservegebieden als reservegebied beschouwd worden.

1.2. Inhoud van de voorgestelde regeling

I. ALGEMEEN

De voorgestelde regeling biedt een duurzame oplossing voor de woonreservegebieden: ze werkt de huidige juridische onduidelijkheden weg en is afgestemd op het oorspronkelijke reservekarakter en de strategische visie van het BRV, zonder voorbij te gaan aan het feit dat sommige woonreservegebieden ontwikkeld kunnen worden en kunnen bijdragen aan de realisatie van de lokale beleidsvisie rond ruimte.

Steden en gemeenten hebben op dit moment weinig of geen instrumenten in handen om de ongewenste aansnijding van slecht gelegen woonreservegebieden te vermijden. Dat ondermijnt de ruimtelijke beleidskeuzes van de lokale besturen en is mogelijk strijdig met de bepalingen van de strategische visie van het BRV. Een algemeen verbod of moratorium op de ontwikkeling van woonreservegebieden is evenwel niet gewenst. Op die manier wordt immers geen rekening gehouden met de lokale visie op de mogelijke ontwikkeling en de potenties van de woonreservegebieden.

De regie over het ontwikkelen van woonreservegebieden moet bij de gemeentelijke overheid gelegd worden. Zolang de gemeentelijke overheid niet over de ontwikkeling of de ordening heeft beslist, worden woonreservegebieden als reservegebied beschouwd.

In dat kader wordt als hoofdprincipe voorgesteld dat stedenbouwkundige handelingen of de verkaveling van gronden in woonreservegebied pas kunnen worden toegestaan op grond van een voorafgaand gemeenteraadsbesluit tot de vrijgave van een woonreservegebied (of een samenhangend deel ervan), als die handelingen of verkavelingen leiden tot een ordening van het gebied in de zin van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972, wat woonuitbreidingsgebieden betreft, via het aanwijzen van toegestane functies binnen de bestemming 'wonen' en regelingen inzake inrichting en beheer. Zo kan naast woonfuncties ook worden voorzien in verweefbare functies, publieke ruimte en groenvoorzieningen. Uit het koninklijk besluit van 28 december 1972 volgt immers niet dat, als over de ordening van (een deel van een) woonuitbreidingsgebied wordt beslist, dat gebied uitsluitend moet worden bestemd als (woning)bouwzone (RvS, 5 mei 1994, nr. 47.229, TBP 1994, 842). De gemeente garandeert daarbij een kwalitatieve en duurzame inrichting van het gebied vanuit de kernkwaliteiten voor ruimtelijke ontwikkeling die zijn opgenomen in de strategische visie van het BRV. Het voorontwerp maakt heel duidelijk dat voorstellen tot aansnijding conform de meest actuele ruimtelijke visie moeten zijn: dat kan een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, een gemeentelijk beleidsplan ruimte of een gewenste ruimtelijke ontwikkeling zijn, naargelang van het geval. De bepalingen van de omzendbrief RO 2002/03 'Woonbehoeftestudies en woonuitbreidingsgebieden' die betrekking heeft op de opmaak van een gemeentelijke woonbehoeftestudie in kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn niet langer van toepassing. Er worden geen decretale verplichtingen over de woonbehoefte opgelegd voor de eventuele vrijgave van een (deel van een) woonreservegebied.

De voorgestelde wijziging verhindert de rechtstreekse aansnijding van nog onbebouwde gronden zonder voorafgaande afgewogen uitspraak over een woonreservegebied. Aansnijdingen via een principiële akkoord of rechtstreekse aanvragen voor verkavelingen of groepswoningbouwprojecten behoren niet meer tot de mogelijkheden. De opmaak van zo'n 'vrijgavebesluit' is een gemeentelijk prerogatief. Eigenaars van gronden binnen een woonreservegebied kunnen een verzoek tot vrijgavebesluit indienen door een concreet project aan een projectvergadering voor te leggen.

Die oplossing heeft belangrijke voordelen:

- er wordt duidelijkheid gecreëerd over de ontwikkelingssporen voor woonreservegebieden: die kunnen alleen worden vrijgegeven op grond van een democratisch tot stand gekomen gemeenteraadsbesluit (na een openbaar onderzoek en een grondige advisering), dat toekomstgericht (via een planologische component) nadenkt over de invulling van het gebied;
- zonder voorafgaandelijk gemeenteraadsbesluit tot vrijgave is bouwen of verkavelen in beginsel niet mogelijk, zodat een ongewenste aansnijding wordt vermeden;
- door de planologische component van een gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van een woonreservegebied is een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling mogelijk, waardoor de ontwikkeling niet beperkt blijft tot monotone groepswoningbouw. Daardoor kunnen meer kwalitatieve invullingen met onder meer ook maatschappelijke functies en ruime groenvoorzieningen worden gerealiseerd;
- een raadsbesluit maakt het mogelijk om een hoge omgevingskwaliteit te eisen en dat reglementair te verankeren via voorschriften en lasten;
- een gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van een woonreservegebied verduidelijkt steeds hoe een vrijgave een maatschappelijk gewenst en kwaliteitsvol ruimtegebruik creëert;

- dat komt ook eigenaars van de gronden ten goede, die nu tenminste weten wat kan (en hoe), en wat niet kan. De RvVb bestraft immers vaak het juridische gebricoleer met globale verkavelingen en groepswoningbouw, net vanuit de overweging dat stééds (ook bij groepswoningbouw) “enige ordening van het gebied door de bevoegde overheid” noodzakelijk is (RvVb 5 februari 2019, nr. A/1819/0563). Die mogelijkheid van een ordenend kader wordt nu op een stevige manier geboden.

Deze regeling sluit aan bij het reservekarakter van woonuitbreidingsgebieden en andere reservegebieden. Het houdt niet in dat woonreservegebieden ‘ontstemd’ worden en géén bestemming meer krijgen. Dat zou immers strijdig zijn met de rechtspraak van de Raad van State, die eist dat elk terrein een bestemming moet krijgen (zie bijvoorbeeld RvS 26 januari 1996, nr. 57.851, Van Schoote en Van Schoote, en RvS 5 juli 1990, nr. 35.392, de Liedekerke). Alleen wordt nu geaccentueerd dat het om een reservegebied voor het wonen gaat.

Deze decretale regeling is in overeenstemming met de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof (GwH), die aangeeft dat wetgeving op Vlaams niveau niet plan-MER-plichtig is, ook niet als ze doorwerkt op het niveau van de gewestplannen. Daarbij heeft het Grondwettelijk Hof verwezen naar de rechtspraak van het Hof van Justitie, die stelt dat de plan-MER-plicht niet geldt “op de hoogste niveaus van de besluitvormingspiramide, waar de beleidslijnen in hun meest algemene vorm worden geformuleerd.” (GwH nr. 145/2019, 17 oktober 2019). Een decretale regeling kan – hoewel ze doorwerkt op het niveau van de gewestplannen – niet worden beschouwd als een plan of programma in de zin van artikel 2, a), van richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juni 2001 betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma’s, c.q. als een project in de zin van richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten.

Daarbij geldt in dit geval nog dat eigenlijk niet wordt ingegrepen op de vigerende gewestplanvoorschriften, die in essentie uitgaan van een reservekarakter. Wel wordt bij een eventuele vrijgave een ruimtelijke kwaliteit geëist, die doorvertaald moet worden in de voorschriften van het gemeenteraadsbesluit in kwestie.

Aangezien aangesloten wordt bij het oorspronkelijke reservekarakter van de woonreservegebieden, is er geen sprake van een (potentiële) aanzienlijke achteruitgang van het leefmilieu. Artikel 7 en 8 van het Verdrag van Aarhus zijn niet van toepassing. Aansluitend bij het prudentiebeginsel dat aan de grondslag van de regeling ligt, moet worden verwezen naar het gegeven dat het Grondwettelijk Hof in het verleden al geoordeeld heeft dat de decreetgever maatregelen kan treffen voor de uitvoering van gewestplanvoorschriften vanuit “de bekommernis, die (...) is opgenomen als algemene doelstelling van het beleid inzake ruimtelijke ordening, (voor) een zuiniger gebruik van de bodem en van de rijkdommen ervan, wat bijdraagt tot de bescherming van het leefmilieu, door op een duurzame wijze te voorzien in de behoeften van de gemeenschap wat een kwalitatief beheer van de leefomgeving betreft. (...) De in het geding zijnde bepaling heeft bijgevolg niet geleid tot een aanzienlijke achteruitgang van het recht op de bescherming van een gezond leefmilieu die niet zou kunnen worden gerechtvaardigd door redenen van algemeen belang.” (GwH 15 juni 2017, nr. 72/2017). Uit dat arrest en de motivering ervan kan niet worden afgeleid dat een decretale regeling met betrekking tot woonreservegebieden ongrondwettig zou zijn als het niet wordt onderworpen aan inspraak. Uiteraard zullen de nodige milieubeoordeling, inspraak en participatie vereist zijn bij de procedure voor het gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van een woonreservegebied (zie verder).

II. PROCEDURE VOOR VRIJGAVE VAN EEN WOONRESERVEGEBIED

De gemeenteraad beslist over de vrijgave van een woonreservegebied (of een samenhangend onderdeel daarvan) op initiatief van het college van burgemeester en schepenen.

Over de vrijgave van een woonreservegebied wordt een openbaar onderzoek georganiseerd en worden de nodige adviezen ingewonnen (bij de adviesinstanties die ook geraadpleegd worden in de regeling van artikel 7.4.4/1, VCRO). Die adviezen zijn alleen bindend voor zover er een beroep wordt gedaan op direct werkende normen in andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

De normaal voorgeschreven effectenbeoordelingen (milieu, mobiliteit, natuur) op planniveau zijn van toepassing.

De tekst van het voorstel van decreet stelt dat een aansnijding alleen mogelijk is na een voorafgaand 'vrijgavebesluit' van de gemeenteraad. De opmaak van zo'n vrijgavebesluit is een gemeentelijk prerogatief. In dat verband kan gewezen worden op de afwijzende rechtspraak van de Raad van State over vroegere gewestplanvoorschriften die de realisatie van een gebied afhankelijk maakten van een louter overheidsinitiatief, bijvoorbeeld in de 'zones voor stedelijke ontwikkeling' (onder meer RvS 9 september 2009, nr. 195.854, Celis). Daarom krijgt een zakelijk gerechtigde binnen het gebied (of een gevolmachtigde) de mogelijkheid om – voorafgaand aan een gemeentelijk initiatief – op basis van een concreet uitgewerkt, kwalitatief projectvoorstel een principestandpunt van de gemeente te vragen in een projectvergadering. Als die projectvergadering uitmondt in een gunstig verslag over een bepaalde visie op de invulling van het gebied, kan de gemeente beslissen om het traject dat uitmondt in een gemeenteraadsbesluit, op te starten. Zoals is aangegeven, gaat het om een mogelijkheid. Een gemeenteraad kan ook omgekeerd te werk gaan en op basis van de lokale noden, behoeften en visie beslissen tot vrijgave van het woonreservegebied of een relevant deel ervan, en vanuit zijn visie de nodige richting geven aan een kwalitatieve invulling.

De gemeenteraad neemt de eindbeslissing conform de gemeentelijke ruimtelijke beleidsopties, die zijn opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het beleidsplan ruimte of de beleidsmatig gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. De meest actuele visie is daarbij bepalend. Het gemeenteraadsbesluit is onderworpen aan een beperkt schorsings- en vernietigingstoezicht door de Vlaamse Regering, waarbij het besluit getoetst wordt op de overeenstemming ervan met een aantal decretaal voorgeschreven toetsingskaders en substantiële vormvereisten.

III. BIJZONDERE REGELING VOOR SOCIALE WOONORGANISATIES

In de geldende decretale bepalingen van de VCRO is een bijzondere regeling opgenomen voor de aansnijding van reservegebieden door sociale woonorganisaties. 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 het vlak van sociale huisvesting te vervullen.

De afdeling Wetgeving van de Raad van State heeft daarover in haar advies op het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid gewezen op het gelijkheidsbeginsel, dat impliceert dat onderscheiden behandelingen van (woon)-actoren (alleen) mogelijk zijn als ze gestoeld zijn op een objectief en pertinent onderscheidingscriterium. Daarbij is verwezen naar de stelling van de gemachtigde, op basis waarvan de regeling voor sociale woonorganisaties gemotiveerd wordt "vanuit de taakstelling van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de nood aan bijkomende sociale woningen"; "aangezien dat 'recht' verantwoord wordt vanuit de

nood aan bijkomende sociale woongelegenheden, zoals inzonderheid aangetoond op de pp. 45-48 van de memorie van toelichting, speelt hier een objectief en pertinent onderscheid, m.n. het gegeven dat sociale huisvestingsmaatschappijen op grond van artikel 40 van de Vlaamse Wooncode volledig gericht zijn op de creatie van een sociaal woonaanbod, terwijl andere actoren niet onder dergelijke verplichting sorteren" (*Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2012/1, pag. 546*). De decreetgever heeft een en ander verder verantwoord "vanuit de imminente noden aan extra sociale woningen en kavels, waardoor het vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt weinig verantwoordbaar is om een strikt "reserveringsbeleid" aan te houden" (*Parl. St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2012/1, pag. 79*).

Wegens de afstemming van die regeling op het gewestelijke en het lokale woonbeleid (dat uiteraard nog steeds taakstellingen voor betaalbaar wonen omvat, zie onder meer de 'gewestelijke objectieven', vermeld in artikel 22bis van de Vlaamse Wooncode) wordt ze behouden. Om ruimtelijke 'spaarzaamheid' te bewerkstelligen, wordt die mogelijkheid wel beperkt tot gronden die op 31 maart 2021 al eigendom zijn van de sociale woonorganisatie.

IV. REGELING VOOR WOONRESERVEGEBIEDEN DIE AL VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK ONTWIKKELD ZIJN

Bestaande niet-vervallen vergunningen in woonreservegebied behouden hun geldigheid. De gronden in kwestie worden in het voorstel geacht in woongebied te liggen, zodat het bijvoorbeeld mogelijk wordt om een niet-vervallen verkaveling te wijzigen met het oog op meer ruimtelijke kwaliteit.

Gronden waarop een hoofdzakelijk vergunde woning gevestigd is, worden ook beschouwd als gronden die in woongebied liggen, met dien verstande dat (zonder gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van het gebied) geen vergunningsplichtige functiewijzigingen mogelijk zijn. Ook een vermeerdering van het aantal woongelegenheden is niet mogelijk, met uitzondering van de regeling voor zorgwoningen in de zin van artikel 4.2.4, VCRO. Daardoor verdwijnt het 'zonevreemde karakter' van bestaande woningen en via groepswoningbouw aangesneden delen van woonuitbreidingsgebieden.

Er wordt een specifieke decretale regeling opgenomen voor de zogenaamde restpercelen. Als een woonreservegebied al in zeer verregaande mate (voor 90 procent) is geordend door planologische of verkavelingsinitiatieven, of door vergunde of gerealiseerde woningen, zodat overblijvende kadastrale percelen geen eigenlijke gebruikswaarde hebben als robuust groen of robuuste open ruimte, is het billijk dat die overblijvende kadastrale percelen kunnen worden bebouwd om de residentiële structuur af te werken. Met het oog op de goede ruimtelijke ordening en het vrijwaren van de toegang tot het achterliggende deel kan de vergunningverlenende overheid uiteraard steeds de vergunning voor die zogenaamde restpercelen weigeren.

V. OPMAAK VAN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Zoals al is aangegeven, blijven woonreservegebieden hun bestemming behouden en kunnen ze op basis van een gemeenteraadsbesluit tot vrijgave op een kwalitatieve manier ontwikkeld worden. Uiteraard kan de overheid op elk ogenblik besluiten om een RUP op te maken om (een deel van) een woonreservegebied om te zetten in een andere bestemming (recreatie, park, open ruimte, natuur enzovoort) of om dat gebied aan te duiden als watergevoelig openruimtegebied (WORG). De gemeente kan ook besluiten om een RUP op te maken om het gebied te 'ordenen'. Zodra dat RUP definitief is vastgesteld, is niet langer sprake van een woonreservegebied in de zin van dit voorstel van decreet en gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

In het decreet wordt ook opgenomen dat het Vlaamse Gewest uiterlijk in 2040 zal starten met een planproces voor de resterende woonreservegebieden, dat moet leiden tot een herbestemming van die gronden (uiterlijk op 31 december 2043). Dat past in het kader van de openruimtedoelstellingen van de Vlaamse overheid die zijn neergeschreven in de strategische visie van het BRV. Die doelstellingen voorzien in een ruimtelijk transitieproces dat inzet op het terugdringen van het gemiddelde dagelijkse ruimtebeslag, met een tijdshorizon tot 2040.

Bij de omzetting van percelen in een woonreservegebied naar een openruimtebestemming door middel van een RUP, waardoor geen mogelijkheid meer bestaat tot bebouwing, wordt uiteraard de planschaderegeling van toepassing. Conform de decretale bepalingen is de planschade ten laste van de plannende overheid.

Na de inwerkingtreding van dit voorstel van decreet is de rechtstreekse aansnijding van gronden in woonreservegebieden in het vergunningenbeleid niet langer mogelijk. Daarom moet bij de beoordeling van planschadevergoedingen bij herbestemming niet de toestand voor en na de inwerkingtreding van het RUP bekeken worden, maar wel de toestand zoals ze gold voor de inwerkingtreding van dit voorstel van decreet, en de toestand na de inwerkingtreding van het RUP (zie artikel 18).

VI. OVERGANGSBEPALINGEN

Vanaf de inwerkingtreding van dit voorstel van decreet zal niet langer toepassing gemaakt kunnen worden van het voorschrift van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, noch van de bijzondere bestemmingsvoorschriften voor reservegebied voor woonwijken, woonreservegebied of woonaansnijdingsgebied.

Het instrument van het principiële akkoord wordt geschrapt. Lopende aanvragen voor een principiële akkoord worden van rechtswege beschouwd als geweigerd.

Lopende vergunningsaanvragen kunnen verder worden behandeld op grond van het 'oude' recht (groepswoonbouw, globale verkaveling, huidige regeling voor sociale woonorganisaties). Op basis van bestaande principiële akkoorden kunnen nog aanvragen ingewilligd worden, op voorwaarde dat ze (ontvankelijk en volledig) ingeleid zijn binnen een jaar vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe decretale regeling.

2. Toelichting bij de artikelen

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1

De regeling past in het kader van de gewestelijke bevoegdheid voor omgeving.

Hoofdstuk 2. Wijziging van de regeling met betrekking tot woonreservegebieden

Artikel 2

Deze bepaling voert in de VCRO de verzamelterm 'woonreservegebieden' in voor alle gewestplangebieden die in essentie een reservekarakter hebben: woonuitbreidingsgebieden, reservegebieden voor woonwijken, woonreservegebieden en woonaansnijdingsgebieden. Een eenduidig regime is wenselijk. De functie en het regime van die gebieden zijn immers vergelijkbaar.

Artikel 3

Met het oog op duidelijke informatie is het belangrijk dat de gemeenteraadsbesluiten tot vrijgave van een woonreservegebied opgenomen worden in het gemeentelijk plannenregister.

Artikel 4

De bestaande regeling die is opgenomen in afdeling 1 van titel V, hoofdstuk VI, van de VCRO (artikel 5.6.4 tot en met 5.6.6) wordt met dit voorstel van decreet integraal opgeheven. De nieuwe regelgeving wordt vervolgens ingeschreven op een meer logische plaats in de VCRO.

Artikel 5

Met dit artikel wordt een nieuwe afdeling 4 ingevoegd in titel V, hoofdstuk VI, van de VCRO, die alle nieuwe bepalingen over woonreservegebieden bundelt.

Artikel 6, 8, 12, 14 en 16

Deze bepalingen voeren voor de leesbaarheid een aantal indelingen in.

Artikel 7

Door invoeging van een nieuw artikel 5.6.10 in de VCRO wordt een volledig vernieuwd regime ingevoerd voor woonreservegebieden.

Het komt – met uitzondering van de (licht aangepaste) bijzondere regeling voor sociale woonorganisaties (zie artikel 13), de bepalingen voor bestaande woningen, restpercelen en gronden in niet-vervallen verkavelingen (zie artikel 15) en de overgangsbepalingen (zie artikel 19) – aan de (gemeentelijke) overheid toe om het gebied eerst te ordenen via een BPA (bijzonder plan van aanleg), RUP of 'vrijgavebesluit', rekening houdend met de ruimtelijke visie of het gewenste gemeentelijk ruimtelijk beleid ter zake. De woonreservegebieden blijven in principe dus een reservekarakter aanhouden. Er is een 'exequatur' van de gemeentelijke overheid nodig om het gebied (volledig of gedeeltelijk) in ontwikkeling te brengen.

Daarom wordt bepaald dat vergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden alleen kunnen worden verleend in de volgende limitatief opgelijste gevallen:

- 1° op grond van een voorafgaand gemeenteraadsbesluit ('vrijgavebesluit');
- 2° op grond van de bijzondere regeling voor sociale woonorganisaties;
- 3° op grond van de bepalingen voor woonreservegebieden die volledig of gedeeltelijk ontwikkeld zijn (artikel 5.6.15);
- 4° voor zover ze in overeenstemming zijn met de voorschriften van een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg, met behoud van de toepassing van de bepalingen van hoofdstuk IV van titel IV.

In paragraaf 2 van het nieuwe artikel 5.6.10 wordt geëxpliciteerd dat de regelingen niet van toepassing zijn op gronden in woonreservegebied die aangeduid zouden zijn als watergevoelig openruimtegebied (WORG) overeenkomstig artikel 5.6.8, §3, van de VCRO. De aanduiding als WORG primeert. De mogelijkheden in een WORG zijn decretaal geregeld en het 'lex specialis'-beginsel speelt. Dergelijke gronden kunnen niet meer voor residentiële doeleinden bebouwd worden, ook niet door sociale woonorganisaties.

Artikel 9 en 10

Deze artikelen bepalen concreet het gemeentelijk besluitvormingsproces tot vrijgave van (delen van) het woonreservegebied.

Procesmatig geldt wat volgt:

- het college van burgemeester en schepenen initieert de besluitvorming;
- effectenbeoordelingen (milieueffecten, mobiliteitseffecten, passende beoordeling enzovoort) worden doorgevoerd op planniveau;
- de gemeenteraad stelt het initiatief tot vrijgave voorlopig vast;
- het college van burgemeester en schepenen onderwerpt de vrijgave van een woonreservegebied aan een openbaar onderzoek en een adviesvraag.
Dat openbaar onderzoek duurt dertig dagen, met dien verstande dat de bepalingen van artikel 4.2.11, §1, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid onverminderd van toepassing zijn, wat de totale termijn op zestig dagen brengt.
De instanties die om advies gevraagd worden, zijn opgelijst in artikel 7.4.4/1, VCRO;
- op het einde van het traject beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het besluit tot vrijgave van het woonreservegebied;
- naar analogie van de decretale bepalingen over het toezicht op gemeentelijke RUP of de herziening van oude BPA (artikel 7.4.4/1, VCRO) beschikt de Vlaamse Regering over een beperkte schorsings- en vernietigingsmogelijkheid. Een schorsing of vernietiging is alleen mogelijk in geval van een substantieel vormgebrek of strijdigheid met het meest actuele gemeentelijke beleidsdocument (het gemeentelijk structuurplan, het beleidsplan ruimte of een beleidsmatig gewenste ontwikkeling), of bij manifeste tegenstrijdigheden met bekendgemaakte gewestelijke bestuurshandelingen of beleidsbeslissingen over ruimtelijke plannen of projecten, of de vrijwaring van het waterbergend vermogen in bepaalde gebieden (signaalgebieden);
- het definitieve besluit van de gemeenteraad tot vrijgave van een (deel van het) woonreservegebied wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en wordt opgenomen in het gemeentelijk plannenregister (zie artikel 3).

Inhoudelijk gelden volgende eisen:

- het raadsbesluit omvat voorschriften die een kwalitatieve ontwikkeling mogelijk maken en het gebied vrijgeven voor “wonen en aan het wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen, op maat van en inpasbaar in het woonreservegebied en de omgeving” (crèches, winkels, scholen, recreatie, kantoorfuncties enzovoort). De afwijkingsbepalingen van hoofdstuk IV van titel IV van de VCRO blijven van toepassing;
- het raadsbesluit motiveert op welke manier bijgedragen wordt aan ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteit, bijvoorbeeld vanuit de kernkwaliteiten voor ruimtelijke ontwikkeling (die zijn opgenomen in de strategische visie van het BRV);
- het gemeenteraadsbesluit wordt gemotiveerd vanuit de meest actuele lokale structuur- of beleidsplanning of gemeentelijke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen;
- de gemeentelijke overheid kan lasten opleggen die de omgevingskwaliteit van het gebied en zijn omgeving verhogen. Die lasten worden opgelegd in de omgevingsvergunningen in het gebied of in een voorafgaande overeenkomst over de aansnijding van het gebied.

Dat zorgt ervoor dat een eventuele ontwikkeling afgestemd kan worden op maatschappelijke noodwendigheden.

Binnen de voorgestane gemeentelijke besluitvorming zijn er – anders dan bijvoorbeeld bij het principiële akkoord – afdoende waarborgen voor milieubeoordeling, inspraak en advisering. Het democratische gehalte wordt gemaximaliseerd door aan de gemeenteraad een sturende rol te verlenen.

Er moet vermeden worden dat een initiatief voor een samenhangend deel van een woonreservegebied de opties voor overige delen van dat gebied (aansnijden of aanhouden als open ruimte) hypothekeert. Het past daarbij aan te stippen dat de Raad van State in het verleden al heeft onderstreept dat een fragmentatie van een woonuitbreidingsgebied of het aansnijden van een onderdeel dat de invulling van de rest dreigt te hypothekeken, evident kan worden geweigerd (RvS 3 juni 1998, nr. 74.050, Motmans).

Mogelijkheid van projectvergadering:

Initiatiefnemers kunnen – op grond van een zakelijk recht (of een volmacht van een zakelijk gerechtigde) – steeds een projectvergadering aanvragen over de mogelijke opstart van een besluitvormingsproces tot vrijgave van een woonreservegebied.

Ze dienen daarvoor een gemotiveerd dossier in over de gewenste invulling van het gebied. De aanvraag gebeurt op grond van een realistische studie van het initiatief, rekening houdend met de omgevingscontext. Een aanvraag leidt steeds tot een verplicht te organiseren projectvergadering.

Om te vermijden dat opeenvolgende (kleinere) initiatieven via de projectvergadering leiden tot een onsamenvangende ontwikkeling, wordt in de tekst opgenomen dat de aanvrager van een projectvergadering inzichtelijk moet maken dat hij in staat is om een geconcentreerde aanpak van het volledige gebied of van een samenhangend deel ervan te realiseren. Op geen enkele manier mag een gedeeltelijke ontwikkeling een hypotheek leggen op de rest van het gebied. In het arrest-De Pourcq heeft de Raad van State geoordeeld dat een stedenbouwkundig voorschrift dat een globale ontwikkeling van een zone eist, in overeenstemming is met de internationale en grondwettelijke bescherming van het eigendomsrecht en met het rechtszekerheidsbeginsel (RvS 9 januari 2017, nr. 236.977).

Het college van burgemeester en schepenen kan op basis van de resultaten van de projectvergadering oordelen over het initiëren van een besluitvormingstraject. Het standpunt over het al dan niet initiëren van het besluitvormingstraject tot vrijgave wordt opgenomen in het verslag van de projectvergadering. Een weigering om in te gaan op het verzoek leidt niet automatisch tot enige herbestemming van het gebied. Hierboven is al inzichtelijk gemaakt dat de woonreservegebieden in essentie een reservekarakter hebben, waarbij zelfs het begrip 'groepswoonbouw' in woonuitbreidingsgebieden vandaag niet zo ruim mag worden uitgelegd dat daardoor verschillende individuele en onsamenvangende aansnijdingen mogelijk zouden zijn (RvVb 21 november 2017, A/1718/0255). De gewestplanvoorschriften manen dus sowieso aan tot redelijke voorzichtigheid en tot afstemming op een globale visie en globale behoeften. Dat is in het licht van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM toelaatbaar, nu die 'voorzichtigheidsplicht' beantwoordt aan een rechtmatig evenwicht tussen het algemeen belang en de bescherming van de grondrechten van het individu. In dezelfde zin moet ook het arrest-De Pourcq (RvS, 9 januari 2017, nr. 236.977) worden gelezen, waarin de Raad aanvaardt dat een stedenbouwkundig voorschrift bepaalt dat een gebied pas kan worden ontwikkeld als een globale visie aanwezig is. Het voorschrift dat voor gebieden met een essentieel reservekarakter rekening moet worden gehouden met maatschappelijke behoeften en een concrete samenhang, is dus eigen aan de gebiedsbestemming, die door het voorstel van decreet niet 'ontstemd' wordt. Het staat de initiatiefnemer steeds vrij om een aangepast dossier op een later tijdstip in te dienen, rekening houdend met vigerende visies en behoeften.

Het initiatiefrecht van de eigenaars ontmoet de afwijzende rechtspraak van de Raad van State over vroegere gewestplanvoorschriften die de realisatie van een gebied afhankelijk maakten van een louter overheidsinitiatief, bijvoorbeeld in de 'zones voor stedelijke ontwikkeling' (onder meer RvS 9 september 2009, nr. 195.854, Celis).

Door het opnemen van een algemene visie over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van een of meer woonreservegebieden in een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, beleidsplan ruimte of een (voldoende publiek bekendgemaakte) beleidsmatig gewenste ruimtelijke ontwikkeling, kan een lokaal bestuur ten aanzien van eventuele initiatiefnemers aangeven welk standpunt de gemeente op een bepaald ogenblik aanhoudt en worden nutteloze aanvragen vermeden. Dat belet niet dat alsnog een aanvraag tot projectvergadering ingediend kan worden, waarbij de aanvrager zal moeten proberen om de motieven van de gemeente in extenso te weerleggen. Dat belet evenmin dat de gemeente alsnog overgaat tot de opmaak van een RUP of tot een vrijgavebesluit, op voorwaarde dat ze dat telkens motiveert. De lokale overheden krijgen op die manier de sleutel in handen voor het voeren van een gedifferentieerd ruimtelijk beleid.

Algemene gemeentelijke beleidsvisie:

De gemeenteraad kan zijn algemene beleidsvisie over het ontwikkelingsperspectief van een of meer woonreservegebieden neerschrijven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het gemeentelijk of intergemeentelijk ruimtelijk beleidsplan of via een voldoende publiek bekendgemaakte beleidsmatige gewenste ruimtelijke ontwikkeling, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2°, a).

Een dergelijke maatregel is (uitsluitend) een beleidsvisie, maar die maatregel laat wel toe om op geregelde tijdstippen te zorgen voor een geactualiseerde visie en komt geenszins in de plaats van de procedure van het vrijgavebesluit. De aanvrager van een projectvergadering moet aangeven op welke manier zijn voorstel in overeenstemming is met die opties. Dat belet niet dat de gemeente alsnog overgaat tot de opmaak van een RUP (open ruimte) of tot een vrijgavebesluit, voor zover ze dat telkens motiveert. Alleen het vrijgavebesluit is een rechtsbasis voor het vergunningentraject.

Artikel 11

Dit artikel bepaalt dat de regels met betrekking tot het vrijgavebesluit, bepaald in de nieuwe artikelen 5.6.11 en 5.6.12, VCRO, die bij dit voorstel van decreet zijn ingevoegd, ook van toepassing zijn op wijzigingen aan het gemeenteraadsbesluit.

Artikel 13

Met dit artikel wordt de huidige regeling in de VCRO (artikel 5.6.6, §1) voor het aansnijden van gronden in woonuitbreidingsgebieden, reservegebieden voor woonwijken en woonaansnijdingsgebieden door sociale woonorganisaties grotendeels hernomen.

De voorwaarde, vermeld in punt 1°, voor gronden in overstromingsgebieden wordt aangevuld door te verwijzen naar afgebakende overstromingsgebieden in de context van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. Verder wordt de bijzondere regeling, vermeld in punt 6°, expliciet beperkt tot gronden die op 31 maart 2021 al eigendom zijn van de sociale woonorganisatie.

Artikel 15

Dit artikel bevat een aantal bepalingen voor woonreservegebieden die al volledig of gedeeltelijk ontwikkeld zijn, zonder afbreuk te doen aan het algemene principe dat voor de aansnijding van (delen van) een woonreservegebied vanaf de inwerking-treding van dit voorstel van decreet principieel een voorafgaand vrijgavebesluit van de gemeenteraad vereist is overeenkomstig artikel 7.

Met het nieuwe artikel 5.6.15 wordt een oplossing geboden voor bestaande wonin-gen en restpercelen:

- gronden die het voorwerp uitmaken van niet-vervallen vergunningen of waar-voor een niet-vervallen vergunning voor groepswooningbouw is verleend, worden geacht in woongebied te liggen. Dat maakt kwalitatieve verdichting, menging van functies en verweving mogelijk;
- gronden waarop een hoofdzakelijk vergunde woning gevestigd is, worden be-schouwd als gronden die in woongebied liggen, met dien verstande dat (zonder gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van het gebied) geen vermeerdering van het aantal woonegelegenheden mogelijk is (met uitzondering van het opsplitsen van een bestaande woning in twee entiteiten en zonder te raken aan de bestaande meldingsregeling voor zorgwoningen in de zin van artikel 4.2.4, VCRO). Hetzelf-de geldt voor nieuwe vergunningsplichtige functiewijzigingen. Daarbij wordt op-gemerkt dat het in een woongebouw wel mogelijk is om functies uit te oefenen die complementair zijn aan die woonfunctie, zoals een kantoorfunctie, dienst-verlening en vrije beroepen, die vrijgesteld zijn van vergunning op basis van artikel 2, §3, van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen. Daarmee wordt een oplossing geboden voor het zonevreemde karakter van bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen in niet-geordende woonreservegebieden. De vermelde restricties vervallen uiteraard als er voor het (deel van) het woon-reservegebied in kwestie een 'vrijgavebesluit' wordt genomen of een RUP wordt opgemaakt, aangezien vanaf dat ogenblik specifieke stedenbouwkundige voor-schriften van toepassing zullen zijn;
- als een woonreservegebied al in zeer verregaande mate een residentiële 'struc-tuur' heeft door planologische of verkavelingsinitiatieven of door vergunde of gerealiseerde woningen, zodat overblijvende kadastrale percelen geen eigen-lijke gebruikswaarde hebben als robuust groen of robuuste open ruimte, is het billijk dat die overblijvende kadastrale percelen kunnen worden bebouwd om de residentiële structuur af te werken. Daarbij gelden de volgende bepalingen en restricties:
 - het oorspronkelijke woonreservegebied, zoals het is opgenomen in het ge-westplan, is voor minstens 90 procent geordend;
 - het kadastrale perceel ligt aan een bestaande, voldoende uitgeruste weg;
 - de bebouwing kan alleen de vorm aannemen van één woning of duplex-woning, dat is één gebouw waarin twee aparte woonegelegenheden zijn ondergebracht. Zorgwonen blijft mogelijk onder de bepalingen van artikel 4.2.4 van de VCRO.

Met het oog op de goede ruimtelijke ordening en het vrijwaren van de toegang tot het achterliggende deel kan de vergunningverlenende overheid uiteraard steeds de vergunning weigeren.

Artikel 17

De regelingen in dit voorstel van decreet doen uiteraard geen afbreuk aan de mogelijkheid tot opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen ter uitvoering van titel II, hoofdstuk II, van de VCRO om de bestemming, de inrichting of het beheer van (delen van) het woonreservegebied definitief vast te leggen.

Uiterlijk in 2040 zal het Vlaamse Gewest voor de resterende woonreservegebieden een planproces opstarten, dat moet leiden tot een herbestemming van die gronden (uiterlijk op 31 december 2043). Na de definitieve vaststelling van een plan komt de eventuele planschadevergoeding of de eventuele planbatenvergoeding voor rekening van het gewest.

Deze regeling houdt dus niet in dat de gronden in kwestie in 2040 automatisch en van rechtswege worden omgezet in woongebied of een openruimtebestemming krijgen. Een dergelijke decretale herbestemming 'van rechtswege' zou strijdig zijn met het reservekarakter van die gebieden, zoals is gemotiveerd in de algemene toelichting. Bovendien zouden dan decretaal definitieve ruimtelijke keuzes worden gemaakt zonder feitelijk onderzoek, zonder MER en zonder participatie van het publiek. Dat heeft in het verleden al geleid tot kritiek van het Grondwettelijk Hof, dat zich verzet tegen rechtstreekse decretale ingrepen in gewestplanvoorschriften (GwH 17 oktober 2019, nr. 145/2019).

Het invoeren van deze decretale tijdshorizon maakt in beginsel een onderscheid tussen de rechtssubjecten die onder het voorgestelde decretale kader vallen, en rechtssubjecten die zullen vallen onder het planologische kader dat vanaf 2040 zal worden opgestart. Dat is op zich geen discriminerende behandeling. Het verloop van tijd wordt beschouwd als een objectief gegeven, dat het verschil in maatregelen rechtvaardigt (GwH 5 juli 1990, nr. 25/90; GwH 22 november 1990, nr. 36/90; GwH 21 december 1995, nr. 86/95; GwH 21 maart 1996, nr. 20/96; P. Popelier, Toepassing van de wet in de tijd, Mechelen, Kluwer, 1999, 131).

De voorgestelde maatregel is niet willekeurig en past in de doelstellingen van de Vlaamse overheid die zijn neergeschreven in de strategische visie van het BRV. Die doelstellingen stippelen een ruimtelijk transitieproces uit dat inzet op het terugdringen van het gemiddelde dagelijkse ruimtebeslag, met een tijdshorizon tot 2040.

In het voorstel van decreet kan niet opgenomen worden welke bestemming het RUP aan het gebied in kwestie zal geven. 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 in elk geval een plan vast te stellen krijgt de eigenaar duidelijkheid over de status van de grond. De niet-naleving van de planverplichting kan foutaansprakelijkheid van de overheid met zich meebrengen, bijvoorbeeld omdat een eigenaar bij gebrek aan planinitiatief geen aanspraak kan maken op planschade, terwijl de grond wel onbebouwbaar is. Het is niet nodig om dat in dit voorstel van decreet in te schrijven. De rechter zal moeten nagaan of de voorwaarden voor de toepassing van artikel 1382 vervuld zijn.

Artikel 18

Aangezien rechtstreekse aansnijding van gronden in woonreservegebieden in het vergunningenbeleid niet langer mogelijk is na de inwerkingtreding van dit voorstel van decreet, moet bij de beoordeling van planschadevergoedingen bij herbestemming 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.

De voorgestelde decretale bepalingen maken het immers onmogelijk om rechtstreeks vergunningen af te geven zonder 'vrijgavebesluit', uitzonderingen niet te na gesproken. Er kan met andere woorden geen toepassing worden gemaakt van de algemene regel, vermeld in artikel 2.6.1, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, die stelt dat de toestand onmiddellijk vóór en na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan moet worden vergeleken. Daarom wordt in het nieuw voorgestelde artikel 5.6.17 uitdrukkelijk bepaald dat de bebouwbaarheid

of verkavelbaarheid “na RUP” moet worden vergeleken met de bebouwbaarheid of verkavelbaarheid die gold vóór het nieuw voorgestelde artikel 5.6.10, §1, in werking was getreden. Precies dat artikel 5.6.10, §1, maakt rechtstreekse vergunningen zonder ‘vrijgavebesluit’ van de betrokken gemeenteraad onmogelijk. Voor alle duidelijkheid: alle andere bepalingen over planschade zijn van toepassing zoals ze gelden op het ogenblik van de beoordeling. Dat betekent evenzeer dat de wijzigingen in de planschaderegeling die voorgesteld zijn in het ontwerp van Instrumentendecreet (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/1) op het ogenblik van de indiening van dit voorstel van decreet, van toepassing zullen zijn op die casussen na de inwerkingtreding van het Instrumentendecreet. Met andere woorden: de vraag tot planschade zal dan administratief in plaats van rechterlijk worden afgehandeld en de vergoeding wordt dan berekend volgens de nieuwe decretale bepalingen.

Hoofdstuk 3. Overgangsbepalingen

Artikel 19

Vanaf de inwerkingtreding van dit voorstel van decreet zal niet langer toepassing gemaakt kunnen worden van het voorschrift van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, noch van de bijzondere bestemmingsvoorschriften voor reservegebied voor woonwijken, woonreservegebied of woonaanslijdingsgebied.

Vergunningsaanvragen die in eerste bestuurlijke aanleg zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van dit voorstel van decreet, worden verder behandeld en beoordeeld volgens de regels die golden vóór de inwerkingtreding van dit voorstel van decreet.

Principiële akkoorden die zijn afgegeven vóór de inwerkingtreding van dit voorstel van decreet, kunnen alleen nog leiden tot een vergunning als de aanvraag daarvoor in eerste bestuurlijke aanleg op ontvankelijke en volledige wijze is ingediend binnen een jaar na de inwerkingtreding van dit voorstel van decreet.

Artikel 20

Door de nieuw voorgestelde regeling en de opheffing van het instrument van het ‘principeel akkoord’ worden lopende aanvragen voor een ‘principeel akkoord’ van rechtswege beschouwd als geweigerd.

Wilfried VANDAELE
Koen VAN DEN HEUVEL
Steven COENEGRACHTS
Inez DE CONINCK
Tinne ROMBOUTS
Andries GRYFFROY

VOORSTEL VAN DECREET

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijziging van de regeling met betrekking tot woonreservegebieden

Art. 2. Aan artikel 1.1.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 mei 2019, wordt een punt 19° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“19° woonreservegebied: een gebied dat ressorteert onder:

- a) 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 de gewestplannen;
- b) het bijzonder bestemmingsvoorschrift reservegebied voor woonwijken van een gewestplan;
- c) het bijzonder bestemmingsvoorschrift woonreservegebied van een gewestplan;
- d) het bijzonder bestemmingsvoorschrift woonaansnijdingsgebied van een gewestplan.”.

Art. 3. Aan artikel 5.1.1, §1, eerste lid, van dezelfde codex wordt een punt 9° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“9° de aanduiding van de gronden in woonreservegebied die overeenkomstig artikel 5.6.11 en 5.6.12 bij gemeenteraadsbesluit zijn vrijgegeven.”.

Art. 4. In titel V, hoofdstuk VI, afdeling 1, van dezelfde codex wordt onderafdeling 4, die bestaat uit artikel 5.6.4 tot en met 5.6.6, gewijzigd bij de decreten van 16 juli 2010, 23 december 2011, 25 april 2014 en 18 december 2015, opgeheven.

Art. 5. Aan titel V, hoofdstuk VI, van dezelfde codex wordt een afdeling 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

“Afdeling 4. Woonreservegebieden”.

Art. 6. In dezelfde codex wordt aan afdeling 4, toegevoegd bij artikel 5, een onderafdeling 1 toegevoegd, die luidt als volgt:

“Onderafdeling 1. Algemene bepaling”.

Art. 7. In dezelfde codex wordt aan onderafdeling 1, toegevoegd bij artikel 6, een artikel 5.6.10 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.6.10. §1. In woonreservegebieden kunnen stedenbouwkundige handelingen als vermeld in artikel 4.2.1 of het verkavelen van gronden, vermeld in artikel 4.2.15, alleen worden toegestaan in de volgende gevallen:

- 1° op grond van een voorafgaand gemeenteraadsbesluit als vermeld in onderafdeling 2;
- 2° op grond van de bijzondere regeling voor sociale woonorganisaties, vermeld in onderafdeling 3;
- 3° op grond van de bepalingen, vermeld in artikel 5.6.15;
- 4° voor zover ze in overeenstemming zijn met de voorschriften van een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg, met behoud van de toepassing van de bepalingen van hoofdstuk IV van titel IV.

In afwijking van het eerste lid kunnen in woonreservegebieden omgevingsvergunningen afgegeven worden voor aanvragen die zijn gesteund op afwijkingsmogelijkheden als vermeld in titel IV, hoofdstuk IV.

§2. De mogelijkheden, vermeld in paragraaf 1, gelden niet in gebieden die zijn aangeduid als watergevoelige openruimtegebieden als vermeld in artikel 5.6.8, §3.”.

Art. 8. In dezelfde codex wordt aan dezelfde afdeling 4 een onderafdeling 2 toegevoegd, die luidt als volgt:

“Onderafdeling 2. Gemeentelijke besluitvorming”.

Art. 9. In dezelfde codex wordt aan onderafdeling 2, toegevoegd bij artikel 8, een artikel 5.6.11 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.6.11. §1. De gemeenteraad kan op initiatief van het college van burgemeester en schepenen beslissen dat een woonreservegebied volledig of gedeeltelijk vrijgegeven wordt voor wonen, en voor activiteiten en voorzieningen die aan het wonen verwant en ermee verweefbaar zijn, op maat van en inpasbaar in het woonreservegebied en de omgeving. Een gedeeltelijke vrijgave heeft betrekking op een samenhangend onderdeel van het woonreservegebied.

Het gemeenteraadsbesluit bepaalt op verordenende wijze de ordening van het gebied op het vlak van toegestane functies, inrichting en beheer. Zo nodig wordt een grafisch plan opgenomen. Die ordening schikt zich naar de voorschriften van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. De bepalingen van hoofdstuk IV van titel IV zijn van toepassing.

De gemeenteraad kan zijn algemene beleidsvisie over de ontwikkelingsperspectieven van een of meer woonreservegebieden of relevante delen ervan neerschrijven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het gemeentelijk of intergemeentelijk ruimtelijk beleidsplan, of een voldoende publiek bekendgemaakte beleidsmatige gewenste ontwikkeling als vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2°, a).

§2. Het college van burgemeester en schepenen neemt het initiatief voor de vrijgave van een woonreservegebied.

De houder van zakelijke rechten op een of meer gronden in een woonreservegebied, of zijn gevolmachtigde, kan het college van burgemeester en schepenen verzoeken om over te gaan tot een initiatief als vermeld in het eerste lid door middel van de aanvraag van een projectvergadering als vermeld in artikel 8 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De aanvraag bevat een concrete omschrijving en duiding van de gewenste ontwikkeling en de inpasbaarheid ervan in de omgeving. De aanvrager toont ook aan dat hij in staat is om een maatschappelijk gewenst en kwaliteitsvol ruimtegebruik als vermeld in artikel 1.1.4 tot stand te brengen in het woonreservegebied of in een samenhangend onderdeel ervan.

Het verslag van de projectvergadering bevat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen over het al dan niet opstarten van een initiatief voor de vrijgave van het woonreservegebied.

§3. De gemeenteraad stelt een initiatief voor de vrijgave van een woonreservegebied voorlopig vast.

De vrijgave van een woonreservegebied wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek, met inachtneming van de volgende regelingen:

- 1° het openbaar onderzoek duurt dertig dagen, onverminderd de eventuele toepassing van artikel 4.2.11, §1, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid;
- 2° iedere belanghebbende kan gedurende die termijn schriftelijk of digitaal opmerkingen en bezwaren indienen.

De nadere regels voor het openbaar onderzoek, bepaald krachtens artikel 7.4.4/1, §3, tweede lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

§4. Het college van burgemeester en schepenen wint het voorafgaande advies in van het departement en van de instanties die zijn aangewezen krachtens artikel 7.4.4/1, §4, eerste lid.

De adviezen worden uitgebracht binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de adviesvraag. Als er binnen die termijn geen advies is verleend, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

§5. Het openbaar onderzoek, vermeld in paragraaf 3, en de adviesverlening, vermeld in paragraaf 4, kunnen volledig of gedeeltelijk samenvallen.

Na het verstrijken van de onderzoeks- en adviesperiode is het college van burgemeester en schepenen belast met het bundelen en coördineren van alle adviezen, opmerkingen en bezwaren ten behoeve van de gemeenteraad. Het college van burgemeester en schepenen kan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening met die taak belasten.

§6. De gemeenteraad beslist over de vrijgave van een woonreservegebied binnen een vervaltermijn van negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek, vermeld in paragraaf 3, dan wel op het einde van de adviesperiode, vermeld in paragraaf 4, waarbij gerekend wordt vanaf de meest recente datum.

§7. Een gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van een woonreservegebied wordt onmiddellijk met een beveiligde zending aan het departement bezorgd.

De Vlaamse Regering beschikt over een termijn van vijfenveertig dagen, die ingaat op de dag na de betekening, vermeld in het eerste lid, om de uitvoering van het gemeenteraadsbesluit tot vrijgave te schorsen. Een schorsing kan niet gedeeltelijk zijn. Het gemeenteraadsbesluit tot vrijgave kan alleen worden geschorst:

- 1° wegens kennelijke onverenigbaarheid met het vigerende beleidsdocument, vermeld in artikel 5.6.12, §1, dat zich uitspreekt over het woonreservegebied en waarop het gemeenteraadsbesluit is gemotiveerd;
- 2° wegens strijdigheid met bekendgemaakte gewestelijke bestuurshandelingen of beleidsbeslissingen over ruimtelijke plannen, projecten of de vrijwaring van het waterbergend vermogen in bepaalde gebieden;
- 3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

Een afschrift van het schorsingsbesluit wordt binnen een ordetermijn van tien dagen met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen bezorgd.

In geval van schorsing beschikt de gemeenteraad over een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na de verzending van het schorsingsbesluit aan het college van burgemeester en schepenen, om een nieuw gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van het woonreservegebied te nemen. In dat nieuwe gemeenteraadsbesluit kunnen in het geschorste gemeenteraadsbesluit alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op het schorsingsbesluit of die eruit voortvloeien.

Als de gemeenteraad binnen de termijn van negentig dagen geen nieuw gemeenteraadsbesluit neemt, vervalt het geschorste gemeenteraadsbesluit.

Een nieuw gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van een woonreservegebied wordt onmiddellijk met een beveiligde zending aan het departement bezorgd.

De Vlaamse Regering beschikt vervolgens over een termijn van vijfenveertig dagen, die ingaat op de dag na de betekening, vermeld in het vijfde lid, om het nieuwe gemeenteraadsbesluit te vernietigen. Het gemeenteraadsbesluit tot vrijgave kan alleen vernietigd worden op basis van de redenen, vermeld in paragraaf 7, tweede lid. Een vernietiging kan volledig of gedeeltelijk zijn.

§8. Als een gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van een woonreservegebied niet tijdig is geschorst of vernietigd, wordt het bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en wordt het opgenomen in het plannenregister, vermeld in artikel 5.1.1.

Het gemeenteraadsbesluit treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.”.

Art. 10. In dezelfde codex wordt aan dezelfde onderafdeling 2 een artikel 5.6.12 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.6.12. §1. Een gemeenteraadsbesluit tot vrijgave als vermeld in artikel 5.6.11, §1, motiveert de wijze waarop het in overeenstemming is met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het gemeentelijk of intergemeentelijk beleidsplan ruimte of de gemeentelijke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2^o, a).

Het gemeenteraadsbesluit maakt duidelijk op welke wijze de vrijgave van het woonreservegebied leidt tot een maatschappelijk gewenst en kwaliteitsvol ruimtegebruik als vermeld in artikel 1.1.4 en tot een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement op plaatsen waar die rendementsverhoging verantwoord is. In geval van de vrijgave van een samenhangend deel van een woonreservegebied motiveert het besluit dat de vrijgave geen hypotheek legt op de latere invulling of herbestemming van de overige delen van het woonreservegebied.

§2. Een gemeenteraadsbesluit als vermeld in artikel 5.6.11, §1, kan gepaste lasten opleggen om de omgevingskwaliteit van een woonreservegebied en zijn omgeving te verhogen. Die lasten kunnen onder meer betrekking hebben op het versterken van de landschappelijke inpasbaarheid en de groenblauwe dooradering, de vrijwaring of de verwezenlijking van gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijk groen, de integrale toegankelijkheid, klimaatbestendigheid, energetische optimalisatie, een kwaliteitsvolle verweving van functies, en zuinig en duurzaam ruimtegebruik. Zij kunnen geheel of gedeeltelijk de vorm aannemen van de storting van een bedrag dat bestemd wordt voor de uitvoering van de handelingen en werken, vermeld in dit lid.

De lasten, vermeld in het eerste lid, voldoen aan de bepalingen voor lasten als vermeld in artikel 75, 76 en 77 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Lasten als vermeld in het eerste lid worden overgenomen in omgevingsvergunningen in het woonreservegebied, of in overeenkomsten tussen de gemeente en de aanvrager van een omgevingsvergunning die voorafgaand aan de afgifte van een omgevingsvergunning worden gesloten.

§3. Een gemeenteraadsbesluit als vermeld in artikel 5.6.11, §1, bevat de conclusies van de op planniveau voorgeschreven milieubeoordelingen, geeft aan hoe die geïntegreerd zijn in het besluit, en geeft in voorkomend geval de monitoringsmaatregelen aan die in het kader van de uitgevoerde effectenbeoordelingen worden genomen.”.

Art. 11. In dezelfde codex wordt aan dezelfde onderafdeling 2 een artikel 5.6.13 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.6.13. De voorschriften en vermeldingen van een gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van een woonreservegebied kunnen worden gewijzigd met overeenkomstige toepassing van artikel 5.6.11 en 5.6.12.”.

Art. 12. In dezelfde codex wordt aan dezelfde afdeling 4 een onderafdeling 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

“Onderafdeling 3. Bijzondere regeling voor sociale woonorganisaties”.

Art. 13. In dezelfde codex wordt aan onderafdeling 3, ingevoegd bij artikel 12, een artikel 5.6.14 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.6.14. In woonreservegebieden kan de aanvraag door een sociale woonorganisatie van een omgevingsvergunning voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 16°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid worden ingewilligd als tegelijk aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, liggen niet in een overstromingsgebied als vermeld in artikel 1.1.2, 10°, a), 10), of in een afgebakend overstromingsgebied als vermeld in artikel 1.1.3, §2, 48°, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, en het project doorstaat de watertoets;
- 2° de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, palen aan woongebied, al dan niet met landelijk karakter, of aan een al ontwikkeld deel van een woonreservegebied;
- 3° de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, worden niet belast door een bouwverbod ingevolge het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen;
- 4° de aanvraag vormt geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale habitat- of vogelbeschermingszone, of komt ondanks het sociale karakter van de geplande activiteit niet in aanmerking voor een afwijking als vermeld in artikel 36ter, §5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- 5° de inrichtingsaspecten van het bouw- of verkavelingsproject zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijk ordening;
- 6° de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn in eigendom van de sociale woonorganisatie ingevolge een authentieke akte die uiterlijk op 31 maart 2021 verleden is.

Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op aanvragen door een sociale huisvestingsmaatschappij van een omgevingsvergunning voor de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, waarbij de sociale huisvestingsmaatschappij als enige opdrachtgever of verkavelaar optreedt, voor zover het voornoemde bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt op ten hoogste twintig procent van de gronden die eigendom zijn van de sociale huisvestingsmaatschappij in de gebieden, vermeld in het eerste lid.

De bepalingen van een ruimtelijk structuurplan kunnen niet worden ingeroepen om de afgifte van de vergunningen, vermeld in het eerste en het tweede lid, af te wijzen.”.

Art. 14. In dezelfde codex wordt aan dezelfde afdeling 4 een onderafdeling 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

“Onderafdeling 4. Regeling voor woonreservegebieden die al volledig of gedeeltelijk ontwikkeld zijn”.

Art. 15. In dezelfde codex wordt aan onderafdeling 2, toegevoegd bij artikel 14, een artikel 5.6.15 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.6.15. §1. Voor gronden in woonreservegebied gelegen binnen het niet-ervallen gedeelte van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of waarvoor een niet-ervallen vergunning voor groepswoningbouw is afgegeven, gelden de voorschriften van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, met dien verstande dat de eventuele verkavelingsvoorschriften blijven bestaan. De verkavelingsvoorschriften kunnen bijgesteld worden met toepassing van artikel 84, 85 en 86 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

§2. Voor gronden in woonreservegebied waarop een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning als vermeld in artikel 4.1.1, 7°, gevestigd is, gelden de voorschriften van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. In dat geval geldt echter dat bij ontstentenis van een gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van een woonreservegebied als vermeld in artikel 5.6.11, §1, geen omgevingsvergunningen afgegeven kunnen worden voor het verhogen van het aantal woonegelegenheden of voor vergunningsplichtige functiewijzigingen als vermeld in artikel 4.2.1, 6°. Dat verbod laat de mogelijkheden voor zorgwonen, vermeld in artikel 4.2.4, onverlet en geldt niet voor het opsplitsen van een bestaande woning in twee woonegelegenheden.

§3. Voor een kadastraal perceel in een woonreservegebied dat aan een voldoende uitgeruste weg ligt, gelden de voorschriften van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, op voorwaarde dat de oorspronkelijke oppervlakte van het woonreservegebied volgens het gewestplan al voor ten minste negentig procent geordend is door middel van een bijzonder plan van aanleg, door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan of het herkenbare onderdeel van een projectbesluit dat geldt als ruimtelijk uitvoeringsplan, door middel van niet-ervallen stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen of omgevingsvergunningen, of door middel van bestaande bebouwde woonpercelen. In dat geval geldt echter dat bij ontstentenis van een gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van een woonreservegebied als vermeld in artikel 5.6.11, §1, alleen omgevingsvergunningen afgegeven kunnen worden voor de realisatie van één woning of duplexwoning. Die beperking laat de mogelijkheden voor zorgwonen, vermeld in artikel 4.2.4, onverlet. Vergunningen kunnen worden geweigerd als de bebouwing van het perceel de ontsluiting van een achterliggend deel onmogelijk maakt of verhindert.”.

Art. 16. In dezelfde codex wordt aan dezelfde afdeling 4 een onderafdeling 5 toegevoegd, die luidt als volgt:

“Onderafdeling 5. Opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen”.

Art. 17. In dezelfde codex wordt aan onderafdeling 5, toegevoegd bij artikel 16, een artikel 5.6.16 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.6.16. §1. Gemeenten kunnen de bestemming, de inrichting of het beheer van het woonreservegebied vastleggen in een ruimtelijk uitvoeringsplan of in het herkenbare onderdeel van een projectbesluit dat geldt als ruimtelijk uitvoeringsplan.

§2. Voor gronden waarvoor op 1 januari 2040 geen gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van een woonreservegebied is genomen overeenkomstig artikel 5.6.11 en die evenmin een herbestemming hebben gekregen via een ruimtelijk uitvoeringsplan, stelt de Vlaamse Regering uiterlijk op 31 december 2043 een ruimtelijk uitvoeringsplan waarin het gebied begrepen is, definitief vast.”.

Art. 18. In dezelfde codex wordt aan dezelfde onderafdeling 5 een artikel 5.6.17 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.6.17. Voor de beoordeling van vorderingen of aanvragen tot planschadevergoeding die zijn ingeleid naar aanleiding van de planologische herbestemming van een woonreservegebied dat definitief vastgesteld is na de inwerkingtreding van artikel 5.6.10, §1, wordt, in afwijking van artikel 2.6.1, §2, de mate waarin het perceel in kwestie in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan in kwestie, vergeleken met de mate waarin dat perceel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen vóór de inwerkingtreding van artikel 5.6.10, §1. De bepalingen van artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3 zijn voor het overige onverminderd van toepassing.”.

Hoofdstuk 3. Overgangsbepalingen

Art. 19. Vanaf de inwerkingtreding van dit decreet kunnen in woonreservegebieden geen omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden of voor stedenbouwkundige handelingen verleend worden op grond van een principieel akkoord of onder verwijzing naar de voorschriften van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, of onder verwijzing naar de bijzondere gewestplanvoorschriften voor reservegebied voor woonwijken, woonreservegebied of woonaanslijdingsgebied.

In afwijking van het eerste lid worden aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of voor stedenbouwkundige handelingen die in eerste bestuurlijke aanleg op ontvankelijke en volledige wijze zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van dit decreet, beoordeeld op grond van de regels die golden vóór de inwerkingtreding van dit decreet, voor zover die aanvragen verwijzen naar de voorschriften van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, of naar de bijzondere gewestplanvoorschriften voor reservegebied voor woonwijken, woonreservegebied of woonaanslijdingsgebied.

In afwijking van het eerste lid kunnen aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of voor stedenbouwkundige handelingen worden ingewilligd op grond van een bestaand principieel akkoord, op voorwaarde dat die aanvragen in eerste bestuurlijke aanleg op ontvankelijke en volledige wijze zijn ingediend binnen een jaar na de inwerkingtreding van dit decreet.

Art. 20. Aanvragen voor een principiële akkoord die zijn ingediend met toepassing van de regelgeving die gold vóór de inwerkingtreding van dit decreet en waarover de deputatie op de datum van de inwerkingtreding van dit decreet nog geen beslissing heeft genomen, worden van rechtswege geacht te zijn geweigerd.

Wilfried VANDAELE
Koen VAN DEN HEUVEL
Steven COENEGRACHTS
Inez DE CONINCK
Tinne ROMBOOTS
Andries GRYFFROY