



Vlaams  
Parlement

ingediend op **577** (2020-2021) – Nr. 3  
19 april 2021 (2020-2021)

## **Amendementen**

op het 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

Documenten in het dossier:  
**577** (2020-2021) – Nr. 1: Voorstel van decreet  
– Nr. 2: Advies van de Raad van State

**AMENDEMENT Nr. 1****voorgesteld door Mieke Schauvliege**

Artikel 7

**In de voorgestelde tekst van artikel 5.6.10, §1, punt 1° schrappen.**

## VERANTWOORDING

Het vrijgavebesluit is een volledig nieuw instrument in de ruimtelijke ordening. Artikel 9 van voorliggend voorstel van decreet bepaalt dat het vrijgavebesluit op "verordenende wijze de ordening van het gebied op het vlak van toegestane functies, inrichting en beheer bepaalt". Daarmee heeft het vrijgavebesluit in principe dezelfde rechtsgevolgen als een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Dit roept wel wat onduidelijkheden op inzake de relatie met de omgevingsvergunning en met bestaande verordenende instrumenten, wat nefast is voor de rechtszekerheid. Het instrument wordt immers niet gedefinieerd onder de beoordelingsgronden in artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voor de omgevingsvergunning. Het is niet duidelijk of de verordenende bepalingen ook bestemmingsvoorschriften kunnen inhouden, bijvoorbeeld om een deel van het woonreservegebied te vrijwaren van bebouwing. Omdat een vrijgavebesluit net als een uitvoeringsplan een verordenend instrument wil zijn, wordt ook niet gemotiveerd waarom de procedure en de vormvereisten verschillen van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Er zijn immers wezenlijke verschillen op vlak van de vormvereisten (moet bijvoorbeeld een vrijgavebesluit een bestaande toestand bevatten?), als op vlak van de procedure (zo wordt bijvoorbeeld voor een vrijgavebesluit een openbaar onderzoek van 30 dagen georganiseerd, terwijl het openbaar onderzoek van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 60 dagen in beslag neemt). Voor de woonreservegebieden geldt bovendien dat zowel de piste via het vrijgavebesluit als de piste via het gemeentelijk uitvoeringsplan kan gekozen worden om het gebied in ontwikkeling te brengen. Bij ontstentenis aan duidelijke criteria waarom voor één van beide dient gekozen te worden, kan dit leiden tot ongelijke behandeling en bestuurlijke willekeur. Het is daarom beter om het vrijgavebesluit te modelleren naar het planologisch attest, waarbij een gunstig besluit de overheid verplicht een planningsinitiatief te nemen.

Dit amendement dient te worden gelezen in samenhang met amendement nr. 3.

**AMENDEMENT Nr. 2****voorgesteld door Mieke Schauvliege**

Artikel 7

**In de voorgestelde tekst van artikel 5.6.10, §1, punt 2° schrappen.**

## VERANTWOORDING

Als sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) zonder vrijgavebesluit woonreservegebieden kunnen ontwikkelen bestaat het risico dat woonreservegebieden die omwille van beleidsmatige bepalingen niet ontwikkeld kunnen worden door private eigenaars net in handen zullen komen van SHM's. Er is dus een gevaar dat er vele nieuwe sociale woningen en kavels zullen komen, op locaties waar ontwikkeling beleidsmatig net het minst gewenst is. De meest kwetsbare groepen zijn bovendien het meest afhankelijk van goede voorzieningen in de nabijheid en openbaar vervoer. Dit zou zowel vanuit sociaal oogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt onwenselijk zijn. De toets voor de vrijgave wordt daarom best verplicht voor alle woonreservegebieden, ongeacht de aard van de aanvrager.

Er kan wel overwogen worden om het voorstel om elk vrijgavebesluit te laten resulteren in een uitvoeringsplan (en de planbaten) achterwege te laten voor SHM's. Voor woonreservegebieden in eigendom van SHM's dient een planologisch initiatief gestimuleerd te worden om deze gronden te ruilen met ruimtelijk geschikte bouwmogelijkheden voor deze doelgroep.

Zie ook de amendementen nr. 7 en 8.



**AMENDEMENT Nr. 3****voorgesteld door Mieke Schauvliege**

Artikel 9

**In de voorgestelde tekst van artikel 5.6.11, §1, het tweede lid vervangen door wat volgt:**

*"Het gemeenteraadsbesluit verbindt de gemeente tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan binnen een termijn van één jaar."*

VERANTWOORDING

Dit amendement dient te worden gelezen in samenhang met amendement nr. 1.

**AMENDEMENT Nr. 4****voorgesteld door Mieke Schauvliege**

Artikel 9

**In de voorgestelde tekst van artikel 5.6.11, §1, derde lid, de zinsnede „of een voldoende publiek bekendgemaakte beleidsmatige gewenste ontwikkeling als vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2°, a)” schrappen.**

VERANTWOORDING

Het instrument 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' (BGO) was tot op heden enkel van toepassing op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in het kader van een omgevingsvergunning en duidelijk niet voor het beoordelen van plannen. Het is daarmee niet duidelijk of een lokaal bestuur een beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan afkondigen, die indruist tegen bepalingen van een bestaand structuurplan om zodoende een gebied te kunnen vrijgeven. Dat zou voor rechtsonzekerheid kunnen zorgen.

Daarnaast maakt het gebruik van de BGO als motivatie het gemakkelijker voor lokale besturen om een woonreservegebied aan te snijden. Dit laat veel marge voor ontwikkelingen die niet passen binnen de principes van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Zonder beperkende maatregelen van bovenlokale besturen en duidelijke criteria en voorwaarden kunnen we verwachten dat er meer woonuitbreidingsgebied zal worden aangesneden dan wenselijk. De ontwikkelingsdruk op woonreservegebieden is overigens net het grootste in landelijke regio's, waar het aanbieden van goedkopere bouwgronden als instrument wordt gezien voor het aantrekken of behouden van jonge gezinnen, en vaak op plaatsen die minder goed ontsloten zijn door openbaar vervoer en voorzieningen. De huidige schorsingsmogelijkheden van zowel de provincie als het gewest lijken dan erg beperkt om voldoende sturend te kunnen optreden.

Dit amendement dient te worden gelezen in samenhang met amendement nr. 5.



**AMENDEMENT Nr. 5****voorgesteld door Mieke Schauvliege**

Artikel 10

**In de voorgestelde tekst van artikel 5.6.12, §1, eerste lid, de zinsnede "of de gemeentelijke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2°, a)" schrappen.**

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 4.

**AMENDEMENT Nr. 6****voorgesteld door Mieke Schauvliege**

Artikel 10

**Aan de voorgestelde tekst van artikel 5.6.12 een paragraaf 4 toevoegen, die luidt als volgt:**

*"§4. Een gemeenteraadsbesluit als vermeld in artikel 5.6.11, §1, bevat concrete maatregelen die, ter compensatie van aansnijding, overtollig juridisch woonaanbod buiten kernen herbestemmen."*

VERANTWOORDING

Hoewel er globaal gezien voor Vlaanderen geen behoefte is om woonreservegebied te ontwikkelen kan de aansnijding van het woonreservegebied een meer duurzame oplossing bieden dan de aansnijding van verspreid woonaanbod buiten de kernen. Lokale besturen moeten dan wel geloofwaardige argumenten kunnen geven en geloofwaardige maatregelen kunnen uitvaardigen in de goedkeuring van een vrijgavebesluit die de aansnijding van verspreid woongebied kunnen beperken door de afbouw van het juridische aanbod.

**AMENDEMENT Nr. 7****voorgesteld door Mieke Schauvliege**

Artikel 12

**Dit artikel schrappen.**

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 2.



**AMENDEMENT Nr. 8****voorgesteld door Mieke Schauvliege**

Artikel 13

**Dit artikel schrappen.**

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 2.

**AMENDEMENT Nr. 9****voorgesteld door Mieke Schauvliege**

Artikel 15

**Paragraaf 3 schrappen.**

VERANTWOORDING

Deze bepaling voorziet in de rechtstreekse aansnijding van woonreservegebied voor individuele woningbouw, en dit voor elk kadastraal perceel langs een voldoende uitgeruste weg. Dit is een versoepeling in vergelijking met de huidige juridische toestand. De versoepeling betreft ook het afschaffen van het zonevreemd statuut van woningen in woonreservegebieden. Deze generieke versoepeling en regularisatie zonder opmaak van een ruimtelijk structuurplan en zonder garanties inzake respect voor de plan-MER-regelgeving (MER: milieueffectrapport) en zonder openbaar onderzoek is geen goede zaak. Het is zeer de vraag of dit de toets met de Europeesrechtelijke regels en de Belgische Grondwet zal doorstaan.

Woonreservegebieden die voor 90% geordend zijn kunnen bovendien een openruimtefunctie hebben of een functie als recreatie. In dat geval zou het hypothetisch mogelijk zijn om een gebied dat voor 90% wordt omvat door een RUP of een bijzonder plan van aanleg (BPA) met een openruimtebestemming toch verder te bebouwen.

**AMENDEMENT Nr. 10****voorgesteld door Mieke Schauvliege**

Artikel 17

**In de voorgestelde tekst van artikel 5.6.16, §2, op de eerste regel het jaartal "2040" vervangen door het jaartal "2030".**

VERANTWOORDING

Vanuit de ervaring met grootschalige planningsoperaties zoals de afbakeningsplannen van de stedelijke gebieden en de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS) lijkt het niet realistisch te veronderstellen dat dit planproces op drie jaar zal beëindigd zijn, laat staan dat een volgende regering voldoende middelen zal kunnen vrijmaken voor de compenserende vergoedingen. Het valt aan te bevelen om het planningsproces reeds vroeger aan te vatten, alsook om de nodige middelen voor de planschade nu reeds systematisch op te sparen.



**AMENDEMENT Nr. 11****voorgesteld door Mieke Schauvliege**

Artikel 18

**Dit artikel schrappen.**

## VERANTWOORDING

Lokale besturen die de woonreservegebieden willen vrijwaren van bebouwing lopen behoorlijke financiële risico's. Zo kunnen ze ervoor opteren om het woonreservegebied te herbestemmen via een planologisch initiatief (RUP). Maar omdat de planschade echter ten laste komt van het initiatiefnemende bestuur kan dit grote financiële consequenties hebben, zeker nu het Instrumentendecreet de planschaderegeling wenst op te trekken naar 100% van de venale waarde. Op dit moment is nog niet geweten hoe de schattingen van de landcommissies zullen bepaald worden. Wanneer ook de planschade berekend zal worden op basis van de bouwmogelijkheden van het perceel voor de inwerkingtreding van voorliggend voorstel van decreet, zal dat het berekenen van een objectieve waarde in de toekomst erg bemoeilijken. Zo zal men bijvoorbeeld over 20 jaar in 2040 een marktprijs moeten schatten voor woonreservegebied, op basis van de bouwmogelijkheden (ontwikkelingskans) en de afgeleide waarden uit 2021. Technisch is dat bijzonder complex, zelfs als de nodige informatie inzake patrimoniumdocumentatie aanwezig zou zijn. De complexiteit maakt dat de financiële last in grote mate onvoorspelbaar is voor lokale besturen.

Gezien de verhoogde planschadekosten valt het te verwachten dat vele lokale besturen ervoor zullen opteren om het gebied, ook al is het slecht gelegen, in reserve te houden. Ze kunnen dan wachten op een Vlaams planologisch initiatief vanaf 2040. Nochtans is deze optie ook niet zonder financiële en juridische risico's.

De toelichting vermeldt zijdelings dat eigenaars mogelijks zullen gebruikmaken van artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek (BW) om zo alsnog een schadevergoeding te eisen buiten de planschaderegeling om. Volgens de toelichting zal de ontvankelijkheid moeten bepaald worden door een rechter. Dat vormt een grote onzekerheid in voorliggend voorstel van decreet met mogelijks zeer grote gevolgen. Het mag duidelijk zijn dat na de eerste uitspraak van een burgerlijke rechter in het voordeel van een eigenaar deze optie geen enkele aantrekkingskracht meer zal hebben.

**AMENDEMENT Nr. 12****voorgesteld door Mieke Schauvliege**

Hoofdstuk 4 (nieuw)

**Een hoofdstuk 4, dat bestaat uit een artikel 21, invoegen, dat luidt als volgt:***"Hoofdstuk 4. Inwerkingtredingsbepaling**Art. 21. Dit decreet treedt pas in werking nadat de Vlaamse Regering duidelijke en dwingende afwegingskaders, vertrekkende vanuit de principes van de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, heeft vastgesteld, op basis waarvan de gemeenteraad een afweging kan maken."*

## VERANTWOORDING

Voorliggend voorstel van decreet vindt zijn verantwoording in de strategische visie en doelstellingen van het BRV en de nodige bouwshift, maar er zijn tot op heden nog geen beleidskaders vastgesteld die deze visie en doelstellingen operationaliseren. Deze zijn nochtans noodzakelijk voor de correcte uitvoering van voorliggend voorstel van decreet. Zonder deze beleidskaders is het voor lokale besturen onmogelijk om een onderbouwde beleidskeuze te maken over het al dan niet aansnijden van woonreservegebieden die voldoet aan de strategische doelstellingen van het BRV. Zonder deze beleidskaders is het onmogelijk om de onderlinge samenhang tussen diverse ontwikkelingsperspectieven te bewaken. Zo moet de

ambitie inzake 'het stimuleren van wonen nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknopen en voorzieningen' worden afgestemd op de doelstellingen inzake ruimtelijk rendement, robuuste open ruimte en netwerk van groenblauwe aders. Het beleidskader Wonen zal bijvoorbeeld meer duidelijkheid moeten verschaffen inzake strategische uitgangspunten zoals:

- a) Hoe moet de vraag naar bijkomende woningen ruimtelijk verdeeld worden?
- b) Op welke locaties kunnen woningen gebouwd worden (inbreiden versus uitbreiden, goed versus slecht gelegen locaties)?
- c) Welke woningtypologieën en -dichtheden zijn gewenst?
- d) Hoe worden deze ruimtelijk gedifferentieerd?

Kortom, deze beleidskaders zijn essentieel en moeten eerst beschikbaar zijn vooraleer voorliggend voorstel van decreet in voege kan treden.

