

ingediend op **577** (2021-2022) – Nr. 4
30 mei 2022 (2021-2022)

Amendement

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** (2021-2022) – Nr. 1: Voorstel van decreet
- Nr. 2: Advies van de Raad van State
- Nr. 3: Amendementen

AMENDEMENT Nr. 13

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

De tekst van het voorstel van decreet vervangen door wat volgt:

"Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. *Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.*

Hoofdstuk 2. Wijziging van de regeling met betrekking tot woonreservegebieden in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009

Art. 2. *Aan artikel 1.1.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, 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 2.6.1, §2, van dezelfde codex wordt de zinsnede ", of voor een gemeenteraadsbesluit tot gehele of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied als vermeld in artikel 5.6.11" toegevoegd.*

Art. 4. *Aan artikel 5.1.1, §1, eerste lid, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 25 april 2014, 8 december 2017 en 26 april 2019, 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, en de voorwaarden en eventuele lasten van het vrijgavebesluit."

Art. 5. *In titel V, hoofdstuk VI, afdeling 1, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 16 juli 2010, 23 december 2011, 25 april 2014 en 18 december 2015, wordt onderafdeling 4, die bestaat uit artikel 5.6.4 tot en met 5.6.6, opgeheven.*

Art. 6. *Aan titel V, hoofdstuk VI, van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 26 april 2019, wordt een afdeling 4 toegevoegd, die luidt als volgt:*

"Afdeling 4. Woonreservegebieden"

Art. 7. *In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 11 februari 2022, wordt aan afdeling 4, toegevoegd bij artikel 6, een onderafdeling 1 toegevoegd, die luidt als volgt:*

"Onderafdeling 1. Algemene bepaling"

Art. 8. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 11 februari 2022, wordt aan onderafdeling 1, toegevoegd bij artikel 7, 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, met toepassing van de voorwaarden en eventuele lasten van dat vrijgavebesluit;
- 2° op grond van de bepalingen, vermeld in artikel 5.6.14;
- 3° 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. 9. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 11 februari 2022, wordt aan dezelfde afdeling 4 een onderafdeling 2 toegevoegd, die luidt als volgt:

"Onderafdeling 2. Gemeentelijke besluitvorming".

Art. 10. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 11 februari 2022, wordt aan onderafdeling 2, toegevoegd bij artikel 9, 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 en ruimtelijk afzonderbaar onderdeel van het woonreservegebied.

§2. Het al dan niet vrijgeven van een woonreservegebied of een deel ervan wordt beoordeeld aan de hand van:

- 1° de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk of intergemeentelijk beleidsplan ruimte, of een ontwerp daarvan;
- 2° de bepalingen van het provinciaal beleidsplan ruimte en het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, of een ontwerp daarvan;
- 3° de principes en doelstellingen vermeld in artikel 1.1.4;
- 4° de waterhuishouding, in het bijzonder de vrijwaring van het waterbergend vermogen waar dit relevant is;
- 5° het bindend sociaal objectief van de gemeente zoals bepaald overeenkomstig hoofdstuk 2 van titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en de voortgang van de realisatie ervan.

Wordt de vrijgave van een deel van een woonreservegebied overwogen, dan wordt bovendien nagegaan of die vrijgave geen hypotheek legt op de latere invulling of herbestemming van de overige delen van het woonreservegebied.

De gemeenteraad kan een woonreservegebied slechts volledig of gedeeltelijk vrijgeven als dat in overeenstemming is met het geldende gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk of intergemeentelijk ruimtelijk beleidsplan.

Als de gemeenteraad een woonreservegebied gedeeltelijk vrijgeeft, dan geeft zij de redenen aan waarom niet het volledige maar slechts het betrokken gedeelte van het woonreservegebied wordt vrijgegeven. Zij toont daarbij ook aan dat het een samenhangend en ruimtelijk afzonderbaar gedeelte betreft, waarvan de vrijgave geen hypotheek legt op de latere invulling of herbestemming van de overige delen van het woonreservegebied.

§3. Een gemeenteraadsbesluit dat een woonreservegebied volledig of gedeeltelijk vrijgeeft, bepaalt de voorwaarden voor een ruimtelijk kwalitatieve ontwikkeling van het vrijgegeven gebied. Deze voorwaarden hebben minstens betrekking op de woningtypologie en -dichtheid, op de vermenging van functies en op de groenvoorzieningen en de waterhuishouding. Het vrijgavebesluit en de voorwaarden gelden als ordening in de zin 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 voorwaarden, vermeld in het eerste lid, garanderen een hoog ruimtelijk rendement en een zuinig ruimtegebruik door een minimale groepering van de woningen en door gedeelde voorzieningen.

§4. Een gemeenteraadsbesluit dat een woongebied volledig of gedeeltelijk vrijgeeft, 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 tot en met 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.

§5. Een gemeenteraadsbesluit dat een woongebied volledig of gedeeltelijk vrijgeeft, 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, het laatst gewijzigd bij het decreet van 11 februari 2022, wordt aan dezelfde onderafdeling 2 een artikel 5.6.12 toegevoegd, dat luidt als volgt:*

"Art. 5.6.12. §1. Het college van burgemeester en schepenen neemt het initiatief voor de gehele of gedeeltelijke 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 een aanvraag tot overleg over een gehele of gedeeltelijke vrijgave. 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 college van burgemeester en schepenen nodigt het departement en de instanties die zijn aangewezen krachtens artikel 7.4.4/1, §4, eerste lid, uit voor het overleg.

Het verslag van het overleg 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, rekening houdende met de criteria en vereisten van artikel 5.6.11.

§2. Het verslag van het overleg wordt per beveiligde zending aan de aanvrager bezorgd.

§3. Als het college van burgemeester en schepenen van oordeel is dat het woonreservegebied volledig of gedeeltelijk kan worden vrijgegeven, dan stelt de gemeenteraad een besluit tot vrijgave voorlopig vast, met inbegrip van de beoogde voorwaarden en eventuele lasten als vermeld in artikel 5.6.11, §3 en §4, en de norm, vermeld in artikel 5.97 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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

- 1° het openbaar onderzoek duurt zestig dagen;*
- 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 zestig 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 na 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 de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk of intergemeentelijk beleidsplan ruimte;
- 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 substantiële vormvereisten of de vereisten van artikel 5.6.11.

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 ten opzichte van 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 het 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.

§9. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen met betrekking tot:

- 1° de vorm en inhoud en de wijze van indienen van een aanvraag tot overleg over een gehele of gedeeltelijke vrijgave;
- 2° de uitnodiging tot dergelijk overleg;
- 3° de uitwisseling van dossierstukken en adviesvragen en adviezen.”.

Art. 12. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 11 februari 2022, wordt aan dezelfde onderafdeling 2 een artikel 5.6.13 toegevoegd, dat luidt als volgt:

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

Art. 13. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 11 februari 2022, wordt aan dezelfde afdeling 4 een onderafdeling 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

“Onderafdeling 3. Regeling voor woonreservegebieden die al volledig of gedeeltelijk ontwikkeld zijn”.

Art. 14. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 11 februari 2022, wordt aan onderafdeling 3, toegevoegd bij artikel 13, een artikel 5.6.14 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.6.14. 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.”.

Art. 15. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 11 februari 2022, wordt aan dezelfde afdeling 4 een onderafdeling 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

“Onderafdeling 4. Opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen”.

Art. 16. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 11 februari 2022, wordt aan onderafdeling 4, toegevoegd bij artikel 15, een artikel 5.6.15 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.6.15. 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.

Voor gronden waarvoor op 1 januari 2040 geen gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van een woonreservegebied is genomen overeenkomstig artikel 5.6.11 en 5.6.12 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.”.

Hoofdstuk 3. Wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 17. *In artikel 5.97, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen, wordt tussen de woorden "een halve hectare" en "bepalen" de zinsnede "en gemeenteraadsbesluiten die een woonreservegebied of een deel ervan ten belope van minstens een halve hectare vrijgeven voor wonen," ingevoegd.*

Hoofdstuk 4. Overgangsbepalingen

Art. 18. *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. 19. *Aanvragen voor een principieel 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."*

VERANTWOORDING

1. Inleiding

Op 9 december 2020 dienden de indieners van voorliggend amendement een voorstel van decreet in tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, wat de woonreservegebieden betreft (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 577/1). Er werd een advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State over gevraagd, dat ontvangen werd op 11 februari 2021 (*Parl.St.* VI. Parl. 2020-21, nr. 577/2). Er werd over de tekst eveneens een standpunt gevraagd van een aantal instanties en experts die zich hadden uitgesproken over het ontwerp van Instrumentendecreet dat parallel met het voorstel van decreet Woonreservegebieden in behandeling is. Het gaat om standpunten van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG), de Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP), de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed (SARO), de Vlaamse Raad van het Notariaat (VlaNot) en de heren T. Coppens en T. De Waele, respectievelijk hoogleraar aan de afdeling Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de Universiteit Antwerpen en docent Ruimtelijke orderings- en omgevingsrecht aan de UGent en de VUB.

De diverse adviezen en standpunten nopen tot aanpassing van de voorgestelde tekst. Dat is de reden voor dit amendement. Omdat we voorstellen de tekst op diverse plaatsen bij te stellen, en omdat door invoeging of schrapping van bepalingen ook de nummering van de artikelen wijzigt, is geopteerd voor een amendement dat de eerder voorgestelde tekst integraal vervangt.

Om het raadplegen van de parlementaire voorbereiding in functie van de onderbouwing en de uitlegging van de tekst werkbaar te houden, is er vervolgens ook voor geopteerd om de algemene toelichting en de artikelsgewijze toelichting van het oorspronkelijke voorstel van decreet in de verantwoording bij dit amendement te hernemen veeleer dan er louter naar te verwijzen. De hernomen toelichtende tekst is weliswaar op verschillende plaatsen aangepast en er zijn delen weggelaten, telkens overeenkomstig de ingrepen aan de decretale tekst zelf. Er zijn her en der ook toevoegingen gebeurd, als extra onderbouwing of als antwoord op vragen geformuleerd in de adviezen. De artikelsgewijze bespreking is vanzelfsprekend ook aangepast aan de henummering van de artikelen in de decretale tekst.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke voorstel van decreet zijn de volgende:

- 1° een duidelijker onderscheid tussen de decretale bepalingen over het concept van een vrijgavebesluit en de inhoudelijke krijtlijnen daarvoor enerzijds, en de decretale bepalingen over de procedurele behandeling en afhandeling van een initiatief tot vrijgave anderzijds;
- 2° het op punt stellen van de inhoud van een vrijgavebesluit (geen "voorschriften" maar voorwaarden gekoppeld aan de vrijgave, en eventueel lasten);
- 3° het schrappen van de in het voorstel van decreet opgenomen bepalingen die stelden dat het beleid van een gemeente ten aanzien van de woonreservegebieden op haar grondgebied vorm kon krijgen in een document met "beleidsmatig gewenste ontwikkelingen";
- 4° het schrappen van de uitzonderingsregeling voor sociale woonorganisaties enerzijds en het toevoegen van de voortgang met betrekking tot het zogenaamde bindend sociaal objectief van de gemeente als beoordelingscriterium voor het al dan niet vrijgeven van een woonreservegebied anderzijds;
- 5° het schrappen van de in het voorstel van decreet opgenomen regeling die toeliet vergunningen af te leveren voor het bebouwen van zogenaamde "restpercelen", en van de regeling voor bestaande woningen in niet-geordend woonreservegebied;
- 6° een alternatieve formulering voor de regeling die er voor moet zorgen dat planschade-eisen voor herbestemde woonreservegebieden niet afgewezen worden op grond van het feit dat voor woonreservegebieden geen rechtstreekse omgevingsvergunning meer kan afgeleverd worden.

Elk van deze wijzigingen wordt hieronder meer in detail toegelicht, in de algemene toelichting of in de artikelsgewijze toelichting.

2. Algemene toelichting

2.1. 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 infrastructuren 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 hectare 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 'groepswooningbouw' 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 decreetale 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 allerminst 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.

2.2. 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). Een besluit tot vrijgave bepaalt de voorwaarden waaraan de ontwikkeling van het gebied kan gebeuren. Het kan ook lasten opleggen. Naast de woonfunctie zijn in een vrij te geven woonreservegebied ook verweefbare functies, publieke ruimte en groenvoorzieningen toegelaten. 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 via de voorwaarden en eventuele lasten een kwalitatieve en duurzame inrichting van het gebied vanuit de kernkwaliteiten voor ruimtelijke ontwikkeling die zijn opgenomen in de strategische visie van het BRV. De voorgestelde decretale bepalingen maken heel duidelijk dat voorstellen tot aansnijding conform de meest actuele ruimtelijke visie moeten zijn: het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk beleidsplan ruimte, 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 specifieke verplichtingen over de berekening van de woonbehoefte opgelegd voor de eventuele vrijgave van een (deel van een) woonreservegebied. Aangezien echter de woonuitbreidingsgebieden een reservekarakter hebben (cf. supra), is het logisch dat de ruimte-inname verantwoord en onderbouwd wordt, ook in het licht van de verhouding tussen vraag en aanbod. Ook de VVSG en T. Coppens pleitten er in hun advies voor om het bestaan van aanbod op beter of even goede plekken in woongebied elders in de gemeente, mee te kunnen nemen in de afweging van de vrijgave. Sowieso zal het ruimtelijk structuurplan of het ruimtelijk beleidsplan, waarmee een vrijgave conform moet zijn, ingegaan zijn op het vraagstuk van de woonbehoefte.

De voorgestelde wijziging verhindert de rechtstreekse aansnijding van nog onbebouwde gronden zonder voorafgaande afgewogen uitspraak over een woonreservegebied. Aansnijdingen via een principieel akkoord of rechtstreekse aanvragen voor verkavelingen of groepswooningbouwprojecten 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 voor overleg 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 het opleggen van de nodige voorwaarden) 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 opname van voorwaarden en eventuele lasten in een gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van een woonreservegebied is een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling mogelijk, waardoor de ontwikkeling niet beperkt blijft tot monotone groepswooningbouw. Daardoor kunnen meer kwalitatieve invullingen met onder meer ook maatschappelijke functies en ruime groenvoorzieningen worden gerealiseerd; zo nodig worden reeds in het vrijgavebesluit lasten opgelegd;
- 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 groepswooningbouw, net vanuit de overweging dat stééds (ook bij groepswooningbouw) "enige ordening van het gebied door de bevoegde overheid" noodzakelijk is (RvVb 5 februari 2019, nr. A/1819/0563). Het systeem met vrijgave, met de nodige voorwaarden en desgevallend lasten, geeft ook de eigenaars duidelijkheid.

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. Er wordt immers niet herbested; de regeling voorziet slechts in een specifieke procedure voor ontwikkeling door middel van een vrijgavebesluit.

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 voorwaarden 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 en afzonderbaar 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 overleg over de vrijgave. Als dat overleg 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 beoordeelt de eventuele vrijgave op basis van de eigen beleidsvisie, de doelstellingen verwoord in artikel 1.1.4, VCRO, de bepalingen van het provinciaal en Vlaams beleidsplan ruimte (of een ontwerp ervan), de waterhuishouding en de stand van zaken met betrekking tot het bindend sociaal objectief in de gemeente. De eindbeslissing moet in overeenstemming zijn met de gemeentelijke ruimtelijke beleidsalternatieven, die zijn opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het beleidsplan ruimte.

In het oorspronkelijke voorstel van decreet was opgenomen dat de beslissing over de vrijgave ook kon steunen op beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Deze clausule wordt geschrapt, omdat het niet de bedoeling kan zijn om via een beslissing "beleidsmatig gewenste ontwikkeling" af te wijken van bepalingen in een ruimtelijk structuurplan of een ruimtelijk beleidsplan. In antwoord op vragen van de Raad van State hangende de adviesvraag over het voorstel van decreet (*Parl.St.* VI. Parl. 2020-21, nr. 577/2, p. 15-16) werd reeds benadrukt dat de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in kwestie niet in strijd kunnen zijn met het ruimtelijk structuurplan of het ruimtelijk beleidsplan. Eerder dan de verhouding tussen de decretaal geregelde instrumenten enerzijds en een document met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen anderzijds te duiden in de toelichting of verantwoording van de voorgestelde decreetstekst (zoals door de Raad van State gesuggereerd), kiezen we ervoor om de clausule te schrappen, omdat ze meer vragen oproept dan ze beantwoordt.

De schrapping van de clausule strookt met het advies van de SARO. Ook de VVSG en T. De Waele hadden in hun advies over het voorstel van decreet overigens vragen gesteld bij "beleidsmatig gewenste ontwikkelingen" als basis voor beslissingen over de vrijgave van woonreservegebieden. VVSG pleitte ervoor de ontwerpregelgeving zo aan te passen dat de 'stolp' enkel van een gebied af kan als de gemeente daadwerkelijk over een recente visie beschikt, verwoord in een ruimtelijk beleidsplan of herzien structuurplan, telkens gestaafd met een woonbehoeftestudie. De thans voorgestelde tekst gaat niet zover als zou een recente herziening van het structuurplan vereist zijn als de gemeente nog niet beschikt over een ruimtelijk beleidsplan. Wel wordt gesteld dat vrijgave slechts mogelijk is conform het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dan wel het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan. Daarbij kan nog worden vermeld dat een beslissing om een gebied niet vrij te geven mogelijk is ook al zou een (ouder) gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de ontwikkeling toelaten. De thans voorgestelde tekst bevat immers nog een aantal andere beoordelingscriteria die belangrijk zijn naast de conformiteit met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dan wel het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan, zoals bijvoorbeeld een toetsing aan de doelstellingen van artikel 1.1.4, VCRO, en aan de hogere ruimtelijke beleidsplannen.

Het gemeenteraadsbesluit is onderworpen aan een schorsings- en vernietigingstoezicht door de Vlaamse Regering, waarbij het besluit getoetst wordt op de overeenstemming ervan met de decretaal voorgeschreven toetsingskaders en substantiële vormvereisten.

III. BIJZONDERE REGELING VOOR SOCIALE WOONORGANISATIES – SCHRAPPING

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 parlementaire voorbereiding van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid bevatte een verantwoording in het licht van het gelijkheidsbeginsel, dat impliceert dat onderscheiden behandelingen van (woon)actoren (alleen) mogelijk zijn als ze gestoeld zijn op een objectief en pertinent onderscheidingscriterium (*Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2012/1, p. 79 en 546*).

In het oorspronkelijke voorstel van decreet werd voorgesteld om de betrokken uitzonderingsregeling te behouden, zij het beperkt tot gronden die op 31 maart 2021 al eigendom waren van de sociale woonorganisatie, dit om ruimtelijke 'spaarzaamheid' te bewerkstelligen.

In zijn advies over het voorstel van decreet stelt T. De Waele de uitzonderingsregel voor sociale woonorganisaties en in het bijzonder het feit dat zij niet onderworpen zouden worden aan de vereiste van een voorafgaand vrijgavebesluit, ernstig in vraag. Hij betoogt met name: "De vraag stelt zich of die voorkeursregeling niet te beschouwen is als staatssteun waarvoor een voorafgaande melding moet gebeuren bij de Europese Commissie. De vraag is des te pertinenter, nu 'sociale huisvesting' sedert juli 2020 – in tegenstelling tot voorheen – uitdrukkelijk is aangemerkt als een zogenaamde 'dienst van algemeen economisch belang' (DAEB) en op die manier wordt erkend dat sociale huisvestingsmaatschappijen 'diensten' verlenen, waarvan sommige van commerciële aard (zeker in de context van het realiseren van het bescheiden woonaanbod van het decreet grond- en pandenbeleid). (...). In het verlengde daarvan stelt zich overigens ook nog de vraag of – gelet op het feit dat nu vaststaat dat sociale huisvestingsmaatschappijen ook 'dienstenverleners' zijn – de ontworpen regeling kan worden ingekaderd in de vereisten van de Europese (Bolkestein-)Dienstenrichtlijn inzake het verbod op discriminatie en het aantonen van een noodzaak en een evenredigheid ten opzichte van de te bereiken doelstellingen (zie bijv., en met name, het belangrijke arrest HvJ EU, 30 januari 2018, C-360/15 en C-31/16). In het voorstel en de toelichting daarbij wordt daar met geen woord over gerept. In het bijzonder rijst de vraag of voor het onttrekken van de mogelijkheid aan private dienstverleners om in woonreservegebieden (een deel van het) bescheiden woonaanbod te creëren, ten voordele van de sociale woonorganisaties die wél die mogelijkheid behouden, wel een ruimtelijke verantwoording bestaat."

Ook de SARO, de VVSG, de VRP en T. Coppens adviseerden het behoud van een (aangepaste) uitzonderingsregeling voor sociale woonorganisaties negatief vanuit ruimtelijk-inhoudelijke redenen.

In het licht van deze overwegingen en adviezen opteren we ervoor om de uitzonderingsregeling voor sociale woonorganisaties te laten aflopen, in plaats van ze te continueren. Niets verhindert dat een sociale woonorganisatie een overleg tot vrijgave aanvraagt bij de gemeente, of dat het college van burgemeester en schepenen een vrijgaveprocedure initieert voor gronden die in eigendom zijn van een sociale huisvestingsmaatschappij. Doordat de stand van zaken met betrekking tot de realisatie van het bindend sociaal objectief in de betrokken gemeente mee kan spelen in de beoordeling van een vrijgave (zie de voorgestelde aanpassing inzake de beoordelingscriteria), kan specifieke aandacht gaan naar aanvragen (tot vrijgave) uitgaande van sociale woonorganisaties, maar ook van particuliere initiatiefnemers die inschrijven op de procedure Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO).

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

Bestaande niet-vervallen verkavelingsvergunningen 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. Hetzelfde geldt voor gronden die begrepen zijn in een vergund (en uitgevoerd) groepswoningbouwproject.

In het oorspronkelijke voorstel van decreet waren ook regelingen opgenomen voor gronden waarop een hoofdzakelijk vergunde woning gevestigd is (zonevreemd als niet gelegen in geordend woonuitbreidingsgebied) en voor zogenaamde restpercelen. Deze regelingen worden weggelaten in de met dit amendement voorgestelde tekst, omdat dergelijke regeling volgens de Raad van State in aanvaring komt met de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof inzake ingrepen in bestemmingsvoorschriften (*Parl.St. VI.Parl. 2020-21, nr. 577/2, p. 17*). De Raad ging specifiek in op de regeling rond de restpercelen en verwijst naar arrest nr. 145/2019 van 17 oktober 2019 van het Grondwettelijk Hof, dat stelt dat in de regel wijzigingen in bestemmingsvoorschriften worden doorgevoerd via de vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij inspraakmogelijkheden aanwezig zijn, zoals nader bepaald in hoofdstuk II Ruimtelijke uitvoeringsplannen, VCRO. Dezelfde argumentatie lijken ons op te gaan voor

een regeling die ingrijpt op de vergunningsmogelijkheden voor bestaande woningen in niet-geordend woonuitbreidingsgebied.

Ook T. De Waele had in zijn advies juridische (maar ook ruimtelijke) vraagtekens geplaatst bij de regeling met betrekking tot restpercelen. De Vlaamse Raad van het Notariaat (VlaNot) beoordeelde de regeling daarenboven als rechtsonzeker.

Merk op dat voor bestaande woningen in niet-geordend woonuitbreidingsgebied sowieso de zonevreemde basisrechten gelden, zoals geregeld in titel IV, hoofdstuk IV, afdeling 2, VCRO. Is de gemeentelijke overheid van oordeel dat er meer of andere mogelijkheden moeten gelden, dan moet een vrijgavebesluit of een planinitiatief worden overwogen. Dezelfde aanpak is aangewezen voor restpercelen. Het is daarbij denkbaar dat een gemeente een initiatief neemt voor meerdere restpercelen ineens, en bij uitbreiding voor restpercelen in meerdere woonreservegebieden.

De weglating van de regeling voor zogenaamde restpercelen is niet alleen te argumenteren vanuit juridische oogpunt, maar sluit ook aan bij het advies van de VVSG over het voorstel van decreet. VVSG pleitte ervoor om ook de (vergunning voor) bebouwing van restpercelen te laten voorafgaan door een uitdrukkelijke beslissing over de vrijgave.

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 vergunningsbeleid niet langer mogelijk. Het oorspronkelijke voorstel van decreet bevatte daarom een artikel dat stelde dat 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 (artikel 18 van het voorstel van decreet). Dit artikel was echter moeilijk leesbaar. In de met dit amendement voorgestelde tekst is gekozen voor een alternatieve oplossing met hetzelfde resultaat. Er wordt met name aan de bepaling in de VCRO die regelt wanneer principieel planschade verschuldigd is (artikel 2.6.1, §2, VCRO) een clausule toegevoegd die in planschade voorziet wanneer voorafgaand aan de herbestemming die een bouwverbod vestigt, een grond in aanmerking kwam voor een vrijgavebesluit in de zin van de thans voorgestelde regeling.

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 woonaanslijdingsgebied.

Het instrument van het principieel akkoord wordt geschrapt. Lopende aanvragen voor een principieel 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.

VII. RELATIE VAN DE VOORGESTELDE REGELING MET DE REGELING ROND WONINGBOUWGEBIEDEN UIT DE VLAAMSE CODEX WONEN VAN 2021

Conform artikel 2.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bakent de Vlaamse Regering onder meer 'woningbouwgebieden' af, waarin het Vlaamse Gewest de bouw van nieuwe woningen stimuleert via de uitkering van subsidies en tegemoetkomingen.

De SARO en de Raad van State stelden zich vragen bij de verhouding van de in het voorstel van decreet voorgestelde regeling met de aangehaalde aanduiding van de woningbouwgebieden.

Aan de Raad van State werd een verduidelijking verschaft waarvan de Raad suggereerde ze op te nemen in de parlementaire documenten. We hernemen die verduidelijking hieronder dan ook, zij het met weglating van een verwijzing naar het uitzonderingsregime voor sociale woonorganisaties waarvan de schrapping hierboven werd verantwoord.

Binnen de als 'woningbouwgebied' (of 'woonvernieuwingsgebied') aangeduide gebieden cf. artikel 23 van de Vlaamse Wooncode (thans artikel 2.36 van de Vlaamse Codex Wonen) kunnen inderdaad woonreservegebieden voorkomen in de zin van het voorstel van decreet. Binnen 'woningbouwgebieden' kunnen trouwens nog tal van andere bestemmingen (volgens de ruimtelijke plannen) voorkomen, zoals bestemmingen die in beginsel wonen toelaten als bestemmingen die open ruimte of groen willen vrijwaren. Heel wat lokale besturen hebben trouwens bijzondere plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen goedgekeurd, waarbij bepaalde delen van het grondgebied bijv. als buurtgroen, speelzone of sportgebied werden aangeduid. De aanduiding als 'woningbouwgebied' in uitvoering van artikel 23 van de Vlaamse Wooncode doet hier geen afbreuk aan (zie verder). De overlap van de 'woningbouwgebieden' met de woonreservegebieden gevat door de thans voorgestelde regeling vormt op zich geen probleem, nu artikel 2.36, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen stelt dat: "De woningbouwgebieden zijn de gebieden waar de bouw van woningen is toegestaan volgens de geldende bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw en die bovendien, volgens door de Vlaamse Regering nader vast te stellen criteria, deel uitmaken van de bebouwing in een bestaande woonkern, er nauw op aansluiten of binnen een redelijke afstand liggen ten opzichte van de aanwezige voorzieningen in een bestaande woonkern." Met andere woorden, voor de uitvoerbaarheid van de aanduiding als 'woningbouwgebied' is sowieso steeds vereist dat het geldende ruimtelijke ordeningsregime bebouwing toelaat. Het spreekt in dat verband bijvoorbeeld voor zich dat een aanduiding op een bepaald ogenblik als 'woningbouwgebied' van een gebied dat volgens de ruimtelijke ordeningsregels bebouwbaar is (bijv. woongebied), niet verhindert dat datzelfde gebied op een later tijdstip met toepassing van de ruimtelijke ordeningsinstrumenten herbestemd wordt en niet langer bebouwbaar is. De huisvestingsdoelstellingen binnen de woningbouwgebieden gelden immers voor zover de aansnijdbaarheid van het woonreservegebied vaststaat vanuit het domein van de ruimtelijke ordening, binnen de kaders getrokken door het voorstel van decreet (thans met voorstel van amendering, noot). Vermits het thans voorgestelde regime aansnijdingsmogelijkheden biedt voor woonreservegebieden en geen algemeen en permanent bouwverbod vestigt, kan niet gesteld worden dat het tegenstrijdig is dat een gebied tegelijk als woningbouwgebied is aangeduid krachtens de Vlaamse Codex Wonen, en tegelijk gevat is door de regelingen van het voorgeliggende voorstel. De Vlaamse Regering kan de lijst van de 'woningbouwgebieden', zoals destijds vastgelegd in uitvoering van artikel 23 van de Vlaamse Wooncode, steeds actualiseren. Bij de actualisatie van de lijst van woningbouwgebieden kan dan best rekening gehouden worden met de meest recente bestemming en met gemeentelijke opties nopens de woonreservegebieden.

1. Verantwoording 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. Merk op dat in het ontwerp Instrumentendecreet, dat parallel met het voorstel van decreet betreffende de woonreservegebieden in het Vlaams Parlement in behandeling is, ook gebruikgemaakt wordt van de verzamelterm

'woonreservegebieden'. Omdat voor de uitvoerbaarheid van diverse hoofdstukken van het Instrumentendecreet nog uitvoeringsbesluiten nodig zijn, in tegenstelling tot wat het geval is voor de voorgestelde decretale bepalingen inzake woonreservegebieden, zal het decreet met betrekking tot de woonreservegebieden vroeger of minstens gelijktijdig met het Instrumentendecreet in werking (kunnen) treden. Bijgevolg is het aangewezen de invoering van de verzamelterm 'woonreservegebieden' in de VCRO met voorliggend decreet te regelen.

Artikel 3

Artikel 2.6.1, §2, VCRO, stelt dat "planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1^o, of voor het verkavelen van gronden, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of voor het verkavelen van gronden." Om te vermijden dat een planschade-eis bij een herbestemming van woonreservegebied naar open ruimte afgewezen wordt met als argument dat reeds voor de herbestemming geen vergunning kon worden afgegeven bij gebreke aan vrijgavebesluit, is er nood aan een specifieke decretale bepaling voor dit soort herbestemmingen. Het oorspronkelijke voorstel van decreet bevatte hiertoe een bepaling (artikel 18 van het voorstel, zie ook de toelichting bij het voorstel) die evenwel moeilijk leesbaar was. Daarom is geopteerd voor een rechtstreekse toevoeging aan artikel 2.6.1, §2, VCRO. Er wordt met name een clause toegevoegd die (princiëel) in planschade voorziet wanneer voorafgaand aan de herbestemming die een bouwverbod vestigt, een grond in aanmerking kwam voor een vrijgavebesluit in de zin van de thans voorgestelde regeling.

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.

Artikel 4

Met het oog op duidelijke informatie is het belangrijk dat de gemeenteraadsbesluiten tot vrijgave van een woonreservegebied opgenomen worden in het gemeentelijk plannenregister, met inbegrip van de voorwaarden en eventuele lasten.

Artikel 5

De bestaande regeling die is opgenomen in titel V, hoofdstuk VI, afdeling 1, 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 6

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 7, 9, 13 en 15

Deze bepalingen voeren voor de leesbaarheid een aantal indelingen in.

Artikel 8

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 gronden in BPA's (bijzonder plan van aanleg), niet-vervallen verkavelingen of niet-vervallen vergunningen voor groepswoningbouw (zie artikel 14) en de overgangsbepalingen (zie artikel 18) – aan de (gemeentelijke) overheid toe om zich eerst over de wenselijkheid van de aansnijding van het gebied uit te spreken via een RUP of een 'vrijgavebesluit', rekening houdend met de ruimtelijke visie 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 opgesomde gevallen:

- 1° op grond van een voorafgaand gemeenteraadsbesluit ('vrijgavebesluit');
- 2° in vergunde niet-vervallen verkavelingen en binnen de perimeter van vergunde groepswoningbouwprojecten, waarbij de betrokken gronden voortaan beschouwd worden als "woongebied" (zie verder de bespreking van het nieuw voorgestelde artikel 5.6.14);
- 3° 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.

Artikel 10 en 11

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

De tekstonderdelen zijn herschikt ten opzichte van het oorspronkelijk voorstel van decreet, om een duidelijker onderscheid te bekomen tussen de inhoudelijke bepalingen enerzijds (wat en waarom van vrijgave) en de procedurele afhandeling van een vraag of initiatief tot vrijgave anderzijds.

Het nieuw voorgestelde artikel 5.6.11, VCRO, (artikel 10 van het wijzigend decreet) regelt het concept van vrijgave, de criteria waaraan een initiatief of vraag tot vrijgave getoetst wordt, de onderbouwing van een vrijgave en de inhoud van een vrijgavebesluit. Het nieuw voorgestelde artikel 5.6.12, VCRO, (artikel 11 van het wijzigend decreet) regelt wie bevoegd is voor welke stappen in het besluitvormingsproces, en bevat de nodige bepalingen voor inspraak en voor advisering en afstemming tussen de verschillende bestuursniveaus en -instanties.

Inhoudelijk geldt wat volgt:

- het al dan niet vrijgeven van een woonreservegebied is een lokale bevoegdheid; besluiten waarin een gebied vrijgegeven wordt zijn weliswaar aan specifiek toezicht door de Vlaamse Regering (bij delegatie de minister bevoegd voor Omgeving) onderworpen;
- het gemeenteraadsbesluit wordt gemotiveerd vanuit de meest actuele lokale structuur- of beleidsplanning; daarnaast zijn de ruimtelijke beleidsplannen (of ontwerpen ervan) van de andere bestuursniveaus een toetssteen, alsook de principes en doelstellingen van artikel 1.1.4, VCRO, (duurzame ruimtelijke ontwikkeling, afweging van ruimtebehoeften enzovoort), de waterhuishouding en de stand van zaken met betrekking tot de realisatie van het bindend sociaal objectief van de gemeente. Vanzelfsprekend beoordeelt het college het al dan niet initiëren van een traject tot vrijgave op grond van dezelfde criteria;
- een woonreservegebied kan slechts worden vrijgegeven als dat in overeenstemming is met het geldende gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan;
- wordt een woonreservegebied slechts gedeeltelijk vrijgegeven, dan moet dit specifiek worden gemotiveerd. 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 hypothekeren, evident kan worden geweigerd (RvS 3 juni 1998, nr. 74.050, Motmans);
- het raadsbesluit dat een gebied vrijgeeft, bepaalt de voorwaarden voor een ruimtelijk kwalitatieve ontwikkeling. Deze voorwaarden hebben minstens betrekking op de woningtypologie en -dichtheid, op de vermenging van functies en op de groenvoorzieningen en de waterhuishouding. Een vrijgave betreft inderdaad de woonfunctie, maar ook 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). Doordat expliciet vermeld is dat het vrijgavebesluit en de voorwaarden gelden als 'ordening' in de zin van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 inzake de gewestplannen, zijn latere verbouwingen, functiewijzigingen enzovoort die niet in strijd zijn met de voorwaarden van de vrijgave vergunbaar. Het gebied wordt, doordat voldaan is aan de vereiste van ordening, voor het vergunningenbeleid immers gelijkgeschakeld met woongebied. Doordat de voorwaarden van de vrijgave in het plannenregister zijn opgenomen (zie hierboven, toelichting bij artikel 4) zijn ze kenbaar en toepasbaar voor dat latere vergunningenbeleid. 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);

- 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;
- de in een eerder hierboven punt genoemde voorwaarden moeten, aldus de voorgestelde decretale tekst, een hoog ruimtelijk rendement en zuinig ruimtegebruik garanderen door een minimale groepering van de woningen en door gedeelde voorzieningen. Deze eis zorgt er mee voor dat voorliggend decretaal initiatief het grondwettelijke standstillbeginsel respecteert. Volgens de tot hiertoe geldende wetgeving en reglementering is in woonuitbreidingsgebieden groepswooningbouw in principe vergoedbaar. De nieuw voorgestelde regeling houdt geen achteruitgang van het beschermingsniveau van het leefmilieu in, omdat 1° er een bijkomende 'grendel' wordt geplaatst op de aansnijding van woonreservegebieden (waardoor geen rechtstreekse vergunningen meer kunnen worden afgegeven, ook niet voor groepswooningbouw), 2° er hoge kwaliteitseisen worden gesteld voor de invulling van de woonreservegebieden die alsnog vrijgegeven worden; deze eisen halen minstens hetzelfde niveau als de eis van groepswooningbouw die focuste op de gelijktijdige realisatie van meerdere woningen met een architecturale en stedenbouwkundige eenheid.

Merk op dat in het oorspronkelijke voorstel van decreet bepaald werd dat een vrijgavebesluit 'voorschriften' moest bevatten. In de thans voorgestelde tekst luidt het dat een vrijgavebesluit de nodige voorwaarden moet verbinden aan de vrijgave. Deze aanpassing moet verwarring vermijden tussen planinitiatieven met betrekking tot woonreservegebieden enerzijds en de thans voorgestelde figuur van de vrijgave anderzijds. Wordt er een (gemeentelijk) ruimtelijk uitvoeringsplan gemaakt voor een gebied dat in het gewestplan bestemd was als woonreservegebied, dan vervangen de voorschriften van dat RUP de gewestplanbestemming en is het gebied niet langer een woonreservegebied. Dat geldt ongeacht of het RUP het gebied bestemt voor wonen en aanverwante functies, dan wel herbestemt naar open ruimte. Een vrijgavebesluit daarentegen houdt geen herbestemming in. Het vrijgegeven gebied is een geordend woonreservegebied in de zin van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 inzake de gewestplannen (cf. supra). De gemeente kan voor gevallen waarin de ontwikkeling van een (deel van een) woonreservegebied ruimtelijk verdedigbaar is, de meest aangewezen aanpak kiezen: goedkeuren van een vrijgavebesluit, of opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (zie artikel 16 dat hieronder nog wordt besproken). De opmaak van een RUP zou bijvoorbeeld de voorkeur kunnen krijgen indien men tegelijk een deel van een woonreservegebied wil laten ontwikkelen, maar tegelijk het resterende deel wil herbestemmen naar open ruimte of het alleszins bouwvrij houden als groene ruimte in functie van het wel ontwikkelde deel en de rest van de naastgelegen woonkern.

Procesmatig geldt wat volgt:

- 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;
- het college van burgemeester en schepenen initieert de besluitvorming;
- een eigenaar of zijn gevolmachtigde kan het college van burgemeester en schepenen vragen een initiatief tot vrijgave te nemen; een aanvraag ter zake leidt verplicht tot overleg, maar het college kan op grond van dit overleg zowel beslissen om geen vrijgaveprocedure op te starten als om dat wel te doen;
- 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. Het openbaar onderzoek duurt zestig dagen. Het oorspronkelijke voorstel van decreet bepaald die termijn op dertig dagen, evenwel met behoud van de toepassing van de bepalingen van artikel 4.2.11, §1, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, waardoor de termijn in meerdere gevallen zou moeten verdubbeld worden; om redenen van uniformiteit is de termijn daarom standaard op zestig dagen vastgesteld;
- 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 schorsings- en vernietigingsmogelijkheid. De schorsingsgronden zijn limitatief opgesomd. Een schorsing of vernietiging is alleen mogelijk in geval van strijdigheid met het meest actuele gemeentelijke beleidsdocument, tegenstrijdigheden met bekendgemaakte gewestelijke bestuurshandelingen of beleidsbeslissingen over ruimtelijke plannen of projecten, of de vrijwaring van het waterbergend vermogen in bepaalde gebieden (signaalgebieden), een substantieel vormgebrek of de niet-naleving van het nieuw voorgestelde artikel 5.6.11, VCRO, dat de inhoudelijke beoordeling van initiatieven of vragen tot vrijgave stuurt;
- 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 4).

Merk op dat in het oorspronkelijke voorstel van decreet het bovengenoemde particulier initiatief tot overleg moest gebeuren via een 'projectvergadering'. Het begrip 'projectvergadering' kent echter een specifieke invulling in het decreet Omgevingsvergunning in het kader van het omgevingsvergunningenbeleid. Om verwarring hiermee te vermijden is in de voorliggende regeling rond woonreservegebieden het idee overeind gehouden om particulier initiatief toe te laten, maar wordt in de nieuw voorgestelde tekst de term 'projectvergadering' ter zake vermeden. Er wordt gesproken over een overleg over de vrijgave.

Wat betreft de mogelijkheid van een aanvraag tot overleg uitgaande van een particuliere initiatiefnemer is het volgende relevant:

- Initiatiefnemers kunnen – op grond van een zakelijk recht (of een volmacht van een zakelijk gerechtigde) – steeds een overleg 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 overleg.
- Om te vermijden dat opeenvolgende (kleinere) initiatieven via aanvragen tot overleg 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 is weliswaar niet uitgesloten dat een aanvraag die – logischerwijze – betrekking heeft op de gronden die de aanvrager in eigendom heeft of waarvoor hij of zij gevolmachtigd is, leidt tot een initiatief voor een ruimer gedeelte van het woonreservegebied. Op de gemeentelijke overheid rust immers, cf. het nieuw voorgestelde artikel 5.6.11, §2, laatste lid, VCRO, een verplichting om een gedeeltelijke vrijgave goed te motiveren in relatie tot de rest van het woonuitbreidingsgebied.
- Het college van burgemeester en schepenen kan op basis van de resultaten van het overleg 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 het overleg. 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 'groepswooningbouw' 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 Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden (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 of het beleidsplan ruimte, 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 overleg 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. Let wel: zoals hierboven aangehaald kan een gebied slechts (gedeeltelijk) vrijgegeven worden als dat in overeenstemming is met het geldende ruimtelijk structuurplan of ruimtelijk beleidsplan. De lokale overheden krijgen op die manier de sleutel in handen voor het voeren van een gedifferentieerd ruimtelijk beleid.

Delegatieregeling

Ten opzichte van het oorspronkelijke voorstel van decreet is aan het 'procedureartikel' (nieuw voorgestelde artikel 5.6.12, VCRO) nog een paragraaf toegevoegd (paragraaf 9) die de Vlaamse Regering machtigt om nadere regels over bepaalde processtappen te bepalen. Het gaat dan om vorm, inhoud en wijze van indienen van (particuliere) vragen tot overleg over vrijgave, en de uitwisseling van dossierstukken en adviezen tussen de overheden. Deze bepaling laat de Vlaamse Regering toe om:

- zo nodig de inhoud van aanvragen tot overleg over een vrijgave meer in detail te regelen, in aanvulling op de decretale vereisten cf. paragraaf 1, tweede lid, van het nieuw voorgestelde artikel 5.6.12 VCRO);
- digitale indiening van dergelijke aanvragen op te leggen, bijvoorbeeld via een nieuw te organiseren module binnen het reeds bestaande Omgevingsloket;
- digitale uitwisseling van dossierstukken, adviesvragen en adviezen te regelen, bijvoorbeeld via een nieuw te organiseren module binnen het reeds bestaande DSI-platform waar vandaag reeds allerlei informatie over planprocedures en plannen uitgewisseld en verzameld wordt.

Merk op dat artikel 1.1.2, VCRO, (de begrippenlijst van de VCRO) onder het derde punt toelaat dat de Vlaamse Regering bepaalde betekeniswijzen aanmerkt als "beveiligde zending". Daar waar in de thans voorgestelde tekst dus sprake is van een beveiligde zending (bijvoorbeeld voor het overmaken van een definitief gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van een woonreservegebied aan het departement Omgeving van de Vlaamse Overheid), kan de Vlaamse Regering in hetzelfde uitvoeringsbesluit bijvoorbeeld bepalen dat het opladen van een document op een uitwisselingsplatform zoals DSI geldt als beveiligde zending.

Artikel 12

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. Het gaat dan met name om de voorwaarden en eventuele lasten.

In de voorgestelde tekst is geen vervalregeling voor vrijgavebesluiten ingeschreven, noch is in een specifieke procedure voorzien om terug te komen op het principe van de vrijgave. Volgt er geen ontwikkeling op een besluit tot vrijgave, en bestaat er na verloop van tijd voortschrijdend inzicht in die zin dat men ook geen ontwikkeling meer wenst, dan zal een ruimtelijk uitvoeringsplan moeten worden opge maakt dat een herbestemming naar open ruimte inhoudt. Vermits een dergelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de bestemming woonreservegebied vervangt, verdwijnt op dat moment immers de rechtsgrond voor het vrijgavebesluit. Het ruimtelijk uitvoeringsplan maakt het vrijgavebesluit dan onuitvoerbaar. Er is dus een mogelijkheid om een actuele visie in rekening te brengen, cf. de vraag van VVSG (waarin weliswaar voor een geldigheidsduur voor vrijgavebesluiten werd gepleit). Vanzelfsprekend speelt dan alsnog de planschaderegeling, zie ook artikel 3 dat een toevoeging inhoudt aan artikel 2.6.1, §2, VCRO.

Artikel 14

Het nieuw voorgestelde artikel 5.6.14, VCRO, 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 inwerkingtreding van dit voorstel van decreet principieel een voorafgaand vrijgavebesluit van de gemeenteraad vereist is overeenkomstig artikel 8.

Gronden die het voorwerp uitmaken van niet-vervallen vergunningen of waarvoor een niet-vervallen vergunning voor groepswoningbouw is verleend, worden geacht in woongebied te liggen. Dat maakt kwalitatieve verdichting, menging van functies en verweving mogelijk. Verkavelingsvoorschriften behouden weliswaar hun gelding tot ze bijgesteld worden. Het terzijde schuiven van voorschriften van verkavelingen die minimum 15 jaar oud zijn, cf. artikel 4.3.1, §2, VCRO, is mogelijk. De betrokken aanvragen worden dan getoetst aan de onderliggende bestemming, die krachtens dit artikel 'woongebied' is. Een bijstelling van een verkaveling wordt eveneens gekaderd in de bestemming 'woongebied'.

Artikel 16

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 17

Dit artikel houdt, via een wijziging van de Vlaamse Codex Wonen, in dat bij in vrijgavebesluiten van woonreservegebieden ten belope van minstens een halve hectare, verplicht een aandeel bescheiden woonaanbod moet worden opgelegd van 40 procent. Het vrijgavebesluit zal het realiseren van bescheiden woonaanbod dus in of via de voorwaarden of lasten van het vrijgavebesluit moeten opleggen. Bescheiden woonaanbod is gedefinieerd in artikel 1.3 van dezelfde Codex, aan de hand van de kaveldgrootte en/of het volume van de woning.

Deze explicitering komt tegemoet aan een opmerking van de Raad van State (*Parl. St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 577/2, p. 13). Zie ook onder punt VII in de algemene toelichting van dit amendement.

Hoofdstuk 3. Overgangsbepalingen

Artikel 18

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 19

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

