

ingediend op **577** (2020-2021) – Nr. 8  
14 november 2022 (2022-2023)

## **Verslag**

namens de Commissie voor Leefmilieu,  
Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie  
uitgebracht door Stijn De Roo

### over het voorstel van decreet

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

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

Documenten in het dossier:

- 577** (2020-2021) – Nr. 1: Voorstel van decreet
- Nr. 2: Advies van de Raad van State
- Nr. 3 t.e.m. 7: Amendementen



**Vlaams  
Parlement**

---

*Samenstelling van de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie:*

*Voorzitter:* Gwenny De Vroe.

*Vaste leden:*

Inez De Coninck, Andries Gryffroy, Freya Perdaens, Jeroen Tiebout, Wilfried Vandaele;  
Bart Claes, Leo Pieters, Sam Van Rooy;  
Stijn De Roo, Tinne Rombouts;  
Steven Coenegrachts, Gwenny De Vroe;  
Staf Aerts, Mieke Schauvliege;  
Bruno Tobback.

*Plaatsvervangers:*

Annick De Ridder, Marius Meremans, Joris Nachtergaele, Axel Ronse, Nadia Sminate;  
Carmen Ryheul, Stefaan Sintobin, Wim Verheyden;  
Robrecht Bothuyne, Brecht Warnez;  
Bart Tommelein, Bart Van Hulle;  
Johan Danen, Chris Steenwegen;  
Hannes Anaf.

*Toegevoegde leden:*

Jos D'Haese.

## INHOUD

1. Toelichting van het voorstel van decreet en van het amendement nr. 13.....	4
2. Bespreking.....	5
2.1. Eerste tussenkomst van Mieke Schauvliege en toelichting van haar amendementen.....	5
2.2. Eerste tussenkomst van Bruno Tobback en toelichting van zijn amendementen.....	6
2.3. Eerste tussenkomst van Steven Coenegrachts .....	6
2.4. Eerste tussenkomst van Koen Van den Heuvel .....	7
2.5. Eerste tussenkomst van Inez De Coninck .....	7
2.6. Eerste tussenkomst van Leo Pieters .....	8
2.7. Verdere bespreking tussen de leden .....	8
3. Stemming.....	13
Gebruikte afkortingen .....	15
Tekst aangenomen door de commissie.....	16

De Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie besprak op 8 november 2022 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 (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 577/1).

Ook het ontwerp van decreet (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/1) stond op de commissieagenda van 8 november 2022. In de bespreking wordt door de leden vaak verwezen naar de twee initiatieven.

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, heeft geleid tot de indiening van volgende parlementaire documenten:

- het advies van de Raad van State (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 577/2);
- twaalf amendementen ingediend door Mieke Schauvliege (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 577/3);
- amendement nr. 13 (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 577/4), ingediend door de meerderheid, ter vervanging van het volledige voorstel van decreet;
- amendementen nr. 14 tot en met 18 (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 577/4), ingediend door Mieke Schauvliege als subamendementen op amendement nr. 13;
- amendementen nr. 19 tot en met 22 (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 577/6), ingediend door Bruno Tobback als subamendementen op amendement nr. 13;
- amendementen nr. 23 tot en met 25 (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 577/8), ingediend door de meerderheid als subamendementen op amendement nr. 13.

## **1. Toelichting van het voorstel van decreet en van het amendement nr. 13**

*Wilfried Vandaele* licht het voorstel van decreet toe. In de praktijk is er nog een grote oppervlakte aan echte woonzone beschikbaar zodat men de reservegebieden niet moet aanspreken om aan de woonbehoeften voor de komende jaren tegemoet te komen. Een aantal reservegebieden zijn slecht gelegen en zijn van te slechte kwaliteit om erop te bouwen. Daarom vonden de meerderheidspartijen het nuttig om een bewarende stolp te zetten op de 12.000 hectare nog niet ontwikkeld woonreservegebied. Enkel de gemeenteraad kan via een vrijgavebesluit de stolp geheel of gedeeltelijk opheffen door middel van een gemotiveerde beslissing en na inspraak van de bevolking.

Bestaande instrumenten via het vergunningenspoor maakten het mogelijk om toch de woonreservegebieden aan te snijden. Dit wil men in de toekomst onmogelijk maken. Men wil ongewenste aansnijdingen van woonreservegebieden vermijden maar wel de mogelijkheid bieden aan gemeenten om woonreservegebieden die op een bepaalde plek wel gunstig gelegen zijn en waarvan de aansnijding wel nodig is, op een verantwoorde manier aan te snijden. Voor een vrijgavebesluit is niet alleen een gemeenteraadsbesluit nodig, maar ook een plan-MER, een inspraakperiode, een voorlopige vaststelling, een openbaar onderzoek en een definitieve vaststelling door de gemeenteraad, en er is een beroep bij de Raad van State mogelijk. De stolp kan eraf maar er is wel denkwerk en motivering voor nodig.

Het voorstel van decreet bepaalt ook dat als er voor 2040 door de gemeente geen initiatief is genomen om ofwel een woonuitbreidingsgebied geheel of gedeeltelijk vrij te geven ofwel dat te herbestemmen, de Vlaamse overheid dan de verantwoordelijkheid op zich neemt om te besluiten wat daarmee moet gebeuren. De kostprijs die daarmee gepaard gaat, komt ten laste van de Vlaamse overheid.

*Inez De Coninck* licht de technische correcties en de amendementen nr. 23 tot en met 25 toe. Het betreft onder meer drie technische correcties op de wetshistoriek die niet helemaal actueel is in artikel 3, artikel 5 en artikel 6 van amendement 13. Daarnaast worden ook de paragrafen in artikel 11 van amendement nr. 13 herschikt. De commissie stemt in met deze technische correcties.

## 2. Bespreking

### 2.1. Eerste tussenkomst van Mieke Schauvliege en toelichting van haar amendementen

*Mieke Schauvliege* vindt het goed om een stolp over woonreservegebieden te zetten en ook dat de slechte priak-regeling, die tot bebouwing op zeer onlogische plekken heeft geleid, en de vrijstelling voor sociale woningbouw op slecht gelegen plekken, worden geschrapt. Slechts 2 procent van de woonuitbreidingsgebieden ligt op een goede plaats om aan te snijden.

De grote kritiek van Groen op dit voorstel van decreet is volgens Mieke Schauvliege dat het ergste probleem niet wordt aangepakt. Slechts 7 procent van de ruimte die op dit moment wordt aangesneden, ligt in woonreservegebied. Het risico dat de 12.000 hectare waarover Wilfried Vandaele sprak, snel zal worden aangesneden, geldt maar voor 7 procent ervan. Als men nu 11.000 hectare snel moet herbestemmen, komt men er met dit voorstel van decreet absoluut niet. Het is dus absoluut niet de grote stap voorwaarts die ervoor zal zorgen dat men de bouwshift in een versnelling hoger schakelt.

Lokale besturen hebben drie keuzes, waaronder de keuze om via een vrijgavebesluit het woonreservegebied te laten bebouwen. Daarvoor is een afwegingskader nodig, waarover ze op dit moment niet beschikken. Ze hebben verder de keuze om te wachten met herbestemmen en Vlaanderen dat te laten doen tegen 2040, of ze kunnen zelf herbestemmen en dan stevig in de buidel tasten. Mieke Schauvliege hoorde reeds van verschillende lokale besturen dat ze dat niet zullen doen. Ook hier zegt de taskforce Bouwshift dat dit Woonreservedecreet niet zal zorgen voor een versnelling maar hoogstens voor een bevrozing.

Volgens haar zijn echt duidelijke richtlijnen nodig vanuit Vlaanderen over hoe die bouwshift ook op lokaal niveau kan worden gerealiseerd, de zogenaamde beleidskaders. Vlaanderen kondigde al meermaals de lancering ervan aan maar ze blijven achterwege. Het is essentieel om ervoor te zorgen dat lokale besturen, als ze een vrijgavebesluit geven, een afwegingskader hebben om dat vrijgavebesluit aan te toetsen. Daarom heeft zij een aantal amendementen ingediend.

Wat betreft het vrijgavebesluit gaven experts aan dat een dergelijk nieuw instrument creëren voor verwarring zorgt. De amendementen nr. 14 en 15 van Mieke Schauvliege stellen voor om het vrijgavebesluit in de categorie planologisch attest te stoppen en daar een RUP op te laten volgen.

Met amendement nr. 16 wil Mieke Schauvliege de vraag naar een afwegingskader heel duidelijk naar voren schuiven en aangeven dat als een lokaal bestuur oordeelt op basis van een aantal criteria die Vlaanderen naar voren schuift, dat het woonreservegebied wel aansnijdbaar is volgens de principes van het BRV, dat dan binnen datzelfde grondgebied er ook harde bestemmingen moeten worden geschrapt zodat men geen bijkomend ruimtebeslag mogelijk maakt.

In het voorstel van decreet is bepaald dat, als de lokale besturen in 2040 niet herbestemd hebben, Vlaanderen dat zelf zal doen. Er is een periode van twee jaar voorzien om dat in orde te brengen. In amendement nr. 17 stelt zij voor om, gelet

op de langdurige termijn die een dergelijk proces met zich meebrengt, niet te wachten tot 2037 of 2038 maar om al in 2030 dat proces voor te bereiden.

Het BRV spreekt over beleidskaders die handvaten bieden aan lokale besturen om een afweging te maken wanneer ze kiezen om bebouwing al dan niet mogelijk te maken. Mieke Schauvliege stelt in amendement nr. 18 voor om eerst de beleidskaders goed te keuren alvorens het voorstel van decreet van kracht wordt zodat de vrijgavebesluiten kunnen worden afgetoetst aan de beleidskaders die zo belangrijk zijn. Zo maakt men geen foute keuzes en ondersteunt men de lokale besturen maximaal.

## 2.2. Eerste tussenkomst van Bruno Tobbacq en toelichting van zijn amendementen

Ook *Bruno Tobbacq* vindt het goed dat het priak verdwijnt en noemt de stolp een goede zaak. Wanneer woonreservegebieden na decennia van overdreven soepele toepassing van een aantal regels, nu nog altijd niet bebouwd zijn, is daar over het algemeen een goede reden voor. Of het risico zo groot is, is zeer de vraag. Men kan er dan maar beter duidelijkheid over bieden.

Dat de gemeenten een belangrijke verantwoordelijkheid krijgen om daar keuzes in te maken, is ook goed, want ze hebben daarin een belangrijke regierol. Hij betreurt echter dat ze niet altijd de nodige middelen ter beschikking zullen krijgen om dat op een verantwoordelijke manier te doen en met beslissingscriteria die niet alleen maar te maken hebben met de financiële gevolgen ervan. Het fundamentele probleem in Vlaanderen is nog altijd dat men alles wat met grond te maken heeft, laat bepalen door geld. Het is bijzonder moeilijk om er daarnaast een BRV, een ruimtelijke visie en een ruimtelijke ontwikkeling op toe te passen. Meestal is het geen geld waard en is niemand bereid om ervoor te betalen. Het is jammer dat de gemeenten daarvoor de financiële last moeten dragen tot in 2040. Dat betekent dat zij in veel gevallen onder druk zullen staan om de verkeerde beslissingen te nemen.

Hij stelt daarom de amendementen nr. 19 tot en met 22 voor. Hij wil geschrapt zien dat de eigenaar of een gevolmachtigde van de eigenaar aan het college van burgemeester en schepenen kan opdringen om een beslissing tot vrijgave te nemen. Dat leidt er immers toe dat het gemeentebestuur niet meer de regie heeft over het hele verhaal, ook niet over de timing, en beslissingen zal moeten nemen die eindigen in discussies over de financiële gevolgen daarvan. In veel gevallen zal dat er bovendien toe leiden dat de eigenaars van gronden die men liever niet bebouwd ziet, de eersten zullen zijn om de gemeente aan te spreken om zo snel mogelijk hun recht op schadevergoeding te kunnen cashen. Als men de regie echt in handen van de lokale overheden wil geven en in 2040 de rest laten oplossen door Vlaanderen, dan moet men ervoor zorgen dat de lokale besturen de regie in handen hebben en niet een of andere ontwikkelaar, makelaar of speculant.

## 2.3. Eerste tussenkomst van Steven Coenegrachts

*Steven Coenegrachts* vindt het positief dat men bepaalde gronden beschermt van aansnijding en dat men stappen zet naar een betere bescherming van de open ruimte in combinatie met het Instrumentendecreet. Het is positief dat de gemeenten in de driver's seat zitten en dat ze zelf kunnen bepalen welke gronden nog in aanmerking kunnen komen voor ontwikkeling. Niet alle woonreservegebieden liggen midden in een veld, ver weg van dorpskernen. Verdichting zal ook nodig zijn op woonreservegebieden. Daar is een procedure voor nodig, er moet over worden nagedacht en er moet een visie over worden ontwikkeld. Die weg moet men uitgaan.

Steven Coenegrachts denk niet dat men met dit voorstel van decreet moet wachten tot er beleidskaders zijn. Hij geeft Mieke Schauvliege wel gelijk dat het tijd wordt om te stoppen met discussiëren over de bescherming van de open ruimte en te praten over wat men wel nog kan doen met de ruimte die beschikbaar is. De volgende stap is nadenken over hoe de verdichting eruitziet en hoe men die beter en kwaliteitsvoller in de praktijk kan brengen. Daarvoor wacht men ook op de beleidskaders. Hij wil de minister daarvoor aanmanen tot bekwame spoed. Dat mag echter dit voorstel van decreet niet in de weg staan, want het betekent wel degelijk een nieuwe stap in de bescherming van de open ruimte.

#### 2.4. Eerste tussenkomst van Koen Van den Heuvel

*Koen Van den Heuvel* sluit zich grotendeels aan bij de vorige spreker en noemt het voorstel van decreet een serieuze stap voorwaarts. De voorbije jaren is er een consensus gegroeid om de open ruimte in Vlaanderen maximaal te beschermen maar er bestaan wel meningsverschillen over welke manier de meest efficiënte is. Dit voorstel van decreet is een mijlpaal op dat vlak. Vroeger kon men vrij gemakkelijk woonuitbreidingsgebieden aansnijden. Nu zet Vlaanderen daar een stolp over. Dat is een generieke maatregel die niet vanuit een ivoren toren in Brussel wordt genomen maar waar de lokale besturen bij worden betrokken. Het is een duidelijke richtlijn vanuit Vlaanderen die de rode draad in Vlaanderen wordt. De lokale besturen blijven in de cockpit zitten via een nieuw instrumentarium dat de volgende jaren wordt tentoongespreid. Men moet er wel op letten om dat niet te ingewikkeld te maken. Hij is ervan overtuigd dat met het systeem van het vrijgavebesluit de lokale besturen verplicht worden om goed na te denken alvorens ze extra woonuitbreidingsgebied vrijgeven. Er komt een openbaar onderzoek en een discussie in de gemeenteraad. Iedereen heeft de tijdsgeest zien veranderen. Daarom zullen de gemeentebesturen goede argumenten moeten ontwikkelen om nog woonuitbreidingsgebied vrij te geven.

De doelstelling is dat men 30.000 hectare moet vrijwaren. Woonuitbreidingsgebied is amper de helft daarvan. Met een pennentrek kan men ongeveer 40 procent van de doelstelling vrijwaren. Men kan dus niet zeggen dat het geen mijlpaal is. De cd&v-fractie kan deze mijlpaal helemaal ondersteunen en gelooft in de maturiteit van de lokale besturen om dit op de juiste manier in concreet beleid om te zetten.

#### 2.5. Eerste tussenkomst van Inez De Coninck

*Inez De Coninck* noemt dit voorstel van decreet een van de realisaties van de bouwshift. Met een stolp over de woonuitbreidingsgebieden voert men een bewaarend beleid waarbij 12.000 hectare niet zal kunnen worden aangesneden. Het risico dat die nu al zeer snel worden aangesneden, is, in tegenstelling tot wat Mieke Schauvliege beweert, niet zo klein. In de jaren 2010-2019 werden 85 priak's goedgekeurd. Daarom is het goed dat men dat instrument onmogelijk maakt. Dat komt volgens haar ook tegemoet aan het voorstel van resolutie dat Groen in het verleden al heeft ingediend over het schrappen van die priak's.

Als Mieke Schauvliege beweert dat het geen grote stap vooruit is, dan weet Inez De Coninck niet wat wel een grote stap zou zijn. De middelen om de woonreservegebieden toch te ontwikkelen, haalt men weg en men zorgt dat dat enkel nog kan via een planningsinstrument, het zogenaamde vrijgavebesluit. Dat moet conform het ruimtelijk structuurplan zijn, zoals aangegeven in een nieuw amendement, en dus niet meer conform een beleidsmatig gewenste ontwikkeling, dit om rechtszekerheid en continuïteit van het ruimtelijk lokaal beleid te garanderen. Uiteraard zijn er nog schorsingsmogelijkheden door Vlaanderen voor vrijgaven die niet conform de principes van het BRV zijn.

Zij reageert op de opmerking van Bruno Tobback dat woonreservegebieden die nu nog niet bebouwd zijn, niet meer zouden mogen worden bebouwd. Op die manier straft men de gemeenten die voorzichtig zijn omgegaan met de woonreservegebieden. Zij zouden die niet meer via een vrijgavebesluit kunnen ontwikkelen, terwijl ze misschien wel goed gelegen zijn en er argumenten zijn om ze aan te snijden. Een reden dat ze nog niet zijn bebouwd, kan misschien ook een versnipperde eigendomsstructuur zijn.

De spreker meent dat Mieke Schauvliege met de amendementen nr. 14 en 15 het instrument priak bevestigt en dat wil men nu net vermijden. Wat betreft het amendement nr. 16 verwijst zij naar haar toelichting bij de amendementen van Mieke Schauvliege op het ontwerp van decreet over een realisatiegericht instrumentarium. Daarop heeft zij gereageerd dat de regering een ontwerp van decreet zal indienen en de planologische neutraliteit op een algemene manier zal invoeren.

2040 veranderen in 2030, zoals amendement nr. 17 stelt, vindt Inez De Coninck geen goed idee. Amendement nr. 18 begrijpt zij helemaal niet. Dat zou betekenen dat het aansnijden nog jarenlang zou kunnen gebeuren, terwijl het net heel belangrijk is om het bewarend beleid met de stulp onmiddellijk in werking te laten treden. De cijfers van de priak's bewijzen dat dat nodig is. Ook uit de hoorzitting bleek dat gemeenten instrumenten vragen om de woonreservegebieden te kunnen vrijwaren.

Wat betreft de amendementen van Bruno Tobback, meent Inez De Coninck dat ze in de toelichting heel duidelijk heeft aangegeven waarom het essentieel is dat de mogelijkheid is voorzien dat ook een eigenaar via zo een vergadering polst naar een vrijgave. Dat is daarom geen verworven recht. Het college is geenszins verplicht om de eigenaar te volgen. Men moet lokale besturen het vertrouwen geven om daar op een verantwoorde manier mee om te gaan. Stel dat er een positieve beslissing volgt, dan is dat geen zekerheid op succes en op een finale vrijgave van het woonreservegebied. Na de projectvergadering moet sowieso nog de volledige procedure van het vrijgavebesluit worden doorlopen, wat eigenlijk een planningsproces is.

## 2.6. Eerste tussenkomst van Leo Pieters

Wie bij de hond slaapt, krijgt zijn vlooiën, aldus *Leo Pieters*. Het voorstel van decreet heeft hetzelfde verloop gekregen als het ontwerp van decreet van de regering. Bij het amendement dat wordt ingediend wordt het totale voorstel herzien maar men gaat niet opnieuw voor advies naar de Raad van State of naar de VVSG. Hij vindt dat zeer bevreemdend. Het gaat hier over de rechtszekerheid, over de duidelijkheid, ook bij de lokale besturen. Zijn partij neemt dezelfde houding aan als tegenover het ontwerp van Instrumentendecreet.

## 2.7. Verdere bespreking tussen de leden

### 2.7.1. Tussenkomst van Bruno Tobback

*Bruno Tobback* kan zich enigszins vinden in de stelling dat wat vandaag nog niet bebouwd is, niet per definitie niet bebouwbaar is. Hij juicht het verdwijnen van het priak toe omdat dat totaal niet toeliet om te sturen. Dat een heel deel van de 11.000 hectare die moet dienen om de bouwshift te realiseren, waarschijnlijk wel goed gelegen is en men er toch zal gaan bouwen, relativeert de stulp. Het is dus relatief hoeveel hectare er echt beschermd wordt. Wat wijst op de fundamentele zwakte, is dat zonder een duidelijke visie, beleidsplannen, duidelijke coördinatie of afspraken, dit allemaal tijdelijke ad-hocmaatregelen blijven die zeer afhankelijk zijn van wie op welk moment en waar van goede wil zal zijn, over centen zal beschikken of onder druk wordt gezet.



Bruno Tobbyack heeft begrepen dat volgens Inez De Coninck het recht van de eigenaar om een initiatief te eisen, vrijblijvend is. Het college is op zich niet verplicht om daar een finale beslissing over te nemen op het ogenblik dat iemand dat vraagt. Men kan zich afvragen waarom het dan in het decreet moet staan. Het staat vandaag iedereen vrij om een vraag te stellen aan de burgemeester of als landeigenaar zelf in het college te gaan zitten. Het college kan evengoed tegen een eigenaar zeggen dat men niet van plan is om iets te doen en dat betekent dus niet dat er een definitieve beslissing is genomen die eender welk recht opent in hoofde van de eigenaar. Hij stelt zich vragen bij het nut om dat te formaliseren. Volgens hem haalt men dat er beter gewoon uit en maakt men duidelijk dat het iedereen vrij staat om aan een gemeenteraad of aan een college vragen te stellen. Daarom houdt hij zijn amendementen aan.

### 2.7.2. *Tussenkoms van Mieke Schauvliege*

*Mieke Schauvliege* merkt op dat van de 12.000 hectare woonreservegebied er maar een risico is op ingebruikname van 7 procent. Ze vindt de stolp goed, maar zeggen dat men daarmee de bouwshift realiseert, is onzin. Het is absoluut onvoldoende. De grote uitdaging van de bouwshift ligt vooral in de open ruimte zelf, namelijk die landbouwgebieden en openruimtegebieden waar bijkomende infrastructuur wordt aangelegd. Daar zou men een grote stap in de bouwshift kunnen realiseren. Experts wijzen op de kans dat door het feit dat men een vrijgavebesluit mogelijk maakt en vooraf geen kader biedt waarop die afweging kan worden gemaakt, men versneld extra gronden zal gaan aansnijden. Dat risico kan worden opgevangen door eerst de BRV-kaders goed te keuren. Dat is absoluut geen vertraging, volgens het parlementslid. Die kaders zouden al lang goedgekeurd moeten zijn. De aanpassingen aan het vrijgavebesluit betekenen niet dat ze opnieuw een priak-regeling mogelijk maken. Het vrijgavebesluit moet volgens haar gelijkgesteld worden aan een planologisch attest, waarna een RUP moet volgen.

### 2.7.3. *Tussenkoms van Wilfried Vandaele*

*Wilfried Vandaele* vindt het vermoeiend om naar de oppositie te luisteren. Groen zegt dat het eigenlijk geen probleem is omdat maar 7 procent bebouwbaar is. Waarom heeft Groen dan zelf viermaal in een voorstel van resolutie gevraagd om hier een oplossing voor te zoeken? Er is gezegd dat er geen rekening is gehouden met wat de taskforce zegt, maar de taskforce vraagt om hier iets mee te doen. Dat doet men nu, maar het is weer niet goed. Voor Groen is het nooit goed. Bruno Tobbyack spreekt niet over 7 procent maar zegt dat het overgrote deel van de woonuitbreidingsgebieden nu bebouwbaar zal zijn en vrijgegeven zal worden. Ook voor Vooruit is het nooit goed.

Hij reageert op de uitspraak van Bruno Tobbyack dat de gemeenten onder druk zullen komen om snel gronden vrij te geven want 2040 komt er al snel aan. Dat is juist niet zo, volgens hem. De gemeenten kunnen inderdaad achterover leunen en niets doen en niemand kan de gemeenten verplichten om iets te doen. Hij meent dat Bruno Tobbyack een cirkelredenering maakt door te zeggen dat men veel meer de regie bij de gemeenten zou moeten leggen, maar tegelijkertijd dat de gemeenten onder druk zullen komen om toch snel vrij te geven.

Volgens Leo Pieters is het voorstel van decreet juridisch kaduuk want de aanpassingen zijn niet naar de Raad van State gaan. Maar volgens Wilfried Vandaele heeft men juist rekening gehouden met de opmerkingen van de Raad van State. De Raad van State zegt dat een beleidsmatig gewenste ontwikkeling en het zo omzeilen van het structuurplan geen goed idee is. Men heeft het eruit gehaald. De Raad van State wijst er verder op om de uitzondering voor sociale huisvesting in de codex te schrappen. Dat is gebeurd. Men heeft dus met van alles en nog wat rekening gehouden.

Aan Bruno Tobbacq zegt Wilfried Vandaele dat de vrijgave mogelijk is, maar dat het toch een serieuze procedure is, bijna een RUP. Het is niet zomaar de gemeenteraad die beslist. Dat is wel het geval bij het priak. Mieke Schauvliege wil een procedure met eerst een planologisch attest, gevolgd door een RUP. Uit de praktijk weet men hoeveel planologische attesten er zijn gemaakt waar nooit een RUP op gevolgd is, en zodra dat planologisch attest er is, kan men ermee aan de slag en maakt men pas nadien een RUP. Waarom zij daarvoor pleit, is hem een raadsel. Het vrijgavebesluit is een heel grondig proces. Dan moet men het openbaar onderzoek, de voorlopige vaststelling door de gemeenteraad en de definitieve vaststelling doen. Maar Mieke Schauvliege zegt dat het geen goede procedure is en dat men met een planologisch attest moet werken. Dan is men volgens Wilfried Vandaele nog slechter af dan met het priak.

Hij reageert vervolgens op de uitspraak van Mieke Schauvliege dat men daar allemaal mee moet wachten en eerst een BRV-kader moet maken. Wilfried Vandaele merkt hierbij op dat toen Groen resoluties voorstelde en voorstellen van decreet deed om werk te maken van de woonuitbreidingsgebieden, die kaders er ook niet waren. Toen vond zij dat meteen moest worden beslist dat daar komaf mee moest worden gemaakt en vond ze het niet nodig dat die beleidskaders er waren.

#### 2.7.4. *Tussenkomst van Tinne Rombouts*

*Tinne Rombouts* sluit zich aan bij de woorden van Wilfried Vandaele over de cirkelredenering. Er wordt gezegd dat het niet de grote stap is, dat het allemaal niet nodig is, maar men heeft wel via een voorstel van resolutie proberen af te dwingen dat het stante pede zou worden ingevoerd. Er wordt gezegd dat het eigenlijk niets uithaalt want dat het lokale besturen er net toe zal aanzetten om alles te bebouwen. Verder wordt gezegd dat het toch niet de meest bedreigde gronden zijn en het dus ook niet de grote stap is. Zij wil niet in deze cirkel blijven ronddraaien. Er is duidelijk de vraag om een visie te ontwikkelen rond woonuitbreidingsgebieden, waarbij er moet worden nagedacht of ze noodzakelijk zijn of niet. Er zijn verschillende zaken nodig om de bouwshift op het terrein te realiseren en dit is daar een belangrijke stap in.

Tinne Rombouts heeft het gevoel dat Bruno Tobbacq ten aanzien van de eigenaars 'foert' zegt. Men kan de vraag stellen maar een lokaal bestuur kan vandaag ook de vraag negeren, niets doen en de mensen in het ongewisse laten. Zo kan men perfect familieruzies organiseren, bijvoorbeeld wanneer men wordt geconfronteerd met een overlijden en er gronden moeten worden verdeeld. Zij wil dat de overheid haar verantwoordelijkheid neemt. Men zet een stolp op deze gebieden. Als er een vraag zou zijn of ergens een ontwikkeling mogelijk zou zijn, dan zal dat lokaal bestuur er nu tenminste toe aangezet worden om daar een uitspraak over te doen. Dat wil niet zeggen dat dat effectief ontwikkeld moet worden. De lokale besturen worden niet alleen gestimuleerd om een visie te ontwikkelen maar er worden ook meer mogelijkheden en instrumenten gegeven om te zeggen aan welke voorwaarden en kwaliteitseisen een mogelijke ontwikkeling moet voldoen. Er kan ook worden gekozen voor een RUP-procedure of voor een vrijgavebesluit. Die instrumenten geven extra mogelijkheden aan lokale besturen om er een kwaliteitsvol verhaal van te maken, zowel naar eventuele ontwikkeling als naar omzetting naar zachte bestemmingen. Daarin worden de lokale besturen ondersteund.

Het parlementslid begrijpt niet dat dit verhaal mensen zou aanzetten om alles te ontwikkelen en te gaan bebouwen. Er wordt net de opdracht aan de lokale besturen gegeven om hun visie te geven over de manier waarop men een invulling geeft aan de noden. Men verhindert dat een lokaal bestuur niets doet en mensen in het ongewisse laat. Een overheid moet een visie ontwikkelen en antwoorden bieden. Dat gebeurt daarom niet van vandaag op morgen, dat kan ook op lange termijn zijn.

### 2.7.5. *Tussenkomst van Bruno Tobbyack*

*Bruno Tobbyack* meent dat op de vraag die hij stelde twee totaal verschillende antwoorden zijn gekomen van Wilfried Vandaele en Tinne Rombouts. Hij vindt het een logische keuze dat de gemeenten de regie hebben, maar precies daarom heeft hij de amendementen ingediend, namelijk om het initiatiefrecht van de eigenaar er uit te halen omdat dat de regie van de gemeenten doorkruist. Wilfried Vandaele en Inez De Coninck bevestigden zijn opmerking dat het mogelijk is dat een gemeente niet wil ingaan op een vraag en zegt dat ze er niet klaar voor is. De eigenaar kan vragen wat hij wil, de gemeente moet eigenlijk niets doen, moet zelfs niet beslissen. Tinne Rombouts zegt dat de gemeente beslissingen moet nemen en moet zeggen of men erop mag bouwen of niet. In dat geval wordt in het voorstel van decreet gegarandeerd dat de gemeente dan een schadevergoeding zal moeten betalen.

Als iemand grond heeft en die te gelde wil maken, kan die aan het gemeentebestuur om een beslissing vragen. Dan kan de gemeente toestemming geven om het te bebouwen ofwel weigeren en geld van de belastingbetaler op tafel gooien. Over dit cruciaal punt is men in de meerderheid niet in staat om een identiek antwoord te geven. Hij besluit dat cd&v en Open Vld graag geld van de belastingbetaler naar de grondeigenaars willen dragen en dat N-VA daar een beetje verveeld mee zit en dat liever in het midden laat. Dit gaat wel over rechtszekerheid. Wat is het nu? Als iemand nu naar het gemeentebestuur stapt en een beslissing vraagt, want het staat in het decreet dat men dat mag eisen, kan het gemeentebestuur dan zeggen dat het daar nu niet over zal beslissen omdat het er nog geen visie over heeft? Kan dat of kan dat niet?

### 2.7.6. *Tussenkomst van Steven Coenegrachts*

*Steven Coenegrachts* stoort zich aan de kritiek dat er niet naar de Raad van State is geluisterd. Men heeft dit voorstel van decreet zeer voorbeeldig gemaakt, op basis van een politiek akkoord. Men stuurde het naar de Raad van State, men kreeg opmerkingen en men herwerkte het voorstel van decreet. Men doet dit perfect. Men kreeg onder meer de opmerking dat de regeling rond de restpercelen waarschijnlijk geen stand kan houden, en men heeft het dus geschrappt.

Volgens hem is het inderdaad de bedoeling dat de stolp ook gelicht kan worden. Er bestaan nu eenmaal woonuitbreidingsgebieden en woonreservegebieden die goed gelegen zijn in het kader van een goede visie op verdichting, zoals woonuitbreidingsgebieden. Die zijn ook ingekleurd als woonreservegebied. Dan moet een lokaal bestuur kunnen zeggen dat dit past in de visie en kan de stolp wordt gelicht. Het is toch niet vreemd dat men de stolp kan lichten als daar een goede visie op verdichting aan ten grondslag ligt. Men heeft daarvoor een goede procedure uitgewerkt.

Hij meent dat men zeer slechte intenties moet hebben om te horen dat Wilfried Vandaele en Tinne Rombouts iets anders zeggen. Het gaat over een visie en die kan er op lange termijn zijn. Een lokaal bestuur ontwikkelt best een visie op lange termijn, ook naar de eigenaren toe. Dat betekent niet dat een eigenaar morgen aan de deur van het gemeentehuis kan komen staan en overmorgen naar buiten lopen met ofwel een planschadevergoeding ofwel een bouwvergunning. Zo werkt het niet.

### 2.7.7. *Tussenkomst van Inez De Coninck*

*Inez De Coninck* komt terug op de stelling van Mieke Schauvliege om te wachten op het BRV want dat er anders geen kader zou zijn voor een lokaal bestuur. Dat vindt zij niet correct en niet terecht. Een vrijgavebesluit moet worden getoetst aan

een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Een structuurplan, verplicht sinds het decreet van 1999, is nu net een beleidsplan waarin de gemeente zegt hoe ze de ruimte op haar grondgebied wil invullen. De procedure tot opmaak van een ruimtelijk structuurplan is een omvangrijke procedure met heel veel overleg, stuurgroepen, terugkoppelingen, gemeenteraadsbeslissingen enzovoort. Een herziening heeft dezelfde procedure als de opmaak van het initiële structuurplan. Het structuurplan is dan ook bindend voor de overheid, maar niet voor de burger. Op het niveau van een individueel perceel doet het structuurplan geen uitspraak. Net daarom vindt men deze stolp een goed idee, net zoals het initiatief van het vrijgavebesluit, dat een planningsinstrument is. Als dat er niet is, kan een burger via vergunningen zijn kans wagen om het alsnog aangesneden te krijgen. De instrumenten bestaan nu. De cijfers zijn meegegeven. Die bewijzen dat het ook gebeurt. Men kan telkens opnieuw een aanvraag indienen en men kan telkens nog twee keer in beroep gaan. Dit wordt nu gestopt met de stolp.

Inez De Coninck vraagt zich af of Mieke Schauvliege verwacht dat het BRV, waarop men eerst zou moeten wachten, een uitspraak gaat doen over de vraag of een gemeente een bepaald woonuitbreidingsgebied moet aansnijden of best als open ruimte bewaart. Op dat niveau zal het BRV volgens haar geen uitspraken doen.

#### 2.7.8. *Tussenkomenst van Wilfried Vandaele*

*Wilfried Vandaele* antwoordt aan Bruno Tobback dat het voorstel van decreet bijzonder duidelijk is. Een eigenaar kan vragen wat hij wil aan de gemeente, en de gemeente beslist. Die kan drie dingen doen: ofwel stilzitten, en als ze lang stilzit, namelijk tot 2040, dan zal de Vlaamse Regering de knoop doorhakken; ofwel zegt de gemeente dat ze het woonuitbreidingsgebied niet zal aansnijden; ofwel zegt ze dat ze het woonuitbreidingsgebied wel zal aansnijden. Dan gaat de procedure van vrijgavebesluit en alles wat daarna volgt van start. Tinne Rombouts heeft gezegd dat ze er de voorkeur aan geeft dat een gemeente niet stilzit maar ja of neen zegt. Het is beter om ten opzichte van de eigenaar duidelijkheid te geven. Er is geen verschil in interpretatie wat het voorstel van decreet betreft.

#### 2.7.9. *Tussenkomenst van Leo Pieters*

*Leo Pieters* merkt op dat een visie ontwikkelen één zaak is, maar ze omzetten in een voorstel van decreet is iets anders. Het voorstel van decreet moet goed in elkaar zitten, goed onderbouwd zijn en goed nagekeken zijn. Men moet de volgorde respecteren. Men moet alles legistisch in orde krijgen. Dat vraagt men aan de Raad van State en minstens aan de VVSG. Hij vraagt aan Steven Coenegrachts of hij het eventueel via een spoedprocedure toch nog wil voorleggen aan de Raad van State of de VVSG.

#### 2.7.10. *Tussenkomenst van Mieke Schauvliege*

*Mieke Schauvliege* reageert op Inez De Coninck die verwijst naar het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen van de lokale besturen, maar men zit nu met het BRV waar men de bouwshift heeft gerealiseerd. Men wil met het Woonreservecreeet een deel van de bouwshift realiseren, maar men verwijst naar een kader dat dateert van voor die bouwshift. Dat is net het punt. De lokale besturen vragen al jaren een kader om de bouwshift te kunnen realiseren. In 2018 is er een strategische visie voorgelegd en die moet nog worden goedgekeurd. Die beleidskaders moeten er nog zijn en pas dan kan men echt stappen vooruit zetten in het realiseren van de bouwshift. Er wordt verwezen naar oude plannen die de lokale besturen hebben. In het beste geval voldoen die ook aan de inzichten van het BRV. Maar dat is niet altijd zo. Zij vindt het zeer belangrijk dat die beleidskaders worden goedgekeurd en begrijpt niet waar de meerderheid op wacht. Nu staan de lokale besturen helemaal alleen, zonder kader dat hen kan begeleiden om de afweging op een goede manier te maken.

### 2.7.11. *Tussenkomst van Tinne Rombouts*

*Tinne Rombouts* beaamt de toelichting van Wilfried Vandaele over de drie mogelijkheden voor de lokale besturen. Stilzitten geeft eigenlijk aan dat men de keuze maakt om het woonreservegebied als reservegebied aan te houden. Een eigenaar kan effectief vragen aan een bestuur om zich uit te spreken en zijn visie kenbaar te maken. Zij hoopt dat het antwoord dan niet zal zijn dat men helemaal niet weet wat men daarmee zal doen.

### 2.7.12. *Tussenkomst van Koen Van den Heuvel*

*Koen Van den Heuvel* noemt dit voorstel van decreet een mijlpaal, omdat het de eerste keer is dat vanuit Vlaanderen een stolp wordt gelegd over duizenden hectare en waarbij een duidelijk signaal gaat naar de lokale besturen die na een gefundeerd debat in de gemeenteraad die gebieden al of niet kunnen vrijgeven. Hij meent dat het zou helpen wanneer de beleidskaders er zouden komen. Ook hij kijkt daarnaar uit.

De lokale besturen wachten niet op Vlaanderen. Verschillende lokale besturen hebben zelf de procedure voor een beleidsplan ruimte opgestart. Ook het provinciaal niveau is nu een aantal kaders aan het formuleren, bijvoorbeeld in Antwerpen. Zijn eigen gemeente hoopt tegen het einde van volgend jaar een beleidsplan te hebben, op basis van de provinciale krijtlijnen. Hierbij zou een Vlaams kader zeker nuttig zijn. Dat neemt niet weg dat dit voorstel van decreet in zijn ogen een belangrijke stap in de goede richting is. Het is heel duidelijk en geeft een antwoord op de adviezen van de Raad van State. Het voorstel van decreet is juridisch robuuster gemaakt door aanpassingen die werden gesuggereerd door de Raad van State.

### 2.7.13. *Tussenkomst van Wilfried Vandaele*

*Wilfried Vandaele* meent dat iedereen die met ruimtelijke ordening bezig is, wel weet met welke elementen rekening moet worden gehouden. Die elementen zullen zeker aan bod komen in het openbaar onderzoek en in de hele procedure die bij het vrijgavebesluit hoort. Hij betwijfelt of de beleidskaders echt zo gedetailleerd zullen zijn dat ze voor elke specifieke situatie in een gemeente meteen een handvat zullen zijn om op alle vragen te antwoorden.

In tal van dossiers vraagt men ook vanuit de groene beweging om niet te wachten en eraan te beginnen, bijvoorbeeld in het dossier van de vernatting van de Leievallei. Men vraagt om al te doen wat men kan doen. Nu zou men ineens alles moeten stilleggen? Ook al zijn de beleidskaders er niet, hij vindt het goed dat men de stappen die men vandaag al kan zetten, effectief zet.

## 3. **Stemming**

Ter stemming gelegd worden de door Mieke Schauvliege ingediende amendementen nr. 14 tot en met 18 (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 577/5) als subamendement op amendement nr. 13 verworpen met 9 stemmen tegen 6.

De door Bruno Tobbacq ingediende amendementen nr. 19 tot en met 22 (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 577/6) als subamendement op amendement nr. 13, worden verworpen met 12 stemmen tegen 3.

De door de meerderheid ingediende amendementen nr. 23 tot en met 25 (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 577/7) als subamendement op amendement nr. 13 worden aangenomen met 9 stemmen tegen 4 bij 2 onthoudingen.

Het door de meerderheid ingediende amendement nr. 13 (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 577/4) ter vervanging van het volledige voorstel van decreet, wordt zoals geamendeerd aangenomen met 9 stemmen tegen 4 bij 2 onthoudingen.

Het voorstel van decreet in zijn geheel, zoals geamendeerd door amendement 13, wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 4 bij 2 onthoudingen.

Gwenny DE VROE,  
voorzitter

Stijn DE ROO,  
verslaggever

**Gebruikte afkortingen**

BRV	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen
MER	milieueffectrapport
priak	principeel akkoord
RUP	ruimtelijk uitvoeringsplan
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten

## TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

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, gewijzigd bij het decreet van 25 april 2014, 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, het laatst gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, 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 9 juli 2021, 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 5.1.1 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 woonreservegebied 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 woonreservegebied 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.

§2. 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 paragraaf 1 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.

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