

## VR 2018 2007 DOC.0931/2BIS

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

DE VLAAMSE REGERING,

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

Na beraadslaging,

BESLUIT:

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

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

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

Hoofdstuk 2. Wijziging van de regeling met betrekking tot woonreservegebieden

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

“Onderafdeling 4. Ontwikkelingsmogelijkheden voor woonreservegebieden”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“6° de gronden zijn op 1 januari 2019 al in eigendom van de sociale woonorganisatie.”;

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

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

“§2. Voor gronden in woonreservegebied waarop geen voorschriften van een bijzonder plan van aanleg van toepassing zijn, maar die deel uitmaken van een niet-vervallen verkaveling of waarvoor een vergunning voor groepswooningbouw is afgegeven die uitgevoerd is of nog niet vervallen is, gelden vanaf 1 januari 2019 de voorschriften, vermeld in artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december

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

De regeling, vermeld in het eerste lid, geldt ook voor gronden waar wegenis is aangelegd of die zijn bebouwd op basis van een principiële akkoord.

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

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

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

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

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

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

- 1° een bestaand land- of tuinbouwbedrijf uitbreiden dat in het gebied actief is en waarvan de zetel in het gebied ligt, of zich bevindt op gronden die palen aan het gebied, als er geen alternatieven zijn in het agrarisch gebied;
- 2° kleinschalige infrastructuur aanbrengen die gericht is op natuurbeheer of het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw;
- 3° kleinschalige infrastructuur aanbrengen die gericht is op een sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;
- 4° bestaande openbare wegen en nutsleidingen herstellen, heraanleggen of verplaatsen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden als dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

§6. Voor één of meer onbebouwde kadastrale percelen in woonreservegebied met een maximale aaneengesloten oppervlakte van 2500 vierkante meter gelden vanaf 1 januari 2019 de voorschriften, vermeld in artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit

van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

- 1° bij de berekening van de oppervlakte worden onbebouwde delen van aanpalende bebouwde kadastrale percelen niet meegeteld, rekening houdend met de kadastrale perceelsindeling zoals ze bestond op 1 januari 2018;
- 2° het perceel of de kadastrale percelen paalt aan of palen aan een voldoende uitgeruste weg als vermeld in artikel 4.3.5, §2, van deze codex, of zijn ontsluitbaar door de aanleg van infrastructuur op een aanpalend kadastraal perceel;
- 3° minstens de helft van de oppervlakte van het in het oorspronkelijke gewestplan aangeduide woonreservegebied bestaat op de datum van de inwerkingtreding van deze paragraaf uit bebouwde kadastrale percelen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§4. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt de gemeenteraadsbeslissing aan de deputatie van de provincie waarin de gemeente ligt. De deputatie brengt er een advies over uit en bezorgt de gemeenteraadsbeslissing en het advies aan de Vlaamse Regering.

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

- 1° de gegevens over de overstromingsgevoeligheid van het gebied;
- 2° de eventuele ligging in een speciale beschermingszone die is aangewezen conform artikel 36bis van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- 3° de natuurwaarde van het gebied of de waarde of potentie voor natuurverbinding;
- 4° de landschappelijke waarde;

- 5° de eventuele ligging van het gebied in een ruimtelijk-functioneel samenhangend landbouwgebied en de landbouwwaardering van de gronden in het gebied;
- 6° de aanwezigheid van voorzieningen in de nabijheid van het gebied;
- 7° de ontsluiting van het gebied met collectief vervoer;
- 8° het kernversterkend karakter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§8. De Vlaamse Regering bepaalt:

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

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

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

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

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

“Art. 5.6.6/3. De Vlaamse Regering kan beslissen om een provincie of een gemeente een bedrag te betalen dat geheel of gedeeltelijk overeenstemt met de planschadevergoeding waartoe die provincie of gemeente definitief is veroordeeld

naar aanleiding van de vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan, als het ruimtelijk uitvoeringsplan in kwestie voldoet aan al de volgende voorwaarden:

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

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

### Hoofdstuk 3. Overgangsbepalingen

**Art. 9.** §1. Aanvragen tot principieel akkoord die zijn ingediend tot de datum van 21 juli 2018 worden verder behandeld volgens de vigerende procedures. Aanvragen tot principieel akkoord die zijn ingediend na 21 juli 2018 met toepassing van de regeling die gold voor de inwerkingtreding van dit decreet, en waarover de deputatie nog geen beslissing heeft genomen op de datum van de inwerkingtreding van dit decreet, worden beschouwd en verder afgehandeld als een verzoek als vermeld in artikel 5.6.6/1, §3, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening .

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

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

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

**Art. 10.** §1. Vanaf de inwerkingtreding van dit decreet kan geen toepassing meer gemaakt worden van de voorschriften, vermeld in artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, noch van de bijzondere bestemmingsvoorschriften voor reservegebied voor woonwijken, woonreservegebied of woonaansnijdingsgebied.

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



§2. Voor de beoordeling van vorderingen of aanvragen tot planschadevergoeding die zijn ingeleid naar aanleiding van een herbestemming tot een gebied met openruimtefunctie als vermeld in artikel 5.6.6/1, §5, §6 en §7, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ingevoegd bij dit decreet, wordt de juridische toestand van een perceel na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan in kwestie vergeleken met de juridische toestand voor de inwerkingtreding van dit decreet.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw,

Joke SCHAUVLIEGE