

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2023/42874]

26 MEI 2023. — Decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, wat de woonreservegebieden betreft (1)

Het VLAAMS PARLEMENT heeft aangenomen en Wij, REGERING, bekrachtigen hetgeen volgt :

DECREET tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, wat de woonreservegebieden betreft**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 ontwerpgeroestplannen 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 woonaanslijdingsgebied 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 afwijkingmogelijkheden 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 ontwerpgerwestplannen 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 vervalt termijn 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 vervalt termijn 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 ordetermin 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-vervallen gedeelte van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of waarvoor een niet-vervallen 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 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 woonaansnijdingsgebied.

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 woonaansnijdingsgebied.

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.

Kondigen dit decreet af, bevelen dat het in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 26 mei 2023.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
J. JAMBON

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme,
Z. DEMIR

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,
M. DIEPENDAELE

—
Nota

(1) *Zitting 2020-2021*

Documenten:

- Voorstel van decreet : 577 – Nr. 1
- Advies van de Raad van State : 577 – Nr. 2
- Amendementen : 577 – Nr. 3

Zitting 2021-2022

Documenten: – Amendementen : 577 – Nr. 4

Zitting 2022-2023

Documenten:

- Amendementen : 577 – Nr. 5 t/m 7
- Verslag : 577 – Nr. 8
- Amendementen : 577 – Nrs. 9 en 10
- Advies van de RvSt over de amendementen : 577 – Nr. 11
- Tekst aangenomen door de plenaire vergadering : 577 – Nr. 12

Handelingen - Bespreking en aanneming: Vergadering van 24 mei 2023.