

Publicatie : 2002-11-30

[Beeld van de publicatie](#)

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

**25 OKTOBER 2002. - Wijziging van de omzendbrief van 8 juli 1997
betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en
gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25 januari 2002**

Deze omzendbrief is bestemd voor :

- colleges van burgemeester en schepenen
- de provinciebesturen
- de gewestelijke planologische ambtenaren

1. SITUERING

Teneinde de resultaten van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen op het terrein te versnellen en ook een specifiek aanbodbeleid voor wonen te realiseren werd de omzendbrief RO 97/03 vervangen door de omzendbrief RO/2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie. Deze wijziging veronderstelt tevens een aanpassing van de toelichting bij artikel 5.1.1. De woonuitbreidingsgebieden die werd opgenomen in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Deze omzendbrief wijzigt daartoe de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

2. WIJZIGING

De toelichting bij artikel 5.1.1 De woonuitbreidingsgebieden wordt integraal vervangen door wat volgt :

ARTIKEL 5.1.1. DE WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN

5.1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Ontwikkeling - toelichting

De woonuitbreidingsgebieden zijn reservezones van het woongebied en een instrument tot het voeren van een woonbeleid.

De essentie van het voorschrift van artikel 5.1.1. is :

- a) woonuitbreidingsgebieden zijn in eerste instantie bedoeld voor groepswooningbouw - tenzij de overheid over de ordening anders beslist;
- b) woonuitbreidingsgebieden moeten een belangrijk element zijn voor het voeren van een woonbeleid;
- c) De aanwending van deze reservemogelijkheden past binnen het aanbodbeleid dat in het

kader van de afbakeningsprocessen van de stedelijke gebieden en de woonkernen wordt vooropgesteld.

De overheid beslist over het tijdstip, de fasering van uitvoering en de uitvoeringsmodaliteiten van de ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden.

De ontwikkeling volgt uit de opties van de afbakeningsprocessen, werd aangetoond in een goedgekeurde gemeentelijke woonbehoeftestudie in het kader van of voorafgaand aan de goedkeuring van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of is mogelijk zonder woonbehoeftestudie omwille van zijn inbreidingsgerichte ligging.

De richtlijnen inzake de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden zowel met als zonder woonbehoeftestudie zijn opgenomen in de omzendbrief RO 2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden en met of zonder woonbehoeftestudie.

Dit geldt dus zowel voor projecten voor groepswooningbouw in een woonuitbreidingsgebied, als voor nieuwe B.P.A.'s, gemeentelijke RUP's of verkavelingsaanvragen met het oog op de effectieve realisatie van het woonuitbreidingsgebied.

De goedkeuring van een woonbehoeftestudie en het principiële akkoord voor ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied wordt verleend op de wijze en volgens de procedure die in de omzendbrief RO 2002/03 is bepaald.

Wijze van ordening

In de woonuitbreidingsgebieden ligt het accent op het wonen, alsmede op de functies die behoren tot de normale uitrusting van het woongebied. De principes van artikel 5.1.0. zijn derhalve van toepassing samen met de volgende bijkomende voorwaarden :

1) Uitsluitend voor groepswooningbouw.

Hierdoor worden individueel op te richten woningen uitgesloten. Met dit artikel 5.1.1. wordt nochtans niet bedoeld het oprichten van woningen in gesloten bebouwing, maar wel het tegelijk en gemeenschappelijk oprichten van woningen. Dit gebeurt meestal door de overheid. Particulier initiatief met gemeenschappelijke werf is echter evenzeer mogelijk.

Bovendien is niet uitgesloten dat op reeds bebouwde percelen en restpercelen van een reeds eerder aangesneden woonuitbreidingsgebied individuele aanvragen toch verantwoord kunnen zijn. In dergelijke gevallen wordt een gemotiveerde individuele afweging gemaakt van de impact van de aanvraag op het geheel van het woonuitbreidingsgebied en het al dan niet nog nuttig zijn van het restant van het woonuitbreidingsgebied in het kader van een te voeren woonbeleid.

Een typisch voorbeeld van groepswooningbouw zijn de wijken van sociale woningbouw, kleine landeigendommen en de woonwijken opgericht door de gemeenten en de intercommunales.

Bij de aanvraag dient een plan voorgelegd te worden waarop de wegenstructuur en de aanleg van de woonwijk met inbegrip van de gemeenschappelijke ruimten (groenvoorzieningen e.a.) is weergegeven. Een memorie van toelichting waarin het bebouwingsprogramma en de opvatting van de wijk wordt uiteengezet, dient bij de aanvraag gevoegd.

2) Zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist :

a) bevoegde overheid : betekent de gemeentelijke autoriteiten in samenwerking met de administratie Ruimtelijke Ordening en de minister;

b) ordening van het gebied : het geven van een verantwoorde structuur aan het gebied;

c) zolang (...) niet heeft beslist : dit betekent dat eens de bevoegde overheid over de ordening van het gebied heeft beslist, overeenkomstig die beslissing bouw- en verkavelingsaanvragen voor andere projecten dan groepswooningbouw kunnen worden toegestaan. Van dat ogenblik af vervalt derhalve de eis « groepswooningbouw » en kunnen ook particuliere aanvragen worden goedgekeurd. Een formele beslissing omtrent de ordening van het gebied is evenwel steeds vereist.

Naargelang de wijze waarop de overheid zich formeel over de ordening van een woonuitbreidingsgebied uitspreekt kunnen volgende gevallen zich voordoen :

1. De ordening is gekend zodra een B.P.A. is goedgekeurd bij ministerieel besluit. Van dan af vervalt de vereiste van groepswooningbouw en kunnen vergunningen worden afgeleverd overeenkomstig de bepalingen van het B.P.A. De ordening is ook gekend zodra een gemeentelijk RUP in uitvoering van het gemeentelijk structuurplan bij besluit van de bestendige deputatie of in voorkomend geval bij ministerieel besluit is goedgekeurd.
2. De overheid kan eveneens over de ordening van het gebied beslissen in het kader van een verkavelingsplanaanvraag. Indien het woonuitbreidingsgebied niet voorkomt op de atlas van de vrij te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden veronderstelt de afgifte van een verkavelingsvergunning een voorafgaand principieel akkoord voor de ontwikkeling (zie omzendbrief RO 2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie). Desgevallend beperkt de verkaveling zich tot het gedeelte waarvoor het principieel akkoord voor ontwikkeling werd verleend.
3. Bij uitzondering kan een bouwaanvraag of verkavelingsaanvraag die slechts betrekking heeft op enkele restpercelen worden aanvaard.

Brussel, 25 oktober 2002.

D. VAN MECHELEN,

Vlaams minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening