

Betreft:

Omzendbrief RO/2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie

De Raad van State oordeelde dat deze omzendbrief een verordenend karakter had en vernietigde de betreffende bepalingen omtrent restpercelen (RvS 12 mei 2009, nr. 193.184, Calders).

Het beschikkende gedeelte van het arrest van de RvS luidt:

Vernietigd wordt de omzendbrief van 25 oktober 2002 houdende wijziging van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief van 25 januari 2002, in zoverre daarin wordt gesteld dat het "niet uitgesloten (is) dat op reeds bebouwde percelen en restpercelen van een reeds eerder aangesneden woonuitbreidingsgebied individuele aanvragen toch verantwoord kunnen zijn", dat "in dergelijke gevallen (...) een gemotiveerde individuele afweging (wordt) gemaakt van de impact van de aanvraag op het geheel van het woonuitbreidingsgebied en het al dan niet nuttig zijn van het restant van het woonuitbreidingsgebied in het kader van een te voeren woonbeleid en dat "bij uitzondering (...) een bouwaanvraag of verkavelingsaanvraag die slechts betrekking heeft op enkele restpercelen (kan) worden aanvaard".

Omzendbrief RO/2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie

Deze omzendbrief is bestemd voor :

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

SITUERING.

Deze omzendbrief vervangt de omzendbrief RO 97/03 in verband met het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden en het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie. Hierin werden voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied. Deze voorwaarde, in de vorm van een woonbehoeftestudie, werd niet ruimtelijk gedifferentieerd over Vlaanderen.

Een doordacht ruimtelijk beleid vereist dat het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden in de gemeente wordt gekaderd in het gemeentelijk beleid. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, als gemeentelijk beleidsplan, is het document waarin de gemeente het gewenste woonbeleid in relatie tot de gewenste ruimtelijke structuur uitwerkt. Conform de omzendbrief RO 97/02 over het gemeentelijk structuurplanningsproces wordt het gewenste woonbeleid ondersteund door een woonbehoeftestudie.

Daarbij blijft het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen de bredere basis vormen voor het voeren van een kwalitatief ruimtelijk woonaanbodbeleid. Ter ondersteuning van het principe « Vlaanderen, open en stedelijk » worden de aanvragen, die volgens deze omzendbrief RO/2002/02 worden behandeld en waardoor een bijkomend woonaanbod wordt gecreëerd, getoetst aan de 60/40 verhouding die ter zake werd opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Dit betekent concreet dat de 60/40 verhouding van bijkomende woningen tussen het stedelijk gebied en het buitengebied op Vlaams niveau bewaakt blijft ter vrijwaring van het buitengebied.

Teneinde de resultaten van het R.S.V. op het terrein ter zake evenwel te versnellen en ook effectief een specifiek aanbodbeleid voor wonen te realiseren, kan over de ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied tevens onder

welomlijnde criteria, vooruitlopend op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, worden beslist zonder dat daartoe een gemeentelijke woonbehoeftestudie is vereist. :

De opmaak van een woonbehoeftestudie of het verkrijgen van een principieel akkoord zijn niet vereist indien de overheid over de ordening van het gebied reeds beslist heeft in het kader van een goedgekeurd BPA, een goedgekeurde verkavelingsvergunning of een verleende stedenbouwkundige vergunning.

De opmaak van een woonbehoeftestudie is tevens niet vereist, maar wel het verkrijgen van een principieel akkoord, indien is voldaan aan de criteria en flankerende maatregelen die verder in deze omzendbrief zijn opgenomen. Indien het gebied is opgenomen in de atlas van de vrij te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden is tevens een vrijstelling van het verkrijgen van het principieel akkoord voorzien.

Deze omzendbrief regelt tenslotte de dossiersamenstelling en de te volgen procedure voor de goedkeuring van de woonbehoeftestudie of het verkrijgen van dit principieel akkoord.

1. ONTWIKKELING VAN EEN WOONUITBREIDINGSGBIED MET WOONBEHOEFTESTUDIE.

De gemeentelijke woonbehoeftestudie wordt door de gemeente voorgelegd in het kader van :

1° het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dat wordt vastgesteld conform het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de omzendbrief RO 97/02 over het gemeentelijk structuurplanningsproces; 2° het artikel 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 inzake de voorschriften van de gewestplannen « 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 die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor. »

Een gemeentelijke woonbehoeftestudie wordt voorgelegd ter verantwoording van het ontwikkelen van bijkomende woongelegenheden in woonuitbreidingsgebied door middel van :

- een verkaveling die aanleg van nieuwe infrastructuur vereist;
- het voorzien van groepswooningbouw;
- de opmaak van een BPA.

1.1. Inhoud van de gemeentelijke woonbehoeftestudie.

De studie omvat naast kwantitatieve en kwalitatieve gegevens ook een beleidsvisie en omvat essentieel volgende delen :

Kwantitatieve gegevens :

- raming van de behoefte (10 à 15 jaar);
- inventaris van het aanbod;
- confrontatie van behoefte en aanbod.

Kwalitatieve gegevens :

- ruimtelijke elementen voor het gemeentelijk huisvestingsbeleid : goedgekeurde BPA's voor het woongebied, voorziene projecten van de sociale sector (vb. bejaardenhuisvesting), woningdifferentiatie,...;
- elementen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid : relatie tot voorzieningen die de woonfunctie ondersteunen, uitrustingsniveau, openbare ruimten,...;
- aandacht voor inbreidingsprojecten, herbestemming van bestaande gebouwen en renovatie en vernieuwbouw van woningen van slechte kwaliteit.

Beleidsvisie :

- prioriteitenbepaling m.b.t. het ontwikkelen van bijkomende ruimte voor woningbouw (w.o. woonuitbreidingsgebied), met inbegrip van maatregelen van fasering

gebaseerd op een aanzet van globale visie op wonen in de gemeente;

- beleidsbeslissing van de gemeente i.v.m. de studie.

1.2. Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De kwantitatieve en kwalitatieve elementen van de woonbehoeftestudie leveren het basismateriaal voor het opstellen van de bestaande ruimtelijke structuur en de prognose van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (informatief gedeelte). De aanzet tot visievorming in de gemeentelijke woonbehoeftestudie maakt onderdeel uit van de visie op de ruimtelijke structuur in de gemeente die past binnen het indicatief gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De prioriteitenbepaling behoort essentieel tot het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

1.3. Kwantitatieve elementen.

De kwantitatieve elementen van de gemeentelijke woonbehoeftestudie omvatten de behoeftebepaling, de inventaris van het aanbod en een confrontatie van behoefte en aanbod.

1.3.1. Behoeftetermining.

Bij de behoefteberekening wordt in het kader van de woonbehoeftestudie in eerste instantie uitgegaan van de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden ten gevolge van de aangroei van gezinnen. De behoefte aan bijkomende woonegelegenheden in een bepaalde periode wordt berekend door het verschil te nemen tussen het geraamde aantal huishoudens op het einde van de periode, vermenigvuldigd met de gewenste frictieleegstand, en het aantal gezinnen in het begin van de periode. Hierbij wordt de frictieleegstand gedefinieerd als de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren. De noodzakelijke frictieleegstand wordt geschat op 2,5 à 3,5 %, afhankelijk van de migratiedruk.

Bij het bepalen van de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden dient de gemeente uit te gaan van de ontwikkeling van de eigen bevolking, de zgn. gesloten bevolkingsprognose. Op deze resultaten kan een correctie worden doorgevoerd in functie van de woonbehoeften en migraties op arrondissementeel niveau. Voor specifieke situaties zoals bijvoorbeeld grensmigratie of pensioenmigratie aan de kust kunnen eveneens correcties worden doorgevoerd. Iedere correctie moet echter ten volle worden verantwoord. Voor die gemeenten die gedeeltelijk gelegen zijn in het stedelijk gebied wordt een onderscheid gemaakt tussen het stedelijk gebied gedeelte en het buitengebied gedeelte zowel voor het aanbod als de behoefte.

1.3.2. Het aanbod aan bouwmogelijkheden in de gemeente.

Deze gegevens kunnen worden geput uit de inventaris van de onbebouwde percelen. De inventaris is tweeledig : enerzijds is er de inventaris van de onbebouwde kavels in niet-vervallen verkavelingen, anderzijds is er de inventaris van onbebouwde percelen in woongebied gelegen volgens een plan van aanleg. De omzendbrief RO/96/07 in verband met de inventarissen van onbebouwde percelen geeft aan op welke manier deze gegevens worden verzameld.

Met het oog op de woonbehoeftestudie wordt de inventaris verwerkt om een beeld van het aanbod aan bouwmogelijkheden in de gemeente te verkrijgen. Volgende stappen worden onderscheiden.

1.3.3. : Cartografische inventaris van het aanbod.

In het kader van een woonbehoeftestudie is het aangewezen dat de gemeente een cartografische inventaris opstelt. De inventaris van het aanbod omvat het bestaande woningpatrimonium en het aanbod aan potenties voor wonen.

1.3.3.1. Het bestaand woningpatrimonium

In principe wordt er vanuit gegaan dat het aantal bewoonde woonegelegenheden in een bepaald jaar gelijk is aan het aantal gezinnen. De studie kan een differentiatie omvatten over grootte en type van woonegelegenheden in de gemeente. Tevens bevat ze gegevens over de leegstand van woonegelegenheden in de gemeente. Gebieden met veel leegstand worden cartografisch weergegeven.

1.3.3.2. Het potentieel woningaanbod

In een cartografische inventaris worden alle vrijliggende gronden aangeduid met hun juridische en bestaande toestand (goedgekeurde verkavelingen, bijzondere plannen van aanleg of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, woongebied, woonuitbreidingsgebied, woonreservegebied). Deze gegevens worden zowel op kaart als in een samenvattende tabel weergegeven.

De effectieve bouwmogelijkheden in een ingesloten gebied kunnen op eenvoudige wijze bekomen worden door de oppervlakte ervan te vermenigvuldigen met de minimale woningdichtheden van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. De op deze wijze bekomen resultaten kunnen desgevallend worden verfijnd door een ontwerpmatig onderzoek van de reële bouwmogelijkheden. Daarnaast worden de beschikbare gegevens van de inventaris van de onbebouwde percelen mee in rekening gebracht. Tenslotte worden tevens de gebouwen of terreinen die hun vroegere gebruikswaarde hebben verloren mee in rekening gebracht. Voor deze sites wordt onderzocht in hoeverre zij in aanmerking komen voor het creëren van bijkomende woonegelegenheden. Enkel indien een bestemmingswijziging naar woongebied opportuun is worden deze in het aanbod in rekening gebracht.

1.3.4. Confrontatie tussen behoefte en aanbod.

De behoefte aan bijkomende woonegelegenheden zoals bepaald in punt 1.3.1 wordt geconfronteerd met het aanbod aan bouwmogelijkheden zoals bepaald in punt 1.3.2. Daarbij kan worden rekening gehouden met het feit dat minimum 30 % van de bouwmogelijkheden op onbebouwde percelen gelegen aan de uitgeruste weg in een periode van tien jaar gerealiseerd zal worden zonder specifieke stimulerende maatregelen van de gemeente. Voor gemeenten met een actief

grondbeleid kan dit cijfer van 30% eventueel worden bijgesteld. De realisatiegraden voor percelen gesitueerd in goedgekeurde verkavelingen zijn hoger en kunnen door middel van onderzoek naar realisaties in het recente verleden worden aangegeven. De behoefte ten gevolge van verwijderen of vervangen van moeilijk te renoveren woningen hoeft slechts in rekening te worden gebracht wanneer de nodige garanties voor realisatie worden aangegeven.

Wanneer de op deze wijze bekomen behoefte het aanbod overstijgt, kan worden beslist tot principiële ontwikkeling van een (of meerdere) woonuitbreidingsgebied(en).

1.4. Kwalitatieve elementen.

De woonbehoeftestudie motiveert de noodzaak tot ontwikkelen van een woonuitbreidingsgebied en verklaart de concrete aanleiding voor het project. Voor de kwalitatieve uitwerking wordt geput uit de tussentijdse documenten van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De concrete vraag voor ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied wordt onder meer gesitueerd in de ruimtelijke visie en aanzet tot gewenste ruimtelijke structuur.

1.5. Aangeven van prioriteiten voor het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden.

Op basis van de aanzet van ruimtelijke visie op huisvesting in de gemeente en de kwantitatieve gegevens kan er een prioriteitenlijst voor het aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden opgemaakt worden. De gemeente geeft hierbij aan welke woonuitbreidingsgebieden binnen welke periode prioritair worden aangesneden, welke dichtheden gehanteerd worden, hoeveel woongelegenheden er (per fase) zullen gerealiseerd worden.

1.6. Beleidsbeslissing van de gemeente.

Vanzelfsprekend vormen genoemde beleidselementen, de ruimtelijke visie op huisvesting en de prioriteiten voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied het voorwerp van een goedkeuring door de gemeenteraad, na advies van de GECORO.

2. ONTWIKKELING VAN EEN WOONUITBREIDINGSGBIED ZONDER WOONBEHOEFTESTUDIE.

Een deel van of een geheel woonuitbreidingsgebied kan in bepaalde gevallen worden ontwikkeld zonder woonbehoeftestudie. Deze ontwikkeling kan indien voldaan wordt aan welbepaalde planologische criteria, bijhorende flankerende maatregelen en indien er geen interferentie optreedt met andere regelgeving. Hieronder worden deze voorwaarden verder geëxpliciteerd.

2.1. Planologische criteria.

2.1.1. De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied is inbreidingsgericht en/of kernversterkend.

2.1.1.1. Aan deze voorwaarde(n) is voldaan indien het woonuitbreidingsgebied gelegen is in een gemeente die integraal behoort (of zal behoren) tot het grootstedelijk, regionaalstedelijk of kleinstedelijk gebied. Vermits de gemeente en dus ook het woonuitbreidingsgebied gelegen is binnen de (hypothese van) afbakeningsperimeter van een stedelijk gebied past de ontwikkeling ervan perfect binnen de principes van het RSV.

2.1.1.2. Aan deze voorwaarde(n) is tevens voldaan indien het woonuitbreidingsgebied gelegen is in een gemeente die slechts gedeeltelijk gelegen is (of zal zijn) binnen het stedelijk gebied. Zolang het afbakeningsproces niet is opgestart, is niet met zekerheid geweten of het betrokken gebied zal gelegen zijn in het gedeelte van de gemeente dat tot het stedelijk gebied of tot het buitengebied zal behoren. Sluit het gebied echter aan bij de kern van het stedelijk gebied dan wordt het geacht te behoren tot het stedelijk gebied en is het inbreidingsgericht.

2.1.1.3. Aan deze voorwaarde(n) is tevens voldaan indien het gebied aansluit bij één of meerdere kernen van een hoofddorp en het gebied inbreidingsgericht is.

2.1.1.4. Aan deze voorwaarde(n) is tevens voldaan indien het gebied aansluit bij woonkern en het gebied inbreidingsgericht is.

2.1.1.5. Aan deze voorwaarde(n) is tevens voldaan indien het enkele restpercelen betreft of indien het percelen betreft die gelegen zijn langsheen een voldoende uitgeruste openbare weg en het project voor groepswoningbouw de ontsluiting van het achterliggende gebied niet in het gedrang brengt.

2.2. De ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de principes van het RSV.

- afhankelijk van de ligging van het woonuitbreidingsgebied in een gebied dat behoort tot het stedelijk gebied of in het gebied dat tot het buitengebied wordt gerekend, dient een minimale woningdichtheid van 25 woongelegenheden per hectare, dan wel 15 woongelegenheden per hectare te worden voorzien.

- de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied kadert in het algemeen mobiliteitsbeleid

- het woonuitbreidingsgebied is gemakkelijk en goed ontsluitbaar

- de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied geeft geen aanleiding tot lintbebouwing

2.3. Geen interferentie met andere regelgeving.

De ligging op zich is niet steeds een afdoend criterium om te beslissen of een woonuitbreidingsgebied al dan niet kan worden ontwikkeld. Zo kan vanuit een andere sector eveneens aanspraak worden gemaakt op dit gebied. Het is duidelijk dat geen interferentie mag ontstaan met andere regelgeving. Er dient bijgevolg nagegaan of het gebied bv. al dan niet gelegen is in een overstromingsgebied of habitatrichtlijngebied. In voorkomend geval dient het advies van respectievelijk de afdeling Water en de afdeling Natuur te worden ingewonnen.

2.4. Flankerende maatregelen.

Het gemeentebestuur toont aan op welke wijze ernaar wordt gestreefd, rekening houdend met de omvang van het woonuitbreidingsgebied, een gezonde mix te realiseren van normale kavels, sociale kavels (onder de marktprijs) en/of sociale huur- en of koopwoningen. Private en openbare initiatiefnemers (gemeente, intercommunale, OCMW en sociale huisvestingsmaatschappijen) worden in voorkomend geval gestimuleerd om de gewenste sociale mix gezamenlijk te realiseren.

Binnen het kader van de gemeentelijke autonomie dient het gemeentebestuur aan te tonen dat het ontradend optreedt tegen speculatieve doeleinden.

2.5. Het voorkomen op de atlas van de vrij te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden.

De woonuitbreidingsgebieden die voldoen aan de vooropgestelde criteria onder 2.1 tot en met 2.3. kunnen cartografisch worden aangeduid op een atlas van de vrij te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden.

Deze atlas wordt opgemaakt op initiatief van de Vlaamse regering.

3. PROCEDURE.

De woonuitbreidingsgebieden, die ofwel voorkomen op de atlas van de vrij te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden, en die ofwel de restpercelen en de percelen langsheen uitgeruste wegen (zie punt 2.1.1.5.) vormen, kunnen zonder verdere procedure onmiddellijk worden ontwikkeld.

Voor de andere gebieden, waar de goedkeuring van een woonbehoeftestudie of het principiële akkoord voor de aansnijding van een woonuitbreidingsgebied zonder woonbehoeftestudie is vereist, verloopt de procedure als volgt :

3.1. Dossiersamenstelling.

Indien een woonbehoeftestudie wordt voorgelegd, dient deze te voldoen aan de bepalingen van punt 1.1. van deze omzendbrief. Het dossier bevat steeds een beleidsuitspraak. De woonbehoeftestudie is derhalve vergezeld van de gemeenteraadsbeslissing houdende de goedkeuring ervan.

Indien een aanvraag tot principiële akkoord voor de ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied wordt voorgelegd, wordt als bijlage bij de gemeenteraadsbeslissing volgende documenten gevoegd :

- Een uittreksel van het gewestplan over het volledige grondgebied van de gemeente met aanduiding van het te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied.
- Een overzichtskaart met aanduiding van de eventueel nog vrijliggende woongebieden (groter dan 1 ha), woonuitbreidingsgebieden en de reeds ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden.
- Een beknopte toelichtingsnota waarin het gemeentelijk woonbeleid wordt toegelicht en het project wordt gekaderd binnen de reeds genomen eigen planningsinitiatieven en/of de op een hoger niveau opgestarte of lopende planningsprocessen (vb. afbakeningsprocessen). Ingeval in de gemeente nog vrijliggende woongebieden voorkomen, wordt het gemeentelijk beleid voor deze gebieden kort specifiek toegelicht.
- Een rapport waarin de flankerende maatregelen (punt 2.4.) worden weergegeven.

3.2. Procedureverloop.

De aanvraag voor een principiële akkoord voor een gehele of gedeeltelijke ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied of de goedkeuring van een woonbehoeftestudie wordt steeds gesteld bij gemeenteraadsbeslissing. Deze vraag kan zowel op eigen initiatief van het gemeentebestuur dan wel als gevolg van een particuliere vraag worden ingeleid.

De aanvraag wordt door het college van burgemeester en schepenen gelijktijdig voor advies overgemaakt aan de bestendige deputatie en de gewestelijk planologisch ambtenaar. De aanvraag wordt tegen ontvangstbewijs of aangetekend overgemaakt.

Na ontvangst van het dossier kijkt de planologisch ambtenaar na of bijkomende adviezen dienen te worden ingewonnen. In voorkomend geval worden deze binnen een termijn van 15 dagen ingewonnen door de gewestelijk planologisch ambtenaar. Indien geen advies wordt uitgebracht binnen een termijn van 30 dagen mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

Binnen een termijn van 60 dagen wordt op initiatief van het gemeentebestuur een plenaire vergadering belegd. Deze vergadering mag niet vroeger dan 50 dagen na ontvangst van de aanvraag door de planologische ambtenaar worden belegd. Op deze vergadering wordt de gewestelijk planologisch ambtenaar en een afgevaardigde ambtenaar van de bestendige deputatie van het provinciebestuur uitgenodigd. In voorkomend geval kunnen ook de openbare en/of private initiatiefnemers worden gehoord op de plenaire vergadering.

Op deze vergadering wordt het initiatief besproken en de uitgebrachte adviezen medegedeeld. De aanvraag wordt tevens aan de hierboven vermelde planologische criteria getoetst. De gewestelijk planologisch ambtenaar kadert de aanvraag in de bestaande en/of lopende planningsprocessen op gemeentelijk niveau. De afgevaardigde ambtenaar van de bestendige deputatie kadert de aanvraag binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

Indien de provincie nog niet beschikt over een goedgekeurd structuurplan dan wordt maximum 30 dagen na de plenaire vergadering door de gewestelijk planologisch ambtenaar het verslag van de vergadering overgemaakt aan het gemeentebestuur, de bestendige deputatie en de minister. Dit verslag bevat een formele stellingname over het al dan niet ontwikkelen van het betreffende woonuitbreidingsgebied en besluit met het al dan niet geven van het principieel akkoord tot ontwikkeling.

Indien de provincie reeds beschikt over een goedgekeurd structuurplan dan wordt dit verslag binnen dezelfde termijn door de Bestendige Deputatie opgemaakt. Dit verslag bevat tevens de formele stellingname over het al dan niet ontwikkelen van het betreffende woonuitbreidingsgebied en besluit met het al dan niet geven van het principieel akkoord tot ontwikkelen.

3.3. Besluitvorming.

Het verslag van de plenaire vergadering bevat het formeel besluit aangaande het al dan niet verlenen van het principieel akkoord tot ontwikkelen van het betreffende woonuitbreidingsgebied of in voorkomend geval de goedkeuring van de woonbehoeftestudie Afhankelijk van het feit of de provincie al dan niet beschikt over een goedgekeurd structuurplan wordt de beslissing over het principieel akkoord genomen door de bestendige deputatie dan wel de gewestelijk planologisch ambtenaar.

Indien het verslag van de planologische ambtenaar besluit tot weigering van het principieel akkoord of het niet-goedkeuren van de woonbehoeftestudie kan het college van burgemeester en schepenen gemotiveerd beroep aantekenen tegen deze beslissing bij de bestendige deputatie van de provincieraad.

De bestendige deputatie neemt in beroep een beslissing binnen de 30 dagen.

Tegen de beslissing van de bestendige deputatie zowel in eerste aanleg als in beroep kan door de gewestelijk planologisch ambtenaar enkel beroep worden ingesteld indien duidelijk kan worden aangetoond dat door het ontwikkelen van het betreffend woonuitbreidingsgebied de 60/40 verhouding stedelijk gebied - buitengebied in het gedrang wordt gebracht. In het geval van de goedkeuring van een woonbehoeftestudie is enkel beroep mogelijk indien de in de woonbehoeftestudie voorgestelde opties eveneens duidelijk de 60/40 verhouding tussen stedelijk gebied - buitengebied in het gedrang brengen.

De minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening beslist in dit geval in hoger beroep binnen de 60 dagen na datum van de beslissing van de bestendige deputatie.

Brussel, 25 oktober 2002.

D. VAN MECHELEN,

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

Rondschrijven van 24 januari 2003 van de minister naar de gemeenten met toelichting bij de omzendbrief RO/2002/03 en de wijziging van de omzendbrief van 8 juli 1997

Op 6 december zijn de in rand vermelde omzendbrieven in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie en in verband met de inrichting en toepassing van het ontwerp-gewestplannen en gewestplannen in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd. Bij schrijven van 4 december maakte ik u een exemplaar van beide omzendbrieven over.

Naar aanleiding van deze beide omzendbrieven worden heel wat vragen gesteld. Deze brief heeft tot doel een aantal aspecten ivm de interpretatie van de omzendbrief te verduidelijken en in de aandacht te brengen.

Globale gemeentelijke visie

In de omzendbrief RO/2002/03 wordt aangegeven op welke manier over de aansnijding en ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied kan worden beslist. Indien de gemeente opteert voor de tweede piste, met name het

ontwikkelen van een woonuitbreidingsgebied zonder woonbehoeftestudie, maken de volgende elementen deel uit van het voor te leggen dossier:

- *"Een uittreksel uit het gewestplan over het volledige grondgebied van de gemeente met aanduiding van het te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied.*
- *Een overzichtskaart met aanduiding van de eventueel nog vrijliggende woongebieden (groter dan 1 ha), woonuitbreidingsgebieden en de reeds ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden.*
- *Een beknopte toelichtingsnota waarin het gemeentelijk woonbeleid wordt toegelicht en het project wordt gekaderd binnen de reeds genomen eigen planningsinitiatieven en/of de op een hoger niveau opgestarte of lopende planningsprocessen (vb. afbakingsprocessen). In geval in de gemeente nog vrijliggende woongebieden voorkomen, wordt het gemeentelijk beleid voor deze gebieden kort specifiek toegelicht.*
- *Een rapport waarin de flankerende maatregelen (punt 2.4.) worden weergegeven."*

Het derde punt in deze opsomming dient als volgt te worden begrepen :

De gemeente kadert de concrete vraag voor aansnijding van een woonuitbreidingsgebied binnen de (voorlopige) visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of van de (goedgekeurde) gemeentelijke woningbehoeftestudie. Voor alle mogelijks te ontwikkelen terreinen dient een onderlinge fasering te worden uitgewerkt. Deze fasering wordt gemotiveerd vanuit de gemeentelijke planningsdocumenten en vanuit de planologische criteria zoals deze in de omzendbrief worden aangegeven.

Restpercelen en percelen langs een voldoende uitgeruste weg

In de omzendbrief 2002/03 is onder punt 2.1.1.5. voorzien dat woonuitbreidingsgebieden kunnen ontwikkeld worden zonder woonbehoeftestudie indien het gaat over restpercelen en over percelen gelegen langs een voldoende uitgeruste weg en het project voor groepswoonbouw de ontsluiting van het achterliggend gebied niet in het gedrang brengt.

In eerste instantie wordt verduidelijkt wat begrepen wordt onder **restpercelen**. Deze verduidelijking moet gelezen worden in samenhang met de overige voorwaarden en criteria van punt 2. De ontwikkeling van restpercelen mag bijvoorbeeld geen aanleiding geven tot lintbebouwing.

Restpercelen zijn onuitgeruste en onbebouwde gronden gesitueerd binnen een overwegend bebouwd gebied. Ze komen in aanmerking voor ontwikkeling zonder de goedkeuring van een woningbehoeftestudie of zonder principieel akkoord indien de aaneengesloten onbebouwde oppervlakte ervan niet groter is dan een halve hectare (=richtcijfer). In één woonuitbreidingsgebied kunnen meerdere restpercelen van minder dan een halve hectare worden vergund indien het betreffende woonuitbreidingsgebied voor minstens de helft (50 % van de totale oppervlakte) is bebouwd en de restpercelen ruimtelijk van elkaar gescheiden zijn.

De gemeente kan op basis van haar ruimtelijke visie bepalen of restpercelen zoals hierboven gedefinieerd worden vrijgegeven of voor ander gebruik (buurtparkje, sportterrein, containerpark, groene en publiek ruimte) in aanmerking komen. In het eerste geval kunnen voor die gebieden op basis van de nieuwe omzendbrief zonder verdere voorwaarden vergunningen afgeleverd worden voor woningbouw.

Percelen gelegen aan een voldoende uitgeruste weg (definitie decreet RO art100 §1) kunnen op dezelfde manier worden ontwikkeld voor zover de onbebouwde strook langs een uitgeruste weg niet groter is dan circa honderd meter. Ook hier geldt de opmerking dat deze mogelijkheid moet beoordeeld worden in samenhang met de overige criteria en voorwaarden van punt 2 van de omzendbrief.

Aandacht voor de waterproblematiek

In het punt 2.3 van de omzendbrief RO/002/03 wordt verwezen naar andere regelgeving die bepalend kan zijn bij de beoordeling om een woonuitbreidingsgebied al of niet te ontwikkelen. In relatie tot de recente overstromingen wordt in dit schrijven specifiek de aandacht gericht op de waterproblematiek.

Basisinformatie in relatie tot de waterproblematiek kan worden gevonden op de kaarten met de NOG-gebieden (van nature overstroombare gebieden) en de ROG-gebieden (de recent overstroomde gebieden) opgemaakt in opdracht van de Afdeling Water (AMINAL) en verspreid aan alle gemeentebesturen via OC-GIS Vlaanderen. Deze kaarten hebben

weliswaar geen juridische waarde en moeten nog via een verdere wetenschappelijke methodiek verfijnd worden, maar indien relevant zal het advies van de Afdeling Water worden ingewonnen.

Hoogachtend,

Dirk Van Mechelen
Vlaams Minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening