

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 993

van **JOKE SCHAUVLIEGE**

datum: 4 augustus 2023

aan **ZUHAL DEMIR**

VLAAMS MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

Vrijgave woonreservegebieden (WRG's) - Richtlijnen

Op 24 mei 2023 keurde het Vlaams Parlement het Decreet Woonreservegebieden goed. Het decreet wijzigt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). De regeling over woonuitbreidingsgebieden die tot hiertoe in artikel 5.6.4 en volgende van de VCRO was opgenomen, wordt opgeheven en er komt een nieuwe regeling vanaf artikel 5.6.10.

De nieuwe regeling trad in werking tien dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad, in concreto op 7 juli.

Met het nieuwe decreet op de woonuitbreidingsgebieden duwt Vlaanderen de slinger met betrekking tot de woonuitbreidingsgebieden verder in de richting van "niet meer bebouwen". Onder de vlag van "verduidelijken" en "ordenen" zit een duidelijke visie: de meer dan 12.000 ha onbebouwd woonuitbreidingsgebied moeilijker aansnijdbaar maken voor residentiële bebouwing. Dit decreet plaatst een 'stolp' op de onbebouwde delen van woonreservegebieden. Er kunnen voortaan slechts vergunningen voor woonontwikkelingen (niet voor bv. kmo-zones of recreatiegebieden, daarvoor is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) nodig) verleend worden nadat een gebied (of een deel ervan) door de gemeenteraad is vrijgegeven, via een procedure met openbaar onderzoek en adviezen.

Het vrijgeven van woonuitbreidingsgebieden is duidelijk een gemeentelijk prerogatief.

Het Departement Omgeving blijft wel een belangrijke vinger in de pap houden. Als adviesinstantie in de procedure van het vrijgavebesluit, als uitgenodigde voor het overleg als de vraag tot vrijgave uitgaat van een particulier, en ook via zijn bevoegdheid om een vrijgavebesluit te laten schorsen of te laten vernietigen door de minister bevoegd voor Omgeving.

De bepalingen van de omzendbrief 'Woonbehoeftestudies en woonuitbreidingsgebieden' die betrekking heeft op de opmaak van een gemeentelijke woonbehoeftestudie in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, zijn niet langer van toepassing. Er worden geen decretale verplichtingen over de woonbehoefte opgelegd voor de eventuele vrijgave van een (deel van een) WRG.

Het is van belang dat alle actoren goed weten welke criteria nu wel of niet zullen worden gehanteerd door het Departement Omgeving, wat de rechtszekerheid alleen maar ten goede kan komen.

1. Kan de minister bevestigen dat de omzendbrief 'Woonbehoeftestudies en woonuitbreidingsgebieden', die betrekking heeft op de opmaak van een gemeentelijke

woonbehoeftestudie in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, niet langer van toepassing is en door het Departement Omgeving niet zal worden gehanteerd als toetssteen in het kader van een procedure vrijgavebesluit?

2. Welke interne richtlijnen zal het Departement Omgeving wel hanteren in het kader van de procedure vrijgavebesluit?
3. Kan de minister bevestigen dat door de beslissingen van het Vlaams Parlement en de nieuwe decreten de bevoegdheid tot vrijgavebesluit bij de gemeenten komt te liggen?
4. Welke criteria zullen worden gehanteerd om een vrijgavebesluit te vernietigen of te schorsen?

ANTWOORD

op vraag nr. 993 van 4 augustus 2023

van **JOKE SCHAUVLIEGE**

1. Het regime ten aanzien van woonreservegebieden is met het recente decreet gewijzigd. Zo is niet langer sprake van de mogelijkheid voor groepswoningbouw of ontwikkeling via een PRIAK. Aangezien de omzendbrief "RO 2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie" in hoofdzaak verwijst naar deze achterhaalde bepalingen, is deze dus niet langer van toepassing. Dat staat trouwens ook met zoveel woorden vermeld in de parlementaire voorbereiding van de betrokken decretale bepalingen¹. De bepalingen van de omzendbrief RO die betrekking heeft op de opmaak van een woonbehoeftestudie zullen dus niet langer van toepassing zijn. De toelichting bij dit decreet stelt verder dat *"er geen decretale specifieke verplichtingen over de berekening van de woonbehoefte opgelegd (worden) voor de eventuele vrijgave van een (deel van een) woonreservegebied."* Aangezien echter de woonuitbreidingsgebieden een reservekarakter hebben, heeft de decreetgever opgenomen dat de ruimte-inname verantwoord en onderbouwd wordt, ook in het licht van de verhouding tussen vraag en aanbod.

Het lijkt mij aangewezen om de bestaande omzendbrief RO 2002/03 te vervangen door een nieuwe omzendbrief die duiding geeft bij de nieuwe decretale regeling en over hoe met het thema van de woonreservegebieden kan worden omgegaan bij de redactie van de gemeentelijke ruimtelijke beleidsplannen.

2. De toetsingscriteria voor de vrijgave van een woonreservegebied zijn opgenomen in artikel 5.6.11, §2, eerste lid VCRO. Deze bepaling expliciteert dat 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 VCRO;
 - 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.

Dit zijn dus meteen ook de criteria die het Departement Omgeving zal hanteren bij haar standpunten in het kader van door eigenaars of ontwikkelaars aangevraagde overleggen over een vrijgave (art. 5.6.12, §2, tweede lid VCRO), en bij haar adviezen over door de gemeente voorlopig vastgestelde vrijgavebesluiten (art. 5.6.15, §4, eerste lid VCRO). Daarnaast zal het Departement Omgeving ook aandacht hebben voor een aantal wettigheidsvereisten voor vrijgavebesluiten, zoals de in artikel 5.6.11, §1 vermelde vereiste dat een vrijgave betrekking heeft op een "samenhangend en ruimtelijk afzonderbaar onderdeel van het woonreservegebied", en de watertoets.

¹ Zie de toelichting bij het integraal vervangende meerderheidsamendement dat de basis vormde voor de finaal door het Vlaams Parlement goedgekeurde tekst: [Parl. St. VI. Parl., zittingsjaar 2021-2022, stuk 577/4](#), p. 11.

Ik vestig ook nog eens de aandacht op het derde lid van artikel 5.6.11, §2. Deze bepaling stelt uitdrukkelijk dat de gemeenteraad een woonreservegebied slechts volledig of gedeeltelijk kan vrijgeven als dat in overeenstemming is met het geldende gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (hierna GRS) of het gemeentelijk of intergemeentelijk ruimtelijk beleidsplan. Indien het GRS bij gebreke aan behoefte geconcludeerd heeft dat een woonreservegebied niet kon worden aangesneden, dan zal vandaag geen wettig gemeenteraadsbesluit kunnen vastgesteld worden waarin het betrokken woonreservegebied toch vrijgegeven wordt. De parlementaire voorbereiding van de decretale bepalingen ([Parl. St. VI. Parl., zittingsjaar 2021-2022, stuk 577/4](#), p. 11) maakt duidelijk dat een vrijgaveprocedure niet de gelegenheid is voor de opmaak van een gemeentelijke woonbehoeftestudie, dus ook niet voor een actualisatie van de behoeftestudie die in het GRS was opgenomen. Het onderzoek naar de behoefte aan aansnijding van woonreservegebieden die volgens het GRS tot nader order niet konden worden aangesneden, zal moeten gebeuren bij de redactie van het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan². Daar hoort dan vanzelfsprekend ook een actuele ruimtelijke afweging bij.

3. De nieuwe decretale bepalingen in de VCRO ten aanzien van woonreservegebieden stellen m.i. duidelijk dat een eventueel vrijgavebesluit enkel door de gemeenteraad wordt genomen; na het doorlopen van een decretaal vastgelegde procedure.
4. De mogelijke gronden voor een schorsing van een gemeentelijk vrijgavebesluit staan opgesomd in artikel 5.6.12, §7, tweede lid. Voor de gronden voor een vernietiging wordt in het zevende lid van dezelfde bepaling verwezen naar de schorsingsgronden. Er staat met name:
"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."

Het ligt dus voor de hand dat bij het onderzoek of een schorsing zich al dan niet opdringt in eerste instantie zal gekeken worden of het gemeenteraadsbesluit niet in aanvaring komt met vastgestelde gewestelijke beleidsopties, of het conform is met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of ruimtelijk beleidsplan, en of er een gedegen afweging is gebeurd met toepassing van de toetsingscriteria en wettigheidsvereisten vermeld in artikel 5.6.11 VCRO.

² De reeds geciteerde passage in de parlementaire voorbereiding bevestigt ook dit principe: "Sowieso zal het ruimtelijk structuurplan of het ruimtelijk beleidsplan, waarmee een vrijgave conform moet zijn, ingegaan zijn op het vraagstuk van de woonbehoefte" (([Parl. St. VI. Parl., zittingsjaar 2021-2022, stuk 577/4](#), p. 11)).