

Woonuitbreidingsgebieden anno 2025: kan groepswoningbouw nog?

1. Wat waren woonuitbreidingsgebieden vroeger?

Woonuitbreidingsgebieden of woonreservegebieden zijn gronden die op de gewestplannen van de jaren '70 en '80 bedoeld waren als reserve voor bijkomende woningbouw in de toekomst.

Volgens art. 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 (Inrichtingsbesluit) gold lange tijd een bijzondere regel: in woonuitbreidingsgebieden was bouwen zonder voorafgaande ordening door de overheid toch toegelaten als het ging om **groepswoningbouw** (zoals sociale woonwijken of grotere bouwprojecten). Individuele woningen waren nog altijd uitgesloten zolang de overheid geen ordening had doorgevoerd (bijvoorbeeld via een BPA, RUP of verkavelingsvergunning).

2. De wijziging: het decreet woonreservegebieden

In 2023 werd het systeem grondig hertekend via het **decreet woonreservegebieden**. Die regels staan nu in art. 5.6.10 e.v. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

De vroegere uitzondering van groepswoningbouw is bijgevolg al even verdwenen. Vandaag is er dan ook **geen enkele woonontwikkeling meer mogelijk** in woonreservegebied zonder een expliciet besluit tot vrijgave van dit gebied door de gemeenteraad.

Deze laatste kan dit niet lukraak doen, maar slechts als dit aansluit bij het beleid op lange termijn, doorgaans veruitwendigd in het ruimtelijk structuurplan van de gemeente.

3. Wat houdt de huidige regeling concreet in?

- De gemeenteraad beslist autonoom of (een deel van) het woonreservegebied wordt 'vrijgegeven' voor ontwikkeling.
- Toegelaten ontwikkelingsvormen – woningtypologie, dichtheid, randvoorwaarden – worden bepaald in het vrijgavebesluit. Groepswoningbouw is dus geen apart regime meer; de gemeente bepaalt zelf welke typologieën kunnen en onder welke voorwaarden.
- De gemeenteraad kan bijkomende lasten of voorwaarden opleggen, bijvoorbeeld inzake ruimtelijke kwaliteit, groene zones, publieke ruimte of sociale impact.
- Voor bestaande, niet-vervallen vergunningen voor groepswoningbouw van vóór 7 juli 2023 (art. 5.6.14 VCRO), blijft de oude regeling gelden zolang die vergunning geldig is.

4. Praktische relevantie voor ontwikkelaars

- Projecten zijn pas mogelijk na een formeel vrijgavebesluit van de gemeenteraad
- Gemengd wonen, groepswoningen of individuele huizen zijn mogelijk, afhankelijk van de beleidskeuzes en voorwaarden in het vrijgavebesluit.
- Voor bouwheren loont het om vroegtijdig de dialoog met het lokaal bestuur aan te gaan en ruimtelijke kwaliteit én maatschappelijk nut te benadrukken.
- Bestaande groepswoningbouwvergunningen uit de overgangsperiode kunnen nog onder het oude regime uitgevoerd worden.

Besluit

De tijd dat groepswoningbouw een universele uitzonderingsbasis was in woonuitbreidingsgebieden, is voorbij. Vandaag is het lokaal beleid aan zet: elke ontwikkeling vereist een gemeentelijk vrijgavebesluit met bijgevolg voorwaarden op maat.

Sophie De Maeijer & Sarah Verhaegen

LM&DS advocaten heeft getracht deze tekst zo correct mogelijk op te stellen. Er werd echter voorrang gegeven aan het opstellen van een begrijpelijk document dat de krachtlijnen weergeeft zodat dit leemtes en onnauwkeurigheden zal bevatten. Er wordt door LM&DS advocaten en de medewerkers geen aansprakelijkheid aanvaard m.b.t. de inhoud van dit document.