SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 1298
van **MERCEDES VAN VOLCEM**
datum: 20 augustus 2021

---

aan **ZUHAL DEMIR**
VLAAMS MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

Overstromingsgevoelig gebied - Onbebouwde percelen

Het register onbebouwde percelen (ROP) geeft weer hoeveel onbebouwde percelen in woongebied, woonuitbreidingsgebied en goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen in aanmerking komen voor bebouwing. Het geeft aan waar die percelen zich situeren.

Dit 'semi-automatisch' berekend register voor onbebouwde percelen werd kwantitatief en kwalitatief geëvalueerd. Daaruit bleek dat het een hoge mate van juistheid en correctheid bezit en in de toekomst verder zal worden gebruikt voor monitorings- en rapporteringsdoeleinden.

Vlaanderen heeft ook een kaart van overstromingsgevoelige gebieden. Deze toont welke gronden in het Vlaamse Gewest:

in 'effectief overstromingsgevoelig' gebied liggen;
in 'mogelijk overstromingsgevoelig' gebied liggen;
in 'niet-overstromingsgevoelig' gebied liggen.

Voor bouwvergunningen in alle andere overstromingsgebieden - waar voorlopig dus nog wel gebouwd mag worden - is een 'watertoets' vereist. In signaalgebieden is men wel extra streng.

1. Voor welke doeleinden word het register onbebouwde percelen nu gehanteerd? Welke rapportering en monitoring gebeurt er reeds? En wat is er gepland? Zal de minister het register onbebouwde percelen hanteren voor het beleid inzake overstromingsgevoelige gebieden? Zo ja, hoe?

2. Kan de minister per gemeente en per provincie aanduiden hoeveel grond (hectare) van de onbebouwde percelen in effectief overstromingsgevoelig gebied ligt? Kan de minister ook duiden hoeveel er in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en in niet-overstromingsgevoelig gebied ligt?

3. Hoeveel van die grond is in handen van de overheid (per gemeente en per provincie)? Kan de minister een opdeling maken tussen wat in handen is van de gemeentelijke overheid, de Vlaamse overheid, de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), en wat privaat is?

4. Kan de minister een laatste stand van zaken geven van het beleid inzake het bouwen in effectief overstromingsgevoelig woongebied, woonuitbreidingsgebied en

goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen? Wat met mogelijk overstromingsgevoelig gebied?

5. Welke oppervlakte overstromingsgevoelig woongebied is er per centrumstad en voorziet de minister in een circulaire met ofwel :
   - niet bebouwen;
   - wel bebouwen met extra maatregelen?

6. Wat is de impact voor de eigenaars van de gronden en voorziet de minister in compensatie, en vreest ze geen effect op de inkrimping van het woningaanbod en de nood aan extra woningen gelet op de bevolkingsprognoses?

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

ANTWOORD
op vraag nr. 1298 van 20 augustus 2021
van **MERCEDES VAN VOLCEM**

---

1. Zoals reeds meermaals op eerdere vragen geantwoord, beschikken niet alle Vlaamse gemeenten over een actueel register onbebouwde percelen (ROP) of bezorgen zij dit niet halfjaarlijks aan het departement Omgeving, ondanks de verplichtingen hieromtrent. De ROP zijn op vandaag dus geen goede bron (meer) voor monitoring of beleidsvoorbereiding op Vlaams niveau.

   Het departement Omgeving beschikt over andere data, die jaarlijks wordt geactualiseerd en op basis waarvan een gebiedsdekkende monitoring mogelijk is. Deze dataset wordt ook gebruikt als voor de berekening van de Vlaamse openbare statistiek. Deze informatielaag kan gecombineerd worden met de risicozones voor overstromingen, doch bevat evenwel geen informatie omtrent de eigenaar (zie ook deelvraag 3).

   Het ROP wordt – althans voor de gemeenten die hierover beschikken – soms gebruikt door lokale besturen in kader van een heffing op onbebouwde percelen. Het ROP wordt ook aangewend voor de opvolging en het gemeentelijk actieplan in kader van het sociaal woonbeleid. Dit valt evenwel onder de bevoegdheid van minister Diependaele, bevoegd voor woonbeleid.

2. Een overzicht per gemeente en per provincie van onbebouwde percelen op basis van een berekening van het gebiedsdekkende toestand 2019 en een gebiedsdekkende kaart van het mogelijk en effectief overstromingsgevoelig gebied toestand 2017 kunt u terugvinden in **bijlage 1.**

   Noot bij de cijfers: Een kadastraal perceel kan gedeeltelijk zowel in effectief als in mogelijk overstromingsgevoelig gebied gesitueerd zijn. Dit uit zich in de cijfers. Er werd bij de resultaten geopteerd om af te ronden op hectare eenheid wat afrondingsfouten met zich meebrengt.

3. Zoals aangegeven in een eerder antwoord (vraag nr. 132 van 28 oktober 2020) bestaat er thans geen recente gebiedsdekkende informatie wat betreft de eigenaarstoestand van 'bouwpercelen'. De meest recente info dateert van een tiental jaar terug of is fragmentair (vastgoeddatabank van de Vlaamse Overheid).

   Ik heb mijn administratie daarom de nodige stappen laten zetten om de gegevens te bekomen en te koppelen aan de analytisch opgemaakte eenduidige dataset betreffende de eigendomsstructuur van de percelen. Het departement Omgeving ging samen met VLABEL onderzoeken of en op welke manier – rekening houdende met de privacywetgeving – de data kan verrijkt worden met gegevens omtrent het "type" eigenaar (vb. 'particulier' of 'overheid'). De dpo's (data protection officers) van beide partijen hebben evenwel geadviseerd dat vooraleer de gegevens kunnen uitgewisseld worden, toestemming moet gevraagd worden aan de authentieke bron; dat is de Federale Overheid ('kadaster'). Na de afstemming bleek dat er dataverstrekking via de authentieke bron dient te gebeuren. De vraag werd gesteld aan de FOD FIN – AAPD en er werden stappen gezet om een protocol op te maken. Sedert 31 augustus 2021 is het protocol voor gegevensuitwisseling goedgekeurd tussen de twee partijen. De praktische stappen betreffende gegevensuitwisseling worden momenteel genomen.

4. In elke vergunning dient een watertoets uitgevoerd te worden, waarvan de conclusies in een waterparagraaf bij de beslissing worden gevoegd. Voor alle dossiers gelegen in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied dient bovendien verplicht advies ingewonnen te worden bij de bevoegde waterloopbeheerder. Voor 235 signaalgebieden, variërend in grootte van enkele percelen tot meerdere hectares, heeft de Vlaamse Regering de voorbije jaren een beslissing genomen over welk initiatief nodig is om het waterbergend vermogen van dat gebied in de toekomst te behouden. Ik verwijs hierbij ook naar de omzendbrief LNE/2015/2 "richtlijnen voor de toepassing van de watertoets voor de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden en in effectief overstromingsgevoelige gebieden".

   In juli heb ik de lokale besturen en adviesverleners via een mailing herinnerd aan het belang van deze watertoets bij het beoordelen van omgevingsvergunningen. De leidend ambtenaar van het departement Omgeving kan, net als de verschillende adviesinstanties die advies hebben uitgebracht in een dossier, beroep instellen tegen een eventuele vergunning. Dit gebeurt dus ook bij eventuele beslissingen in strijd met de watertoets of de hierboven vermelde omzendbrief. Indien de administratie van mening is dat de watertoets niet correct of onvoldoende is toegepast, kan en zal zij in beroep gaan.

5. Een overzicht per centrumstad op basis van een berekening van het gebiedsdekkende ROP toestand 2019 en een gebiedsdekkende kaart van het mogelijk en effectief overstromingsgevoelig gebied toestand 2017 gecombineerd met de ruimteboekhoudingscategorie wonen (01) kunt u terugvinden in **bijlage 2**.

   Noot bij de cijfers: Een kadastraal perceel kan gedeeltelijk zowel in effectief als in mogelijk overstromingsgevoelig gebied gesitueerd zijn. Eveneens kan een kadastraal perceel geheel of gedeeltelijk in woongebied volgens categorie wonen (01) van de ruimteboekhouding gelegen zijn. Dit uit zich in de cijfers. Er werd bij de resultaten geopteerd om af te ronden op hectare eenheid wat afrondingsfouten met zich meebrengt. De foutenmarge op de berekening van de ruimteboekhoudingscategorie, omwille van schaal- en nauwkeurigheidsverschillen tussen de verschillende plannen, wordt opgevangen door deze totaalcijfers af te ronden tot op honderdtallen.

   Zoals reeds vermeld, heb ik deze zomer een schrijven gericht aan alle vergunningverlenende overheden en adviesverleners betrokken bij de watertoets. Daarmee wilde ik wijzen op de nodige aandacht bij het toepassen van de watertoets en de omgang met deze signaalgebieden door het toepassen van de omzendbrief LNE/2015/2.

6. De decreetgever heeft ervoor gekozen om geen algemeen, decretaal bouwverbod in te voeren in signaalgebieden of overstromingsgevoelige gebieden, maar de beoordeling dossier per dossier te laten gebeuren. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt in artikel 4.3.1 §1, 4°, dat een vergunning "*wordt geweigerd in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 1.3.1.1, van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 geen vergunning kan worden afgeleverd".* Hierbij wordt dus expliciet gewezen op de watertoets, op basis waarvan de vergunningverlenende overheid dient te beslissen of een aanvraag de watertoets doorstaat.

   Voor 235 zgn. signaalgebieden heeft de Vlaamse Regering in overleg met de lokale besturen en de CIW een "vervolgtraject" bepaald over welk initiatief nodig is om het waterbergend vermogen van dat gebied in de toekomst te behouden. We onderscheiden 2 categorieën van beslissingen:

- verscherpte watertoets: de geldende bestemming blijft behouden, maar er kunnen in het kader van de watertoets wel extra voorwaarden opgelegd worden voor de ontwikkeling van het gebied
- bouwvrije opgave: delen van het signaalgebied moeten bouwvrij blijven en moeten bijgevolg een andere bestemming krijgen. Dit kan op 2 manieren:
    - opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)
    - aanduiding als watergevoelig openruimtegebied (WORG).

Voor verschillende gebieden is inmiddels een RUP opgemaakt of in voorbereiding. De aanduiding van WORG wordt voorbereid. In die situaties waarbij de bestemming van de grond (via RUP of WORG) wordt gewijzigd, is – binnen de decretale randvoorwaarden – mogelijks een planschadevergoeding van toepassing.

De regelgeving voorziet niet in een financiële compensatie indien een concrete vergunningsaanvraag wordt geweigerd, bv. op basis van een negatieve watertoets in uitvoering van de VCRO en het decreet integraal waterbeleid. Dit lijkt mij ook een totaal onrealistische en onhaalbare situatie, waarbij elke weigering aanleiding zou kunnen geven tot schadevergoeding.

Ik zie niet in op welke manier een correcte vergunningsverlening, rekening houdende met de decretale weigeringsgronden, een negatieve impact zou kunnen hebben op de woonmarkt of zou leiden tot een inkrimping van het woningaanbod. Er is bovendien nog een gigantisch woningpotentieel binnen het bestaand ruimtebeslag mogelijk, zonder hierbij overstromingsgevoelige gebieden te moeten aansnijden.

BIJLAGEN

1. Overzicht
2. Overzicht centrumstad