

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 717

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

datum: 21 april 2022

aan **ZUHAL DEMIR**

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

Woningbouw - Woongebieden en woonuitbreidingsgebieden (2)

In haar antwoord op mijn vorige schriftelijke vraag ter zake, nr. 436 van 31 januari 2022, deelde de minister volgende cijfers mee:

“In geheel Vlaanderen zijn er in de woonuitbreidingsgebieden en de woongebieden samen nog ruim 721.000 bouwmogelijkheden aanwezig (...)”

“(...) levert dit een aanbod van ruim 146.000 bouwmogelijkheden in WUG op. Opsplitsing per provincie leert ons”:

Provincie	bouwmogelijkheden in WUG
Antwerpen	32.353
Limburg	38.226
Oost-Vlaanderen	39.746
Vlaams-Brabant	18.697
West-Vlaanderen	17.265
TOTAAL	146.287

De minister stelt dus dat er ca. 146.000 ha bouwmogelijkheden in WUG (woonuitbreidingsgebied) zijn.

Toeval of niet, maar er werd tevens recentelijk een artikel gepubliceerd in het laatste STORM-nummer, waarin de WUG even onder de juridische loep genomen wordt naar aanleiding van het [eindrapport van de Taskforce Bouwshift](#).

Kort samengevat stelt de minister dat er tegen 2040 behoefte zal zijn aan ruim 300.000 extra bouwmogelijkheden, maar dat hiervoor tot op heden voldoende aanbod is, met name 721.000 bijkomende mogelijkheden, waarvan 146.000 in woonuitbreidingsgebied.

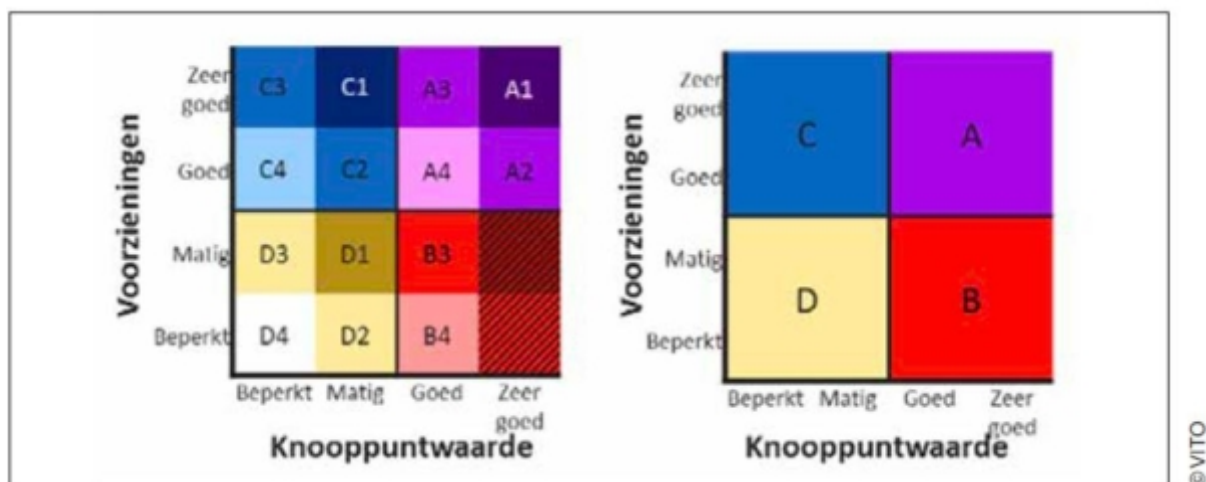
Dat deed bij mij de wenkbrauwen fronsen...

Immers, wat de woonuitbreidingsgebieden betreft, heeft de Taskforce Bouwshift, die door de minister in het leven werd geroepen, uitgerekend verwezen naar een recente studie van haar administratie, het Departement Omgeving, waaruit blijkt dat slechts 2% van de woonuitbreidingsgebieden vergunbaar is. 98% is immers slecht gelegen volgens het departement.

Het rapport van de taskforce stelt inderdaad het volgende: "Recent onderzoek van departement Omgeving wees uit dat slechts 2 % oppervlakte van de (nog vrije) woonuitbreidingsgebieden goed gelegen is. (...). Van de 12.707 ha aan onbebouwd woonuitbreidingsgebied (Atlas Woonuitbreidingsgebieden, 2016), heeft volgens de HOGENTmeting 9.319 ha daarvan geen ruimtebeslag (2020). Het is vooral deze deelgroep zonder ruimtebeslag die geneutraliseerd dient te worden opdat het bestaande landgebruik bewaard blijft. Uit de kruising met de gegevens van de VMSW blijkt dat ongeveer 625 ha van deze woonuitbreidingsgebieden (zonder ruimtebeslag) in eigendom is van sociale huisvestingsmaatschappijen of VMSW." (blz. 71)

Het rapport van de Taskforce Bouwshift verwijst dus naar een studie van het Departement Omgeving : '[Analyse van woonreservegebieden op basis van criteria op Vlaams niveau – technische beschrijving](#)'. Daaruit zou moeten blijken dat slechts 2% van de woonuitbreidingsgebieden de toets aan de aldaar gebruikte criteria positief doorstaat, zodat 98% van de woonuitbreidingsgebieden eigenlijk nooit vergund zou kunnen worden (...).

In dat verband is het interessant om nog wat dieper in het verleden te graven, op zoek naar het DNA van de bedoelde 'kansenkaart'. De voornoemde studie van het Departement Omgeving verwijst alvast op haar beurt naar de '[kansenkaart Ruimtelijk Uitbreiden voor gemengde omgevingen](#)'. Die kansenkaart Ruimtelijk Uitbreiden 'visualiseert Vlaanderen over geschikte locaties om uitzonderlijk ruimtelijk uit te breiden, zoals bedoeld in de strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)', en bouwt op haar beurt dan weer verder op de methodologie van de VITO-studie 'eindrapport studie ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid van voorzieningen (2016)', met de daarin onderscheiden A-, B-, C- en D-gebieden:



Deze studie werd op 28 maart 2017 door VITO toegelicht in de parlementaire commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie van het Vlaams Parlement (*Parl.St.* VI.Parl. 2016-2017, nr. 1156/1, p. 11-12).

Dit alles brengt mij tot de volgende vragen:

Specifiek wat de woonuitbreidingsgebieden betreft:

Indien we het departement moeten geloven, is er dus slechts 2% van de beweerde 146.000 bouwmogelijkheden vergunbaar; dit komt in theorie neer op 2920 "bijkomende bouwmogelijkheden" in WUG. Het departement heeft blijkbaar een en ander al nauwkeurig in kaart gebracht.

1. Kan de minister meer info geven over welke WUG's het precies gaat?
2. Zijn de betrokken WUG's gelegen in (mogelijk of effectief) overstromingsgevoelig gebied, Natura 2000-gebied, of andere overlap (bos, archeologie,...)?
3. Is de eigendomsstructuur van de betrokken WUG's versnipperd (tuinen van individuele eigenaars) of veeleer in handen van een professionele (publieke of private) ontwikkelaar?
4. Zijn er tot op heden al omgevingsvergunningsaanvragen ontvankelijk en volledig verklaard, of priak's (principiële akkoorden) verleend en/of ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) opgestart?

Indien dit niet het geval is, heeft de minister garanties dat de betrokken gemeentebesturen bereid zullen zijn om een 'vrijgavebesluit' te nemen dan wel een RUP op te starten mocht het voorstel van decreet woonreservegebieden in werking treden? Heel wat gemeentebesturen hanteren immers een lokale bouwstop...

5. Hoe schat de minister de realisatiegraad in voor die 2% WUG's: 30% van 2% tegen 2030? Meer of minder?

Specifiek wat de (zuivere) onbebouwde woongebieden betreft:

Onder aftrek van de door de minister beweerde bouwmogelijkheden in WUG, zouden er volgens haar dus nog 575.000 bijkomende bouwmogelijkheden zijn in de woongebieden.

6. Beschikt het document, net als voor de WUG's, ook over een kansenkaart voor de onbebouwde woongebieden?

Zo ja, hoeveel procent is dan volgens het departement 'in theorie' vergunbaar?

Zo niet, zou het geen goed idee zijn om die oefening toch eens te maken?

7. Wordt er wel rekening mee gehouden dat woongebieden bij uitstek multifunctioneel zijn en niet 100% inzetbaar voor 'wonen' per se; integendeel: kantoren, scholen, winkels, bedrijven, bibliotheken, ... ?
8. Wordt er wel rekening mee gehouden dat heel wat van die gebieden in overlap zitten met o.a. Natura 2000, bebost zijn, waterproblematiek kennen of andere overlap (archeologie, ...)?
9. Wordt er wel rekening mee gehouden dat een aantal gemeenten een lokale bouwstop hebben ingevoerd?
10. Wordt er wel rekening mee gehouden dat heel wat onbebouwde woongebieden in de feiten dienst doen als 'tuin'? Heeft de minister er zicht op hoeveel onbebouwd woongebied wordt ingenomen door private tuinen? Denkt ze dat deze tuinen in de komende 10 jaar daadwerkelijk aangewend zouden kunnen worden om de extra woonbehoefte in te vullen? Zou men daar realistisch gezien niet beter abstractie van maken om het effectieve aanbod voor de komende 10 jaar in kaart te brengen?
11. Hoe schat de minister overigens de realisatiegraad in voor de zuivere woongebieden: 30% tegen 2030? Meer of minder?

ANTWOORD

op vraag nr. 717 van 21 april 2022

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

1-5. In tegenstelling tot de vraagstelling staat nergens in de vermelde studie van het departement Omgeving dat slechts 2% van de woonuitbreidingsgebieden vergunbaar zou zijn.

In de vermelde studie wordt op basis van een aantal parameters een analyse gemaakt waarbij de woonuitbreidingsgebieden worden ingedeeld – zonder enige wettelijke gevolgen of uitspraken naar vergunbaarheid – in ‘goed gelegen’ en ‘slecht gelegen’ gebied. Ik merk ook op dat over 35% van de woonreservegebieden geen uitspraak wordt gedaan. In die afweging is rekening gehouden met de ligging in belangrijke landbouwgebieden, natuurgebieden, bossen, overstromingsgevoelige gebieden enz. Voor de methodologie verwijs ik naar het rapport ‘Analyse van de woonuitbreidingsgebieden op basis van criteria op Vlaams niveau’ (departement Omgeving, 2019).

De overige deelvragen zijn dan ook zonder voorwerp aangezien nergens sprake is van ‘vergunbaarheid’.

6. Voor de ‘woongebieden’ werd ook een ‘kansenkaart’ opgemaakt. Ik verwijs hierbij naar het rapport ‘Analyse van de woongebieden op basis van criteria op Vlaams niveau’ (departement Omgeving, 2021) op het FRIS-onderzoeksportaal. Ook daarin wordt op geen enkele manier gesproken over ‘vergunbaarheid’, eerder over ‘goed gelegen’ (19%) of ‘slecht gelegen’ (51%). Over 30% wordt geen uitspraak gedaan (percentage volgens oppervlakte) – zie <https://www.researchportal.be/nl/publicatie/analyse-van-de-woongebieden-op-basis-van-criteria-op-vlaams-niveau-technische>.
7. Bij het berekenen van de bouwmogelijkheden voor wonen wordt uitgegaan van de mogelijkheden en de bouwtypologie in de omgeving. Uiteraard is in woongebied ook ruimte voor kantoren, retail en ondersteunende functies. Tegelijk is er een bijkomend potentieel voor woongelegenheden via verdichting (opdelen van woningen, sloop en hernieuwbouw met meer units, transformatie en hergebruik van panden enz.).
8. Ook in de vermelde studie (departement Omgeving, 2021) is de beoordeling gebeurd aan de hand van diverse parameters – voor de methodiek verwijs ik naar het aangehaald rapport in punt 6.
9. Een bouwverbod kan slechts wettig worden ingevoerd via een verordenend plan, ik verwijs naar eerdere antwoorden op parlementaire vragen over de zogenaamde bouwstops, waaronder bijvoorbeeld een vraag om uitleg behandeld in de commissie Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie van 23 maart 2021 (<https://www.vlaamsparlement.be/nl/parlementair-werk/commissies/commissievergaderingen/1494291/verslag/1495887>).
10. Bij de berekening van het bouwpotentieel in voormelde studie(s) wordt rekening gehouden met de ruimtelijke context en het feit dat ook tuinen essentieel zijn in het woonweefsel. De cijfers mogen niet op die manier worden voorgesteld als dat de totale oppervlakte ‘woongebied’ zou moeten gebetonneerd worden. Maar ook dit is in de studie duidelijk uitgelegd.

11. Daar kan ik geen uitspraak over doen.