



Er is voldoende bouwgrond

Vlaanderen telt 410.000 onbebouwde percelen met een gewestplanbestemming die bebouwing toelaat. Daarop kunnen tussen 800.000 en 910.000 wooneenheden worden gebouwd. Op korte en lange termijn is geen sprake van schaarste op de bouwgrondmarkt.

Isabelle Loris
 RUIMTELIJK PLANNER BIJ
 DE AFDELING RUIMTELIJKE
 PLANNING VAN HET DEPARTEMENT
 RUIMTELIJKE ORDENING,
 WOONBELEID EN ONROEREND
 ERFGOED (RWO)

Volgens tellingen (april 2006) van het departement RWO¹ zijn er in de woongebieden² in Vlaanderen nog ruim 410.000 onbebouwde percelen beschikbaar, goed voor meer dan 59.000 ha woongebied. Rekening houdend met de aard van de percelen (verkaveling, aan uitgeruste weg, nog uit te rusten binnen-gebieden), met de gewenste bebouwings-typologie (open, gesloten, halfopen) en de dichtheid (anders in stedelijk gebied dan in het buitengebied) kunnen op die 410.000 percelen rekenkundig nog 800.000 à 910.000 wooneenheden gerealiseerd worden.

Omdat het gros van de percelen privé-eigendom is (84%) en slechts een klein deel

wikkelingstijd van nog niet uitgeruste en niet verkavelde gronden hangt uiteraard vooral af van de activiteit die projectontwikkelaars en overheden aan de dag leggen. [tabel 1]

De 410.000 onbebouwde percelen hebben een gewestplanbestemming die bebouwing toelaat (woonzone, landelijk woongebied, woonpark, woonuitbreidingsgebied...), zijn opgenomen in een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of maken deel uit van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling (onder meer buiten de categorie "wonen" in de ruimteboekhouding). De percelen kunnen aan een uitgeruste weg liggen maar er kunnen ook nog infrastructuurwerken nodig zijn.

Omdat een perceel groot of klein kan zijn, wordt ook de totale corresponderende oppervlakte van de percelen weergegeven. Op één perceel kan soms meer dan één woning worden opgetrokken. Het aantal bouw-mogelijkheden hangt af van de mate waarin percelen al zijn uitgerust met infrastructuur en al dan niet verkaveld zijn, en van de ligging en dus de potentie van de gronden (in stedelijk gebied of buitengebied).

REALISATIEGRAAD

De cijfers geven aan hoeveel percelen vandaag nog onbebouwd zijn. Ze geven niet aan of het vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk is die percelen ook te bebouwen en evenmin of er vanuit andere sectoren bezwaren tegen bebouwing zouden kunnen zijn (overstromingsgevaar, habitatrichtlijngebied, duinendecreet...). Het gaat om een potentieelaanbod: de onbebouwde percelen staan niet allemaal te koop. Van de geordende en verkavelde percelen mag evenwel worden aangenomen dat ze sneller zullen

In de binnen-gebieden kunnen nog tot 430.342 bouw-mogelijkheden extra gerealiseerd worden.
 FOTO: JOHN THYS (REPORTERS)

80% kleine percelen

Liefst 80% van de onbebouwde percelen is kleiner dan twee are. Het gaat dus om individuele bouwpercelen.

figuur 1: aandeel van het aantal percelen per oppervlakteklasse, ten opzichte van het totale aantal percelen.

